

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode zoals goedgekeurd door het besluit van 17/07/2003, ertoe strekkende het rooster van de huurprijzen bindend te maken en een paritaire huurcommissie op te richten

(ingediend door mevrouw Françoise DE SMEDT, de heren Youssef HANDICHI, Jan BUSSELEN, mevrouw Leïla LAHSSAINI, de heer Petya OBOLENSKY, mevrouw Stéphanie KOPLOWICZ, de heren Luc VANCAUWENBERGE, Francis DAGRIN, mevrouw Caroline DE BOCK en mevrouw Elisa GROPPi) (F)

Toelichting

(1) Het recht op huisvesting, een grondrecht dat in het Brussels Gewest wordt bedreigd

Artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode bevestigt het recht op behoorlijke huisvesting. Dit artikel bepaalt onder meer dat huisvesting betaalbaar moet zijn.

In het Brussels Gewest blijven de huurprijzen echter stijgen. Dit ondanks het feit dat een derde van de Brusselse bevolking moet rondkomen van een inkomen onder de armoedegrens.

Bijgevolg wonen enkele tienduizenden Brusselse gezinnen in te kleine, ongezonde, maar niettemin onbetaalbare woningen. Meer dan 50% van de Brusselse huurders betaalt een huur die tussen 41% en 65% van het totale gezinsinkomen ligt, terwijl een derde - of zelfs een kwart - de algemeen aanvaarde limiet is om een behoorlijke levenskwaliteit te garanderen¹. Volgens de Europese SILC-enquête naar inkomsten en levensomstandigheden houden ook de 25% meest precaire Brusselse huishoudens na betaling van alle huisvestingskosten (inclusief huur, onderhoudskosten, water en energie) gemiddeld slechts 8 euro per persoon per dag over om van te leven. Als gevolg daarvan is de huisvesting voor te veel Brusselaars problematisch en de te hoge huisvestingskosten duwen hen nog dieper de armoede in².

Met uitzondering van een lichte stagnatie in 2012 zijn de huurprijzen in Brussel sinds het begin van de jaren 2000 blijven stijgen. Deze toename duurt tot op de dag van vandaag voort. Naast de jaarlijkse wettelijke indexering zijn de huurprijzen in Brussel sinds 2004 met ongeveer 20% gestegen³. Deze stijging is aanzienlijker in bepaalde gemeenten zoals Schaarbeek of Evere.

In 2018 wordt de gemiddelde maandelijkse huurprijs voor een verhuurd pand, ongeacht het jaar waarin het wordt overgenomen, geraamd op 739 euro.⁴ Volgens de eerste studies hebben de prijsstijgingen zich in 2019 voortgezet, waarbij de prijzen met gemiddeld 5% zijn gestegen.⁵ De prijzen op de huurmarkt in

¹ Observatiecentrum van de huurprijzen 2016, uitgevoerd door Marie-Laurence de Keersmaecker in samenwerking met Sonecom p. 62, en M.-L. DE KEERSMAECKER en S. DE CONINCK, « La situation du marché locatif à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, onder leiding van N. BERNARD en W. VAN MIEGHEM, Bruylant, 2005, p. 14.

² Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Sociale barometer, 2019, p. 62.

³ Observatiecentrum van de huurprijzen, Enquête 2018 uitgevoerd door Marie-Laurence De Keersmaecker in samenwerking met Sonecom, p. 96.

⁴ Observatiecentrum van de huurprijzen, Enquête 2018 uitgevoerd door Marie-Laurence De Keersmaecker in samenwerking met Sonecom, p. 14.

⁵ https://plus.lesoir.be/273019/article/2020-01-15/le-prix-moyen-des-maisons-et-appartements-grimpe-de-5-en-un-bruxelles-carte?_ga=2.267339982.1506458597.1607935619-1914144030.1607935619

Brussel liggen veel hoger dan in de andere Gewesten van het land, en de prijzen stijgen er sneller.⁶ De stijging van de huurprijzen treft vooral de meest hulpbehoevende personen die in vaak ongezonde gebouwen wonen. Ook de lasten (energie, water, gemeentelijke lasten) mogen niet worden onderschat: ze verhogen aanzienlijk het huisvestingsbudget van een huishouden.

De goedkope woningen zijn in dit verband uiteraard het meest in trek. De vraag naar betaalbare woningen overtreft ruimschoots het aanbod in Brussel. Deze situatie verhoogt de concurrentie tussen de toekomstige huurders, die nog wordt versterkt door de discriminatie in de zoektocht naar huisvesting.

Gezinnen met beperkte inkomens lopen een groter risico op buitensporig hoge huren. Sinds 2015 heeft het Observatiecentrum van de huurprijzen objectief vastgesteld dat woningen van slechte kwaliteit tegen relatief hogere prijzen worden verhuurd dan woningen van gemiddelde kwaliteit.

Huishoudens met een laag inkomen zijn zeer kwetsbaar op de particuliere huurmarkt. Bovendien is er een acuut tekort aan sociale woningen. De wachtlijst voor de sociale huisvesting blijft groeien. In 2007 stonden er ongeveer 27.000 huishoudens op de wachtlijst. Op 30 september 2020 stonden 49.135 huishoudens op de wachtlijst voor sociale huisvesting. Deze huishoudens vertegenwoordigen 128.270 personen, d.w.z. meer dan 10% van de bevolking⁷.

In vergelijking met naburige steden, zoals Parijs, Rijsel en Amsterdam, wordt Brussel gekenmerkt door een bijzonder laag aandeel sociale huisvesting in het totale woningbestand, waardoor het nog belangrijker wordt de prijzevolutie op de particuliere markt in het oog te houden om ervoor te zorgen dat het recht op huisvesting voor de bevolking wordt gerespecteerd⁸.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft bovendien de bijzonderheid dat het een klein stadsgebied is, onderhevig aan de demografische druk, wat een negatieve invloed heeft op de woningmarkt.

Gezien de precare situatie waarin een niet te verwaarlozen deel van de Brusselse bevolking verkeert, moeten er maatregelen worden genomen om gezinnen te ontlasten die het steeds moeilijker hebben om een woning te vinden en hun huur te betalen.

(2) Een bindend kader voor de huurprijzen is noodzakelijk

De Brusselse Huisvestingscode voorziet nu in een rooster van de indicatieve huurprijzen. Dit werd in 2018 openbaar gemaakt via een online-instrument waarmee de huurders en de verhuurders hun eigen huurprijzen kunnen beoordelen⁹.

Dit rooster is een eerste referentie voor de eigenaars en de huurders. Het koppelt de maximale huurprijs voor een gebouw aan een aantal kenmerken, waaronder het aantal kamers, de grootte, het bouwjaar en

6 <https://www.bruzz.be/samenleving/appartement-brussel-bijna-400-euro-duurder-dan-vlaanderen-2020-02-05>

7 <https://www.rtl.be/info/regions/bruxelles/logements-sociaux-a-bruxelles-un-habitant-sur-dix-est-sur-liste-d-attente-voici-le-plan-de-la-region-1253690.aspx>

8 Monitoring van de publieke woonprojecten - mei 2020:

http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog_04_frnl_v04.pdf

9 Besluit van 19 OKTOBER 2017. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen, BS 6 november 2017.

de ligging. Ook comfortkenmerken vervullen een rol bij het bepalen van de indicatieve huurprijs, hetzij ter verhoging van de prijs (garage...) of ter verlaging ervan (geen thermostaat...).

Het rooster van de huurprijzen is louter informatief. De huidige Huisvestingscode bepaalt dat dit rooster geen bijkomende beperking voor de eigenaar dient te vormen.

Het rooster van de huurprijzen heeft echter nog een ander doel, een normatief doel, aangezien het dient als referentie voor het bepalen van de maximale huurprijs die huurders mogen betalen om toegang te krijgen tot de gewestelijke huurtoelage die deel uitmaakt van de herhuisvestingstoelage.

Het huidige rooster wordt jaarlijks geïndexeerd en kan elk jaar worden herzien.

De organisaties tegen de armoede en voor het recht op wonen hebben kritiek geuit op het niet-bindende karakter van dit instrument¹⁰.

In de praktijk blijkt ook dat de werkelijke huurprijzen niet worden beïnvloed door dit rooster van indicatieve huurprijzen. Het rooster beschermt in geen geval de huurder.

In de feiten zijn, volgens de studie van de BBROW¹¹, "bijna 70% (69,9%) van de huurprijzen inderdaad hoger dan de maximale referentiehurprijs die in het indicatief rooster is vastgesteld. 17,73% van de huurprijzen ligt daadwerkelijk binnen de indicatieve marge en 12,37% ligt onder de indicatieve minimumhuurprijs. In de centrale volksbuurten (de "arme halve maan") is het aandeel van de woningen boven de maximale indicatieve huurprijs nog hoger: 78%. Wij stellen ook vast dat de werkelijke huurprijzen veel hoger liggen dan de indicatieve huurprijzen: ze liggen gemiddeld 39% hoger dan de maximale indicatieve huurprijs!¹²".

Deze duizelingwekkende cijfers tonen aan dat de Brusselse huurmarkt ernstig verstoord is en dat vooral gezinnen met een laag inkomen het slachtoffer zijn van buitensporige huurprijzen.

Het rooster van indicatieve huurprijzen is reeds door justitie gebruikt om het bedrag van de te hoog geachte huur te verlagen. Zo werd bij de vrederechter van Sint-Gillis een zaak aanhangig gemaakt waarin de huurprijzen te hoog werden geacht (arrest van 15 januari 2019). De rechter heeft het rooster van indicatieve huurprijzen gehanteerd om de huurprijs met 150 euro per maand te verlagen. De eigenaar diende het totaal aan te veel betaalde huur terug te betalen aan de huurders¹³.

De huurders baseerden zich met name op artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode om aan te voeren dat de aangerekende huur noch redelijk noch betaalbaar was. De vrederechter heeft ook uitvoerig verwezen naar de parlementaire debatten over het rooster van indicatieve huurprijzen en concludeerde dat het de bedoeling van de wetgever was om dit rooster een informatieve reikwijdte te geven voor huurders en eigenaars, de vrederechter en andere actoren in de sector, zowel voor reeds gesloten

10 <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/woonbarometer-brussel/>; <https://inforbdh.medium.com/la-grille-indicative-7daa696eb3bb>

11 <https://medium.com/@infobrow/het-indicatief-rooster-van-referentiehurprijzen-getest-9f51c321551d>

12 Ibidem

13 Vrederechter Sint-Gillis, vonnis van 15 januari 2019, niet verschenen, zie ook:

<https://www.socialenergie.be/nl/jurisprudence/bemoedigende-beslissing-over-de-toepassing-van-het-rooster-van-de-huurprijzen/>

huurovereenkomsten als voor toekomstige huurovereenkomsten, en om de rechters een instrument te geven om buitensporige huurprijzen te verlagen.

Momenteel kan het indicatief rooster dus worden gebruikt om de huurprijzen te verlagen maar enkel via een ingewikkelde, dure en langdurige procedure voor de vrederechter. Zonder een doeltreffend en voorspelbaar kader voor de vaststelling van de huurprijzen schept de mogelijkheid om een redelijke huurprijs te laten opleggen door de vrederechter onzekerheid voor de eigenaars die op elk moment een procedure in die zin kunnen verwachten. Deze onvoorspelbaarheid is voor geen van de betrokken partijen wenselijk.

(3) Laten we ons inspireren door de goede Europese ervaringen

In veel Europese steden en landen zijn er systemen van de huurprijsomkadering en de huurprijsherziening die daadwerkelijk worden toegepast.

Dit is bijvoorbeeld het geval in Parijs (in het huurcontract moet de toe te passen referentiehuurprijs worden vermeld, de ELAN-wet voorziet ook in financiële sancties bij niet-naleving van de maximumprijzen in het rooster van de huurprijzen), Berlijn en zelfs in geheel Duitsland (zodra er in een regio een tekort aan huurwoningen is, wordt de wetgeving van toepassing), Nederland (voor alle woningen met een huurprijs onder een bepaald bedrag), Luxemburg (de huurprijs mag niet meer dan 5% van het geïnvesteerde kapitaal bedragen), Wenen en andere landen¹⁴.

Deze wetgevingen hebben de toets van het Hof van Justitie van de Europese Unie doorstaan en zijn dus in overeenstemming met de Europese Verordeningen.

Brussel ontbreekt nog steeds op de groeiende lijst van landen, regio's en steden in Europa die een beleid voeren ter bescherming van de huurders tegen de buitensporige huurprijsverhogingen.

De gevolgen zijn sterk voelbaar en nopen veel gezinnen ertoe de stad te verlaten aangezien de huisvesting er niet betaalbaar is.

(4) Het bindende kader voor de huurprijzen is in overeenstemming met de Grondwet

Er bestaat geen twijfel over de grondwettigheid van een bindende huurprijsomkadering.

Het recht op eigendom, zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden wordt door een dergelijk bindend rooster niet geschonden.

Aan het eigendomsrecht kunnen inderdaad beperkingen worden opgelegd, mits deze in overeenstemming zijn met de volgende beginselen:

- Er mag geen sprake zijn van een schending van de regels inzake gelijkheid en non-discriminatie;

14 Youssr Youssef, « [Encadrement des loyers : ce qui se fait en Europe](https://fr.wikipedia.org/wiki/Contr%C3%B4le_des_loyers) » [archive], 'Les Échos', 18 juni 2019 en https://fr.wikipedia.org/wiki/Contr%C3%B4le_des_loyers

- Het evenredigheids criterium moet worden nageleefd: om een rechtmatig doel te bereiken dient de maatregel evenredig te zijn aan het doel en nuttig te zijn om het doel te bereiken, d.w.z. dat er geen minder ingrijpende regeling mogelijk is.

De wetgeving inzake huurovereenkomsten is in feite een beperking van de contractuele vrijheid van personen en niet van het eigendomsrecht.

Tot op heden heeft de wetgever het beginsel van de contractuele vrijheid bij de vaststelling van de huurprijs op het eerste gezicht niet gewijzigd. Niettemin kent ons recht talrijke regelingen volgens welke de huurprijzen worden vastgesteld op basis van objectieve parameters. Dit is het geval bij specifieke reglementeringen betreffende de huurovereenkomsten voor bepaalde duur, de handelshuurovereenkomsten, de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats of nog de reglementering betreffende de sociale huisvesting.

Evenmin belet het beginsel van de contractuele vrijheid dat bepaalde aangelegenheden in het algemeen belang worden geregeld. Dit is reeds het geval met de wetgeving inzake huurovereenkomsten. De huurcontracten zijn op verschillende manieren gereguleerd, met name met betrekking tot de beperking van de mogelijkheid om de huurprijs tijdens de looptijd van het contract, of tijdens opeenvolgende kortlopende contracten, te verhogen ter bescherming van de huurder.

Daarnaast zijn er ambitieuzere maatregelen mogelijk om het recht op huisvesting te beschermen, zoals het openbaar beheersrecht van leegstaande woningen.

Het Grondwettelijk Hof had zich over deze laatste kwestie gebogen en concludeerde dat het eigendomsrecht niet was geschonden¹⁵:

"B.10.3. De uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat beperkingen worden aangebracht aan de uitoefening van het eigendomsrecht van de houders van zakelijke rechten op de onroerende goederen waarop de maatregelen betrekking hebben die zijn genomen om de nagestreefde doelstelling te bereiken. Het openbaar beheersrecht dat door de bestreden bepalingen is ingevoerd, heeft alleen betrekking op de leegstaande woningen, de woningen waarin geen renovatiewerken zijn uitgevoerd en de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Het houdt geen wijziging in van het stelsel van het eigendomsrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek."

Het Hof verduidelijkt nog:

"B.17.10. Gelet op wat voorafgaat en rekening houdend met het bijzondere gewicht dat door de Grondwetgever zelf aan het recht op een behoorlijke huisvesting is verleend, doen de bestreden bepalingen vanwege hun aard en vanwege de geboden waarborgen niet op onevenredige wijze afbreuk aan de rechten van de betrokken eigenaars."

B.17.11. Nu de beperkingen die de bestreden bepalingen aan het eigendomsrecht aanbrengen niet in strijd zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de 27 Rechten van de Mens, behoort de keuze om de leegstaande woningen die in private handen zijn en de leegstaande woningen die eigendom zijn van een overheid op dezelfde wijze aan die bepalingen te onderwerpen - en dus niet in de eerste plaats de

¹⁵ Grondwettelijk Hof, Arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005.

laatstvermelde woningen te beogen -, tot de beoordelingsbevoegdheid van de ordonnantiegever en vermag die keuze geen afbreuk te doen aan de vaststelling van grondwettigheid."

De hierboven uiteengezette redenering van het Grondwettelijk Hof leidt tot de conclusie dat inmenging in het eigendomsrecht is toegestaan op het gebied van huurovereenkomsten, teneinde het recht van de huurder op huisvesting te beschermen. Een bindend rooster valt binnen dit kader en is derhalve grondwettelijk.

Via een arrest van 15 maart 2018¹⁶ achtte het Grondwettelijk Hof het Waals decreet tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen ongrondwettelijk. Dit decreet was uitgevaardigd in antwoord op de federale beslissing om een loonindexsprong op te leggen. Het Hof was erover bezorgd dat elke huurder zou kunnen profiteren van de sprong van de huurindex, hoewel niet alle huurders door de sprong van de loonindex werden getroffen (met name de zelfstandigen en de uitkeringsgerechtigden). Voorts heeft het Grondwettelijk Hof verklaard dat "de indexering is een maatregel die ertoe strekt een evenwicht te vrijwaren tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders." (considerans B.9.3). Via de indexering van de huurprijs kan de eigenaar de stijging van de kosten van levensonderhoud (die hij ook moet dragen) doorberekenen in de huurprijs. Anderzijds mag de huur niet meer stijgen dan deze aanpassing, zodat er ook (relatieve) stabiliteit is in het door de huurder te betalen bedrag. De huurindexering is gebaseerd op een evenwicht tussen de rechten van de eigenaars en van de huurders. Daarom is het Hof zeer strikt geweest in het eisen van een degelijke rechtvaardiging voor de "indexsprong". Een uitzondering op dit evenwicht tussen de partijen is door het Hof niet aanvaard. Voorts merkt het Hof op dat de door de eigenaars te betalen kosten (renovatie, grondbelasting, verzekering, enz.) niet zijn bevroren. Het Hof stelde ook een andere mogelijke discriminatie vast, deze keer tussen zogenaamde particuliere woningen die onderworpen zijn aan de federale wetgeving inzake huurovereenkomsten (en dus aan de bevroering van de huurprijzen), en sociale woningen, die onderworpen zijn aan specifieke gewestelijke verordeningen (en dus vrijgesteld zijn van de indexsprong).

Het Grondwettelijk Hof heeft dus het Waalse decreet vernietigd maar uit de redenering van het Hof blijkt duidelijk dat dit geenszins afbreuk doet aan de grondwettigheid van de huurprijzenregeling.

De indexering van de huurprijzen zal blijven bestaan zodat ook het bindend rooster van de huurprijzen jaarlijks zal worden geïndexeerd.

De regionalisering van de huurovereenkomst biedt een historische gelegenheid om de contractuele autonomie van de partijen in dit opzicht te beperken. Het Grondwettelijk Hof heeft andere maatregelen op het gebied van de huurovereenkomst voorgesteld om de koopkracht van de huurders te vrijwaren, met de volgende verduidelijking: "in dit geval, werd de zorg om de koopkracht van de huurders te vrijwaren enkel in aanmerking genomen met betrekking tot de federale maatregel".

Om de grondwettelijke toets te doorstaan moet worden verzekerd dat de maatregel niet op ongerechtvaardigde wijze inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Gezien de situatie echter in Brussel, waar de huurprijzen bijzonder hoog zijn en de vastgoedprijzen de laatste jaren explosief zijn gestegen lijdt het echter geen twijfel dat een dergelijke beperking van de vrijheid om de huurprijs te bepalen grondwettelijk is.

16 Grondwettelijk Hof, Arrest nr. 32/2018 van 15 maart 2018, Het beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen.

(5) De huurprijsomkadering is in overeenstemming met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft reeds meermaals zaken behandeld met betrekking tot de beperkingen van het eigendomsrecht en de contractuele vrijheid gelieerd aan de wetgevingen inzake de huurprijzen.

In de zaak *Mellacher e.a./Oostenrijk*¹⁷ bijvoorbeeld waren de verzoekers eigenaars die klaagden over de schending van hun eigendomsrecht en van hun contractuele vrijheid omdat de Oostenrijkse autoriteiten hen hadden gedwongen de huurprijzen te verlagen.

Het Hof van Straatsburg heeft dus een evenredigheidstoetsing verricht door na te gaan of de tussenkomst van de Staat in de verlaging van de huurprijzen in dit geval gerechtvaardigd was. Te dien einde werd nagegaan of de maatregel een "juist evenwicht" vormde tussen de vereisten van het algemeen belang van de gemeenschap en die van de bescherming van de fundamentele rechten van het individu. Er dient te worden nagegaan of er een redelijke verhouding bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

Het Hof stelt vast dat het optreden van de Oostenrijkse wetgever om huurders de mogelijkheid te bieden een (soms drastische) verlaging van de huurprijs per vierkante meter te vragen gerechtvaardigd wordt door de wens om de huurprijzen tot een meer sociaal aanvaardbaar niveau te verlagen en de kwaliteit van de betrokken woning te verbeteren. Derhalve was dit beleid in overeenstemming met artikel 1, paragraaf 2, van het Protocol en vormde de bindende maatregel van de huurprijsverlaging geen inbreuk op het eigendomsrecht.

In een moderne samenleving wordt huisvesting beschouwd als een primaire sociale behoefte, waarvan de regulering niet volledig aan de werking van de vrije markt kan worden overgelaten. De wetgeving die een grotere sociale rechtvaardigheid op het gebied van huisvesting nastreeft, is rechtmatig en beoogt een doelstelling van algemeen belang, zelfs indien ze de contractuele betrekkingen tussen de partijen aantast en zelfs indien de gemeenschap in haar geheel het betrokken goed niet zelf gebruikt of er geen voordeel uit haalt¹⁸. Een maatregel ter beperking van het gebruik van het eigendomsrecht in het kader van een beleid van sociale rechtvaardigheid is in die zin volkomen verenigbaar met de eerbiediging van de rechten en vrijheden die door het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens worden gewaarborgd.

De huurprijs en de andere financiële verplichtingen die van de huurder worden geëist, met name het vastleggen van een huurwaarborg en de betaling van de huurlasten vormen een aanzienlijke belemmering voor de toegang tot de particuliere huurmarkt en dus voor de verwezenlijking van het fundamentele recht van de huurder op huisvesting. De vastlegging van de huurprijs moet worden beschouwd als een regeling van het "gebruik van een goed overeenkomstig het algemeen belang" in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol. Dergelijke maatregelen zouden enkel discriminerend zijn indien ze een onrechtmatige inbreuk vormen op de rechten van de betrokken eigenaars, bijvoorbeeld wanneer de huurprijs dermate laag is dat de kosten van de eigenaar niet kunnen worden gedekt, hetgeen niet het geval is in dit voorstel van ordonnantie.

(6) Voorwerp van dit voorstel van ordonnantie

17 EHRM, *MELLACHER en anderen tegen Oostenrijk*, nr. 10522/83, 11011/84 en 11070/84 van 19 december 1999.

18 EHRM 21 februari 1986 (*James/Verenigd Koninkrijk*), Publ.Eur.Court HR 1986, serie A, nr. 98, § 47.

Dit voorstel van ordonnantie heeft als voorwerp het verkrijgen van een verlaging van de huurprijzen door een plafond in te stellen.

Het voorstel voorziet in een bindend rooster van de huurprijzen op grond van de bedragen van het indicatief rooster waarin de gecumuleerde gegevens van drie enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen (2012, 2013 en 2015) zijn verwerkt, en in de oprichting van een paritaire commissie belast met de toepassing van dit bindend rooster.

Dit rooster bevat voor elke woning de criteria waarmee rekening moet worden gehouden zodat een prijsvork van de huurprijs kan worden bepaald, d.w.z. een minimum- en een maximumbedrag voor de huurprijs van de woning in kwestie.

De minimum- en maximumbedragen van de in het bindend rooster vastgelegde huurprijzen zullen, op straffe van sancties, in de huurovereenkomst moeten worden vermeld. Het bedrag van de huurprijs mag het in het bindend rooster vastgestelde maximumbedrag niet overschrijden.

De huurder en de eigenaar moeten het bijgevolg eens worden over een huurbedrag binnen de bindende prijsvork. Indien op dit punt geen akkoord kan worden bereikt, kan de huurder de betaalde huurprijs aanpassen om deze in overeenstemming te brengen met het bindend rooster van de huurprijzen. De huurder mag de huurprijs inderdaad op eigen initiatief verlagen tot de maximale referentiehuis die in het bindend rooster van de huurprijzen is vastgesteld. De eigenaar zal dan, indien hij het niet eens is met het aldus vastgestelde bedrag, beroep kunnen aantekenen bij de paritaire huurcommissie die door dit voorstel van ordonnantie wordt ingesteld.

Dit voorstel voorziet immers in de oprichting van een paritaire huurcommissie die de geschillen tussen huurders en verhuurders met betrekking tot de toepassing van het bindend rooster van de huurprijzen moet behandelen.

Deze paritaire commissie, een administratieve overheid bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders- en huurdersorganisaties kan na de argumenten van beide partijen te hebben gehoord, beslissingen nemen over het bedrag van de huurprijs.

Zoals aangegeven door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen: “De achterliggende gedachte is een organisme op te richten dat werkelijk toegankelijk is voor de gehele bevolking, omdat het gratis is en geen formaliteiten kent, en conflictsituaties snel en doeltreffend kan verhelpen om enerzijds de betrekkingen tussen de eigenaars en de huurders te bevorderen en anderzijds te zorgen voor een betere afstemming tussen de aangerekende huurprijzen en de kenmerken van de woning”¹⁹.

Tegen de beslissing van deze commissie kan beroep worden ingesteld bij de vrederechter van het kanton waar de gehuurde woning zich bevindt.

¹⁹ <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1984>

In Frankrijk, Nederland, het Groothertogdom Luxemburg en zelfs in Duitsland bestaan reeds dergelijke commissies die belast zijn met het toezicht op de regels voor de particuliere huurmarkt²⁰.

(7) De gezondheidscrisis maakt de nood aan een huurprijzenomkadering des te prangender

De Covid-19-pandemie heeft niet enkel een gezondheidscrisis veroorzaakt. Veel burgers hebben hun inkomen zien dalen omdat ze (al dan niet tijdelijk) een werkloosheidsuitkering ontvingen of hun activiteiten hebben moeten stopzetten en hun inkomen hebben verloren (zelfstandigen, freelancers of niet aangegeven werknemers). Deze sociaal-economische crisis zal nog maanden aanhouden en bewijst hoe dringend het is om het recht op huisvesting in Brussel te versterken.

Het huidige voorstel is een antwoord op de ernstige huisvestingscrisis waarmee het Brussels Gewest momenteel te kampen heeft. De toepassing van een bindend rooster van de huurprijzen, zoals in dit voorstel is bepaald, zal de prijsstijgingen daadwerkelijk kunnen afzwakken.

20 Zie ook onder andere : H. LAWRIZY, A. DESWAEF en V. van der PLANCKE, « L'instauration en Région de Bruxelles-Capitale d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers. », beschikbaar op de website van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/l_instauration_en_region_de_bruxelles-capitale_d_une_commission_paritaire_locative_dotee_d_un_pouvoir_decisionnel_contraignant_quant_a_la_fixation_des_loyers.pdf

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar uit.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar uit.

Artikel 3

Dit artikel voegt het begrip "referentiehuurprijs" toe aan de Brusselse Huisvestingscode.

Dit begrip werd reeds gebruikt bij de invoering van het rooster van indicatieve huurprijzen door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017.

Op basis van dit rooster kan men de redelijke prijs voor de huur van een woning berekenen. Met het formulier op de website <https://huurprijzen.brussels> kan men een aantal criteria, zoals het type woning, het aantal kamers, de totale woonoppervlakte, de ligging of het energieprestatieniveau, onderzoeken met het oog op de berekening van de referentiehuurprijs. Het resultaat is een prijzenvork van twee bedragen, gebaseerd op de mediane huurprijs van de huidige markt.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen heeft het resultaat indicatief en dus louter informatief gemaakt. Door deze ordonnantie wordt de door het rooster vastgestelde referentieprijs bindend in die zin dat het maximumbedrag van de prijzenvork zal dienen als plafond voor de huurprijs van de woning.

Deze ordonnantie maakt de bedragen die zijn vastgesteld bij het besluit van 19 oktober 2017, op basis van de gecumuleerde gegevens van drie enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen (2012, 2013 en 2015), bindend en beoogt tevens te waarborgen dat deze bedragen niet verder evolueren dan de indexering teneinde de doelstelling van huurverlaging daadwerkelijk te verwezenlijken.

Artikel 4

Dit artikel voegt een paragraaf toe aan artikel 218, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode met een lijst van de verplichte vermeldingen die in een huurovereenkomst voor een woning.

De referentiehuurprijzen, en dus ook de minimum- en maximumreferentiehuren, moeten als verplichte informatie in het contract worden opgenomen. Ook moeten de criteria van het bindend rooster van de huurprijzen worden vermeld, die in het formulier op de website <https://huurprijzen.brussels> zijn opgenomen. Het bedrag van de verwachte huurprijs moet in deze paragraaf worden vermeld zodat het gemakkelijk kan worden vergeleken met de in het bindend rooster van de huurprijzen vastgelegde bedragen.

Deze toevoeging in de huurovereenkomst stelt de huurder in staat gemakkelijk na te gaan of de in de huurovereenkomst vastgestelde huurprijs in overeenstemming is met de referentiehuurprijs, en op basis

van welke criteria de eigenaar tot het aangegeven resultaat is gekomen. Indien de eigenaar een fout heeft gemaakt, kan deze gemakkelijk worden opgespoord en het resultaat worden gecorrigeerd.

De regering zal de standaardhuurovereenkomst met indicatieve waarde dienovereenkomstig aanpassen.

Artikel 5

Dit onderdeel voegt een verplichte verwijzing toe naar de standaardhuurovereenkomst in de door de regering opgestelde bijlage, waarin diverse wettelijke bepalingen inzake huurovereenkomsten voor woningen zijn opgenomen.

Doel is de burgers beter te informeren over de juiste reikwijdte van de rechten en plichten waarin het bindend rooster van de huurprijzen voorziet, over de wijze waarop de referentiehuurprijs moet worden berekend en over de procedure van de paritaire huurcommissie in geval van een geschil over de toepasselijke referentiehuurprijs.

Zo zal bijvoorbeeld worden aangegeven hoe het aantal vierkante meter vloeroppervlakte van de woning wordt berekend, wat precies als bergruimte kan worden beschouwd, wat wordt bedoeld met bouwjaar, wat kan worden gedaan als een woning op de grens tussen twee verschillende wijken ligt, enz.

De toelichting zou een handleiding kunnen vormen die de meeste problemen bij de berekening van de referentiehuur zou moeten oplossen.

Artikel 6

Dit artikel voorziet in de invoering van een bindend rooster van de huurprijzen. De bedragen van dit rooster worden vastgesteld op basis van de Brusselse huurmarktprijzen zoals bepaald in het indicatief rooster met de gecumuleerde gegevens van drie enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen (2012, 2013 en 2015) en de informatie verkregen van ongeveer 170.000 energieprestatiecertificaten voor gebouwen (EPB).

De maximumbedragen in het rooster van de huurprijzen mogen niet worden verhoogd, er is enkel voorzien in een jaarlijkse indexering. Deze maatregel is essentieel om de doelstelling van de huurprijsverlaging te bereiken.

§ 1. Het rooster stelt de (onder)huurder en (onder)eigenaar in staat de referentiehuur voor een onroerend goed te berekenen. Er wordt rekening gehouden met een aantal criteria, met name de woonoppervlakte, de ligging en de staat van de woning, het aantal bestaande vertrekken en slaapkamers, de aanwezigheid van één of meer badkamers, de aanwezigheid van een aparte keuken, de energieprestatie zoals vermeld in het energieprestatiecertificaat, de aanwezigheid van een balkon, een terras of een tuin, de aanwezigheid van bergruimte (kelder, zolder of berging), de aanwezigheid van een garage, de aanwezigheid van een lift.

Aangezien andere elementen die onmogelijk uitvoerig kunnen worden opgesomd, eveneens de prijs bepalen (licht, charme, kwaliteit van de keuken, ...), is het resultaat een vork, met een minimum- en een maximumbedrag. Afhankelijk van de andere elementen die tot een verhoging of verlaging van de prijs zouden kunnen leiden, kan het bedrag van de huurprijs eerder op het maximum of het minimum worden vastgesteld.

De huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale referentiehuurprijs. Het is echter niet verboden een huurprijs vast te stellen die lager is dan de minimumreferentiehuurprijs. Dit kan zelfs goed uitkomen, bijvoorbeeld in het geval van een crisiswoning of een renovatieovereenkomst.

Het rooster van de huurprijzen is beschikbaar op de website <https://huurprijzen.brussels>, deze website zal voor het grote publiek raadpleegbaar zijn.

§ 2. Het bindend rooster van de huurprijzen is van toepassing op alle huurovereenkomsten, met inbegrip van huurovereenkomsten voor sociale huisvesting, voor zover de huurprijs voor sociale huisvesting niet hoger mag zijn dan de maximale referentiehuurprijs.

Deze ordonnantie wijzigt dus niet de berekening van het bedrag van de huurprijs zoals bepaald in de reglementeringen betreffende de huur van woningen die worden beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de Openbare Vastgoedmaatschappijen. De huurprijs van de sociale woningen wordt vastgesteld volgens een specifieke berekeningsmethode, die door de deze ordonnantie niet wordt beïnvloed. De huurprijs van deze woningen mag echter niet hoger zijn dan de maximale referentiehuurprijs van het bindend rooster van de huurprijzen.

Alle andere huurovereenkomsten, huidige en toekomstige, moeten aan de nieuwe regels voldoen.

§ 3. Een overeenkomst tussen de eigenaar en de huurder moet worden begunstigd om zo nodig het bedrag van de huur aan te passen aan het bindend rooster van de huurprijzen.

- Voor de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden gesloten:

De minimum- en maximumreferentiehuurprijzen worden vanaf de inwerkingtreding van deze ordonnantie in de huurovereenkomsten opgenomen.

De huurder kan zich dus op de in de overeenkomst vermelde maximumreferentiehuurprijs baseren om eenzijdig het nieuwe huurbedrag vast te stellen indien het in de overeenkomst vermelde huurbedrag hoger is dan het maximumreferentiehuurbedrag. De huurder heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief het bedrag van de betaalde huur te verlagen tot de maximumreferentiehuurprijs die in het bindende rooster is vastgesteld. Hij brengt zijn verhuurder op de hoogte van zijn beslissing om het bedrag van de huur te wijzigen, per post of per e-mail. Bijlage 1 bij deze tekst bevat een modelbrief die zal worden gepubliceerd op de website <https://huurprijzen.brussels/>.

Indien het aldus vastgestelde nieuwe bedrag in overeenstemming is met het bindende rooster van huurprijzen en de in de huurovereenkomst vermelde marge van referentiehuurprijzen, is de paritaire huurcommissie niet bevoegd voor een geschil waarin dit nieuwe vastgestelde bedrag wordt betwist.

In het geval dat de huurovereenkomst, in strijd met deze ordonnantie, niet aan het bindende rooster van huurprijzen is aangepast, in die zin dat de bedragen van de referentiehuurprijzen en de criteria voor de vaststelling van die bedragen er niet in vermeld zijn, kan de huurder het bedrag van de huurprijs ook aanpassen om het in overeenstemming te brengen met het rooster. Hij zal dus eenzijdig een nieuw huurbedrag vaststellen op basis van het bedrag dat hij zelf heeft geraamd aan de hand van het rooster dat beschikbaar is op de website huurprijzen.brussels. Indien de verhuurder het niet eens is met dit bedrag,

kan hij de zaak voorleggen aan de paritaire huurcommissie, zoals bepaald in §5, met opgave van de redenen waarom het door de huurder vastgestelde bedrag niet overeenstemt met het bindende huurprijzenrooster.

- Voor de lopende huurovereenkomsten:

Voor lopende huurovereenkomsten hebben de partijen vanaf de inwerkingtreding van deze ordonnantie zes maanden de tijd om hun huurovereenkomst dienovereenkomstig aan te passen.

Indien het bedrag van de vorige huurprijs in overeenstemming is met het bindende rooster van huurprijzen, is de paritaire huurcommissie niet bevoegd voor een geschil waarin dit bedrag wordt betwist, zolang de verhuurder het niet wijzigt.

In het geval dat de huurovereenkomst, in strijd met deze ordonnantie, niet aan het bindende rooster van huurprijzen is aangepast, in die zin dat de bedragen van de referentiehuurprijzen en de criteria voor de vaststelling van die bedragen er niet in vermeld zijn, kan de huurder het bedrag van de huurprijs ook aanpassen om het in overeenstemming te brengen met het rooster. Hij zal dus eenzijdig een nieuw huurbedrag vaststellen op basis van het maximumreferentiebedrag dat hij zelf heeft geraamd aan de hand van het rooster dat beschikbaar is op de website huurprijzen.brussels. Indien de verhuurder het niet eens is met dit bedrag, kan hij de zaak voorleggen aan de paritaire huurcommissie, zoals bepaald in § 5.

§ 4. 1° Deze ordonnantie richt een paritaire huurcommissie op om geschillen te beslechten in verband met de overeenstemming van de huurovereenkomsten met het bindende rooster van huurprijzen, zowel wat betreft het bedrag van de huurprijzen als de criteria voor de vaststelling van de referentiehuurprijzen.

De commissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van huurdersbelangengroepen, die al jaren vragen om de huurprijzen te reglementeren, en van verhuurdersbelangengroepen, die zich daartegen verzetten. In overleg en met toepassing van het bindende rooster van huurprijzen zullen zij de aan hen voorgelegde zaken beoordelen.

De paritaire huurcommissie wordt voorgezeten door een jurist(e) die geen enkele band heeft met een van beide belangengroepen. De leden van de paritaire huurcommissie worden door de Regering benoemd. Met uitzondering van de voorzitter worden zij aangewezen door respectievelijk de belangengroepen van de huurders (waaronder de huurdersbond en de huurdersunie) en van de verhuurders (waaronder de verhuurdersbond en de verhuurdersunie).

2° De paritaire huurcommissie is niet bevoegd om een huurprijs te wijzigen waarvan het in de huurovereenkomst bepaalde bedrag in overeenstemming is met het bindende rooster van huurprijzen. Indien de door de partijen ondertekende huurovereenkomst de minimum- en maximumreferentiehuurprijzen vermeldt, alsook de criteria die gebruikt zijn om deze referentiehuurprijzen vast te stellen, kan een huurprijs die binnen de door het bindende rooster van huurprijzen vastgestelde marge valt, niet door de paritaire huurcommissie worden gewijzigd.

De enige uitzondering op dit beginsel betreft het verzoek van de verhuurder om de huurprijs te verhogen wegens werkzaamheden die op zijn kosten aan het verhuurde goed zijn uitgevoerd, overeenkomstig artikel 240 van de Huisvestingscode. In dat geval kan de paritaire commissie besluiten al dan niet in te gaan op het verzoek van de verhuurder, overeenkomstig het bindende rooster van huurprijzen.

Bij gebrek aan overeenkomst tussen de eigenaar en de huurder over de overeenstemming van het huurbedrag met het bindende rooster van huurprijzen, kunnen de verhuurder, de huurder, de onderhuurder of hun echtgenoten de zaak voorleggen aan de paritaire huurcommissie.

Dit zal met name het geval zijn indien de partijen het niet eens kunnen worden over de criteria voor de vaststelling van de minimum- of maximumreferentiehuurprijzen. Dit zal ook het geval zijn indien een van de partijen van mening is dat de huurprijs hoger is dan de maximumreferentiehuurprijs die in het bindende rooster van huurprijzen is vastgesteld. De verhuurder kan zich ook tot de paritaire huurcommissie wenden indien de huurder op eigen initiatief de huurprijs heeft verlaagd tot een bedrag dat buiten de marge van de referentiehuurprijs voor de betrokken woning ligt.

De verzoeker voor de paritaire huurcommissie kan de persoon zijn die de huurovereenkomst heeft ondertekend, maar ook bijvoorbeeld de partner van de huurder. Het moet echter wel gaan om een persoon die de woning permanent bewoont. Een advocaat kan de verzoeker tijdens de hele procedure bijstaan en vertegenwoordigen.

De vorm van het inleidend verzoekschrift is vrij. De procedure wordt schriftelijk ingeleid, maar het kan gaan om een brief, e-mail, aangetekende zending, fax.

De enige formele vereisten zijn dat de huurovereenkomst als bijlage wordt bijgevoegd en dat wordt uitgelegd waarom de huurprijs niet overeenstemt met het bindende rooster van huurprijzen. Een verzoeker kan natuurlijk andere bewijsstukken toevoegen, dit is zelfs wenselijk voor een goed begrip van de situatie.

In het geval van een mondelinge overeenkomst kunnen alle bewijsstukken van het bestaan van de genoemde huurovereenkomst bij het verzoekschrift worden gevoegd. Dit is met name het geval voor bewijzen van betaling van huur, ontvangstbewijzen van betaling, elektronische berichten, ...

3° De procedure is gratis en toegankelijk.

De partijen bij het geschil zijn niet verplicht gerechts- of procedurekosten te betalen. Er is ook niet voorzien in een procedurevergoeding. Het doel is de procedure toegankelijk te maken voor alle huurders en verhuurders.

Indien de berekening van een referentiehuurprijs voor een bepaalde woning ingewikkeld is, kan deze moeilijkheid noch aan de huurder noch aan de verhuurder worden toegeschreven. Het zou dus niet rechtvaardig zijn een van beide partijen in de kosten te verwijzen.

Aangenomen mag worden dat, gezien de bestaande criteria, de partijen in de meeste gevallen zullen overeenkomen de huurprijs in overeenstemming te brengen met het indicatieve rooster van huurprijzen, zodat het niet nodig zal zijn zich tot de paritaire huurcommissie te wenden.

4° Ook de rest van de procedure met betrekking tot de paritaire huurcommissie moet zo weinig mogelijk formeel verlopen.

Het inleidend verzoekschrift wordt door de paritaire huurcommissie per aangetekend schrijven aan de verwerende partij (de huurder(s) of de verhuurder, naargelang het geval) toegezonden, met het verzoek

om binnen 14 dagen te antwoorden. In die brief kan de paritaire huurcommissie de grieven van de verzoeker herhalen en zelf om bepaalde verduidelijkingen vragen.

De verwerende partij wordt verzocht binnen 14 dagen te antwoorden aan de paritaire huurcommissie en een kopie van het antwoord, met de bewijsstukken, aan de verzoeker toe te zenden. Een bevoegd persoon kan ook optreden: een verhuurkantoor, een makelaar of een advocaat.

De verzoekende partij is niet verplicht te antwoorden op het antwoord van de verwerende partij. Dit is natuurlijk toegestaan, maar er moet rekening worden gehouden met de korte duur van de procedure. In geval van een antwoord van de verzoekende partij, zal een kopie van deze brief, met de bewijsstukken, per aangetekend schrijven aan de verwerende partij worden toegezonden.

Extra bewijsstukken kunnen op elk moment van de procedure worden toegezonden. Deze moeten altijd aan de paritaire huurcommissie en aan de tegenpartij worden toegezonden.

5° Indien de procedure wordt ingeleid door een van de bewoners van een woning, kan de paritaire huurcommissie de andere bewoners van de woning ervan op de hoogte brengen dat er een geschil is ingeleid. Als de verzoekende partij niet wenst dat die stap wordt gezet, kan hij dat in zijn inleidend verzoekschrift verklaren. De paritaire huurcommissie zal te goeder trouw beoordelen of het nodig is de medebewoners in te lichten. In situaties van huiselijk geweld zal de bescherming van het slachtoffer altijd voorrang hebben op alle andere belangen.

7° en 8° In principe verloopt de procedure schriftelijk. Indien de paritaire huurcommissie over voldoende informatie beschikt om een beslissing te kunnen nemen, zal na de inleidende brief van de verzoekende partij en (eventueel) het antwoord van de verwerende partij, op basis van die elementen een beslissing worden genomen. Indien er onduidelijkheden blijven bestaan, zal de paritaire commissie de partijen aanschrijven om hen te vragen nadere uitleg te geven over bepaalde punten.

Indien een van de partijen daarom verzoekt, en indien de paritaire huurcommissie dit wenselijk acht, kan een hoorzitting worden gehouden, of kan een bezoek aan de gehuurde woning worden gebracht. Beide partijen zullen voor de hoorzitting of het bezoek ter plaatse worden opgeroepen.

Tijdens de hoorzitting krijgen de partijen de gelegenheid hun standpunt mondeling toe te lichten en vragen van de leden van de paritaire huurcommissie te beantwoorden.

Indien een bezoek ter plaatse wordt georganiseerd, zal een van de leden van de commissie een verslag opstellen. Dit verslag zal bij de beslissing van de paritaire huurcommissie worden gevoegd.

9° De paritaire huurcommissie beslist op korte termijn over de overeenstemming van de huurovereenkomst en over het bedrag van de huurprijs.

De beslissing van de paritaire huurcommissie zal per aangetekend schrijven aan beide partijen worden toegezonden. De beslissing is voorlopig uitvoerbaar, wat betekent dat zij moet worden nageleefd, zelfs als er beroep tegen wordt aangetekend. De beslissing om de huurprijs te wijzigen is van toepassing vanaf de datum waarop het dossier aan de commissie is voorgelegd. De extra huur die de huurder in de tussentijd betaald heeft, moet terugbetaald worden. Hetzelfde zal gelden indien de huur die de huurder betaalde te laag was.

10° Bij de beslissing van de paritaire huurcommissie wordt een nieuw huurbedrag vastgesteld, indien het vorige bedrag niet in overeenstemming was met de referentiehuurprijs. Om dit nieuwe bedrag te bepalen, past de paritaire huurcommissie het bindende rooster van huurprijzen toe.

Het bedrag van de huurprijs kan binnen de marge van de referentiehuurprijs liggen, hoewel een lagere huurprijs dan deze nog steeds mogelijk is.

De paritaire huurcommissie houdt bij haar beslissing rekening met alle relevante elementen. Zo zal de huurprijs soms de laagste referentiehuurprijs zijn als er elementen zijn waarmee in het bindende rooster van huurprijzen geen rekening wordt gehouden, maar die wel een negatieve invloed hebben op de levenskwaliteit. Omgekeerd zal de huurprijs naar de hoogste referentiehuurprijs neigen als er bijkomende elementen zijn die een positieve invloed hebben op de levenskwaliteit van de huurwoning.

De beslissing mag de in de huurovereenkomst bepaalde huurprijs echter alleen aanpassen indien deze niet in overeenstemming was met het bindende rooster van huurprijzen.

De beslissing van de paritaire huurcommissie tot vaststelling van een nieuwe huurprijs vervangt de bepaling in de huurovereenkomst waarin het bedrag van de huurprijs is vastgesteld. De nieuwe huurprijs moet worden betaald vanaf de datum waarop het dossier aan de commissie is voorgelegd. De extra huur die de huurder in de tussentijd betaald heeft, moet terugbetaald worden, of, indien een te lage huur betaald werd, wordt het verschil aan de verhuurder terugbetaald.

11° Tegen de beslissing van de paritaire huurcommissie kan beroep worden aangetekend bij de vrederechter van het kanton waarin het goed gelegen is. De beroepstermijn bedraagt 30 dagen vanaf de datum van kennisgeving van de beslissing van de paritaire huurcommissie. De procedureregels van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing op de procedure voor de vrederechter.

§ 5. De verhuurder die de voorschriften van deze ordonnantie niet naleeft, hetzij door de minimum- en maximumbedragen volgens het bindende rooster van huurprijzen niet te vermelden, hetzij door de beslissingen van de paritaire huurcommissie niet na te leven, kan een boete opgelegd krijgen. De voorziene procedure volgt die welke reeds van kracht is voor boetes in verband met het niet voldoen aan de criteria van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Artikel 7

Het bindende rooster van huurprijzen is van toepassing op onderverhuring. Bij de berekening van de prijs wordt rekening gehouden met de ruimtes waarop de onderverhuring betrekking heeft.

Artikel 8

De Huisvestingscode voorziet reeds in een eventuele herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode. Deze mogelijkheid blijft van toepassing, maar het resultaat van deze onderhandeling tussen huurder en verhuurder moet het bindende rooster van huurprijzen naleven.

Indien de huurder en de verhuurder niet tot een overeenkomst komen, kan een van de partijen zich wenden tot de paritaire huurcommissie en niet meer tot de vrederechter.

Zoals voorheen, kan de paritaire huurcommissie een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het verhuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs. De paritaire huurcommissie kan dus in deze gevallen de huurprijs verhogen, maar de huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximumreferentiehurprijs.

Tevens kan altijd een wijziging van de huurprijs worden gevraagd indien, ten gevolge van nieuwe aanpassingen aan het verhuurde goed, de huurwaarde van het verhuurde goed ten minste 10 % hoger is dan de verschuldigde huurprijs, met uitzondering van werken die uitgevoerd werden om het goed in overeenstemming te brengen met de wettelijke kwaliteitseisen.

De paritaire huurcommissie beslist in overeenstemming met het bindende rooster van huurprijzen.

De herziene huurprijs zal ingaan op de eerste dag van de nieuwe periode van drie jaar. De oude huurprijs zal voorlopig verschuldigd blijven tot de dag van de definitieve beslissing.

Deze ordonnantie verandert overigens niets aan de uitzondering voorzien in artikel 221, § 2 van de Code, die betrekking heeft op werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder. Alleen in dit geval mag de verhoging van het huurbedrag de in het bindende rooster vastgestelde referentiehurprijs overschrijden. Deze verhoging van de prijs blijft beperkt tot de werkelijke kostprijs van de uitgevoerde werken en de huurder kan in dit kader een huurtoelage en tussenkomsten in de prijs van de werken krijgen.

Artikel 9

Deze bepaling legt de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie vast op een door de regering bepaalde datum. Vanaf deze datum gesloten woninghuurovereenkomsten moeten verplicht de referentiehurprijs vermelden in de huurovereenkomst, zoals bepaald in artikel 4, § 2.

De huurbedragen van de lopende woninghuurovereenkomsten moeten ook in overeenstemming zijn met het bindende rooster van huurprijzen.

Uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van deze ordonnantie moet in de lopende huurovereenkomsten het bedrag van de huurprijs worden aangepast om in overeenstemming te zijn met de in het bindende rooster van huurprijzen vastgestelde referentiehurprijzen. Dit gebeurt in overeenstemming tussen de verhuurder of zijn vertegenwoordiger en de huurder. De lopende huurovereenkomsten moeten ook worden aangevuld met een bijlage waarin de minimum- en maximumreferentiehurprijzen worden vermeld, evenals de criteria die gebruikt zijn om tot deze referentiehurprijzen te komen, overeenkomstig het bindende rooster van huurprijzen.

Bij gebrek aan overeenkomst over het huurbedrag en de aanpassing daarvan aan het bindende rooster van huurprijzen, heeft de huurder de mogelijkheid om op eigen initiatief het bedrag van de betaalde huur te verlagen tot de maximumreferentiehurprijs die in het bindende rooster is vastgesteld. De minimum- en maximumreferentiehurprijzen moeten immers binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze ordonnantie in alle eerder gesloten huurovereenkomsten worden opgenomen. De huurder kan zich dus op de in de overeenkomst vermelde maximumreferentiehurprijs baseren om eenzijdig het nieuwe huurbedrag vast te stellen. Hij brengt zijn verhuurder op de hoogte van zijn beslissing om het bedrag van

de huur te wijzigen, per post of per e-mail. Bijlage 1 bij deze tekst bevat een modelbrief die zal worden gepubliceerd op de website <https://huurprijzen.brussels/>.

In het geval dat de huurovereenkomst, in strijd met deze ordonnantie, niet aan het bindende rooster van huurprijzen is aangepast, in die zin dat de bedragen van de referentiehuurprijzen en de criteria voor de vaststelling van die bedragen er niet in vermeld zijn, kan de huurder het bedrag van de huurprijs ook aanpassen om het in overeenstemming te brengen met het rooster. Hij zal dus eenzijdig een nieuw huurbedrag vaststellen. Indien de verhuurder het niet eens is met dit bedrag, kan hij de zaak voorleggen aan de paritaire huurcommissie.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE
tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

- 1° Code: de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen bij besluit van 17 juli 2003;
- 2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 3

In artikel 2, paragraaf 1, van de Code worden de volgende definities toegevoegd:

"36° Referentiehuurprijs: een huurprijs tussen de minimum- en maximumbedragen die in het bindende rooster van huurprijzen zijn bepaald, of een huurprijs die met één van deze bedragen overeenkomt. Het maximumbedrag is de maximumreferentiehuurprijs."

Artikel 4

Artikel 218, § 1 van de Code wordt aangevuld met een lid 7°:

"7° de vermelding van de minimum- en maximumreferentiehuurprijzen zoals bepaald door het bindende rooster van huurprijzen, alsook van de criteria die zijn gebruikt om tot deze referentiehuurprijzen te komen".

Artikel 5

Artikel 218, § 5 van de Code wordt aangevuld met een lid 12°:

"12° de bepalingen met betrekking tot het bindende rooster van huurprijzen;"

Artikel 6

Artikel 225 van de Code wordt vervangen door de volgende tekst:

"Artikel 225 - Bindend rooster van referentiehuurprijzen

§ 1. De Regering stelt een bindend rooster van huurprijzen vast, waarop de partijen zich baseren om het bedrag van de huurprijs te bepalen.

De bedragen van de referentiehuurprijzen worden empirisch vastgesteld, met name op basis van de gegevens uit onderzoeken over de huurprijzen in Brussel.

De bedragen van de referentiehuurprijzen mogen niet worden verhoogd ten opzichte van de bedragen die zijn vastgesteld op basis van de Brusselse huurmarktprijzen, zoals vermeld in het indicatieve rooster, dat de gecombineerde gegevens van drie Observatoria van de Huurprijzen (2012, 2013 en 2015) en informatie van ongeveer 170.000 energieprestatiecertificaten van gebouwen (EPB) bevat. Dit zijn de bedragen die voorzien zijn in het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen, zoals afgekondigd op 19 oktober 2017.

Alleen een jaarlijkse indexering van het bedrag van de huur is mogelijk, op basis van de relevante bepalingen van de wetgeving op de huurovereenkomsten. De bedragen van de referentieprijzen in het bindende rooster van huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari van het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Het bindende rooster van huurprijzen wordt vastgesteld op basis van interne en externe huisvestingscriteria, waaronder de bewoonbare oppervlakte, het aantal bestaande ruimtes en kamers, de aanwezigheid van een of meer badkamers, de aanwezigheid van een aparte keuken, de energieprestatie zoals aangegeven in het energieprestatiecertificaat, de aanwezigheid van een balkon, terras of tuin, de aanwezigheid van bergruimte (kelder, zolder of berghok), de aanwezigheid van een garage, de aanwezigheid van een lift.

Het bindende rooster van huurprijzen moet gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek.

De huurovereenkomst mag niet voorzien in een huurbedrag dat hoger is dan de maximumreferentiehuurprijs voor de betrokken woning.

§ 2. De in het bindend rooster van huurprijzen bepaalde referentiebedragen zijn van toepassing op alle lopende en toekomstige huurovereenkomsten, behoudens wijziging van de huurprijs ten gevolge van werken uitgevoerd overeenkomstig artikel 221, § 2 van de Code.

De huurprijzen voor sociale huisvesting mogen niet hoger zijn dan de maximale referentiehuurprijzen zoals vastgesteld in het bindend rooster van huurprijzen.

§ 3. Bij gebreke van een akkoord tussen de partijen bij de huurovereenkomst over de aanpassing van huurprijs aan het bindend rooster van de huurprijzen, kan de huurder op eigen initiatief de te hoge huurprijs verlagen tot de maximumreferentiehuurprijs zoals opgenomen in de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 218 van de Code. Hij stuurt de verhuurder een brief om hem van deze wijziging op de hoogte te stellen.

Indien de huurovereenkomst in strijd met artikel 218 van de Code niet de criteria bevat om met zekerheid de maximum- en minimumreferentiehuurprijs te bepalen overeenkomstig het bindend rooster van huurprijzen, kan de huurder op eigen initiatief de huurprijs bepalen op het niveau dat hij bepaalt, zonder te kunnen worden geacht in gebreke te zijn gebleven met betrekking tot zijn verplichting om huur te betalen. Hij stuurt de verhuurder een brief om hem van deze wijziging op de hoogte te stellen. Indien de verhuurder van mening is dat het aldus bepaalde bedrag niet overeenstemt met de referentiehuurprijzen zoals vastgesteld in het bindend rooster van de huurprijzen, kan hij beroep instellen bij de paritaire huurcommissie.

§ 4. 1° De regering richt een paritaire huurcommissie op, bestaande uit vertegenwoordigers van de verenigingen die de belangen van huurders en verhuurders verdedigen, en voorgezeten door een door de regering aangewezen jurist. Deze paritaire huurcommissie is enkel bevoegd om geschillen te beslechten die betrekking hebben op de naleving van de regelgeving inzake het bindend rooster van huurprijzen, zoals bepaald in dit artikel.

2° De paritaire huurcommissie is niet bevoegd om een huurprijs te wijzigen waarvan het in de huurovereenkomst bepaald bedrag in overeenstemming is met het bindend rooster van de huurprijzen, met uitzondering van de gevallen waarin artikel 240 van de Code voorziet.

Iedere bewoner en iedere eigenaar van een gehuurd goed kan zich tot de paritaire huurcommissie wenden indien het bedrag van de huur niet in overeenstemming is met de referentiebedragen van het bindend rooster van huurprijzen.

Een procedure voor de paritaire huurcommissie wordt ingeleid door middel van een schriftelijk verzoek waarin de redenen worden uiteengezet waarom de huurprijs niet in overeenstemming is met de bindende referentiehuurbedragen. Een kopie van de huurovereenkomst wordt bij dit verzoek gevoegd. In geval van een mondelinge huurovereenkomst kunnen alle stukken waaruit het bestaan van deze huurovereenkomst blijkt, bij het verzoek worden gevoegd.

Elke partij kan zich door een advocaat laten vertegenwoordigen. Een verhuurder kan zich laten vertegenwoordigen door een naar behoren gemachtigde vastgoedmakelaar.

3° De procedure voor de paritaire huurcommissie is gratis. Aan de partijen kunnen geen procedurekosten worden gevraagd.

4° De paritaire huurcommissie stuurt het verzoek per aangetekende brief naar de andere partij met het verzoek binnen 14 dagen te antwoorden. Het antwoord van de tegenpartij wordt per aangetekende brief naar de paritaire huurcommissie en naar de verzoeker gestuurd.

5° De paritaire huurcommissie kan aan de andere bewoners van de huurwoning waarover een geschil bestaat, mededelen dat het geschil aan de gang is.

6° Iedere belanghebbende partij kan zich vrijwillig aansluiten bij het geschil, voor zover dit de zaak niet vertraagt.

7° Op verzoek van de paritaire huurcommissie of van een van de partijen, kunnen de partijen worden opgeroepen om een mondelinge toelichting te geven.

8° Op verzoek van de paritaire huurcommissie of van één van de partijen kan een bezoek aan de woning worden georganiseerd.

9° De paritaire huurcommissie beslist binnen een termijn van 8 weken over de overeenstemming van de huurprijs met de referentiebedragen van het bindend rooster. De beslissing van de paritaire huurcommissie wordt per aangetekende brief aan de partijen meegedeeld. De beslissing van de paritaire huurcommissie is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder borgtocht.

10° Indien de huurprijs te hoog blijkt te zijn, stelt de paritaire huurcommissie een nieuwe huurprijs vast overeenkomstig het bindend rooster van de huurprijzen. Deze huurprijs is van toepassing vanaf de maand waarin de procedure voor de paritaire huurcommissie werd ingeleid.

11° Tegen de beslissing van de paritaire huurcommissie kan beroep worden ingesteld bij de vrederechter van het kanton waar de gehuurde woning gelegen is. Het beroep moet worden ingesteld binnen 30 dagen na kennisgeving van het besluit van de paritaire huurcommissie.

§ 5. Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in de artikelen 15 en volgende, kan de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen:

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van dit artikel, een woning te huur heeft gesteld;
- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van dit artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen, ondanks een bindende beslissing van de paritaire huurcommissie.

De administratieve boete, bedoeld in het vorige lid, bedraagt tussen 500 en 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die daartoe gemachtigd wordt.

De leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete op te schorten.

De verhuurder kan in beroep gaan tegen de opgelegde boete, overeenkomstig de procedure vervat in artikel 10, §§ 3 en 4, van de Huisvestingscode.”.

Artikel 7

In § 5, vijfde lid, wordt de volgende zin toegevoegd aan artikel 230 van de Huisvestingscode:

"De huurprijs van de onderverhuurde woning die bestemd is als hoofdverblijfplaats van de onderverhurende huurder, mag niet hoger zijn dan de maximale referentiehurprijs die is vastgesteld door het bindende rooster van de huurprijzen".

Artikel 8

In artikel 240 van de Huisvestingscode worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "de rechter" vervangen door "de paritaire huurcommissie";

2° het vijfde lid wordt in zijn geheel vervangen door: "De paritaire huurcommissie doet uitspraak overeenkomstig het bindende rooster van de huurprijzen".

Artikel 9 – Overgangsmaatregelen

§ 1. De ordonnantie treedt in werking op de door de regering vastgestelde datum.

§ 2. De ordonnantie is onmiddellijk van toepassing op de huurovereenkomsten en onderhuurovereenkomsten die na de inwerkingtreding worden gesloten of verlengd.

§ 3. Het nieuwe artikel 225, §§ 1, 3 en 4, dat bij artikel 6 van deze ordonnantie in de Huisvestingscode wordt ingevoegd, is, wat de gevolgen voor de toekomst betreft, van toepassing op de lopende huurovereenkomsten zes maanden na de in § 1 bedoelde inwerkingtreding.

Binnen die termijn voegen de partijen bij de huurovereenkomst de minimum- en maximumreferentiehuurprijzen alsook de criteria voor de vaststelling van die bedragen toe aan de huurovereenkomst, overeenkomstig artikel 218 van de Huisvestingscode.

De ordonnantie heeft geen terugwerkende kracht.

Bijlage : Modelbrief om een verlaging van de huurprijs te melden

(Naam en voornaam van de huurder(s))

Adres:

Postcode:

Stad:

Telefoon:

E-mailadres:

(Naam en voornaam van de verhuurder(s) of zijn(hun) vertegenwoordiger):

Adres:

Postcode:

Stad:

Gedaan te, op .../.../....

Aangetekende brief

Betreft : huurverlaging overeenkomstig het bindende rooster van de huurprijzen

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Ik verwijs naar onze huurovereenkomst voor het pand gelegen(volledig adres),
ondertekend op .../.../..... .

Volgens de huurovereenkomst bedraagt de huur euro/maand.

Het bindende rooster van de huurprijzen voorziet in een maximumhuurprijs die niet overeenkomt met dat bedrag.

Ik heb rekening gehouden met de volgende criteria om de referentiehurprijs te berekenen:

1. Type pand: Appartement – studio –huis (onderlijnen)

2. Aantal slaapkamers:
3. Bewoonbare oppervlakte: ... m²
4. Bouwjaar: voor/na 2000 (onderlijnen)
5. Aanwezigheid van centrale verwarming, temperatuurregeling, dubbel glas, 2^e badkamer, ontspanningsruimten, opbergruimten (onderlijnen)
6. EPB: ... (als u het niet weet, schrijf dan: ?)
7. Garage: ja-neen (onderlijnen)
8. Wijk: ...

Volgens de simulatie op <https://huurprijzen.brussels/>, bedraagt de referentiehuurprijs voor mijn woning tussen en

Vanaf volgende maand zal ik een maandelijkse huurprijs van euro betalen.

Op grond van artikel 225 van de Huisvestingscode kan u een procedure instellen bij de paritaire huurcommissie ingeval de huurverlaging niet overeenkomt met de referentiehuurprijs.

Ik blijf tot uw beschikking voor verdere inlichtingen en verblijf met de meeste hoogachting,

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du logement, tel qu'adopté par l'arrêté du 17/07/2003,
visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission
paritaire locative**

Développements

(1) Le droit au logement, un droit fondamental mis à mal en Région bruxelloise

L'article 3 du Code bruxellois du logement proclame le droit à un logement décent. Cet article stipule notamment que les logements doivent être abordables financièrement.

Cependant, les loyers continuent d'augmenter en Région bruxelloise. Et ce, malgré le fait qu'un tiers de la population bruxelloise doit vivre avec un revenu inférieur à la limite du seuil de pauvreté.

En conséquence, plusieurs dizaines de milliers de familles bruxelloises vivent dans des logements trop petits, insalubres, mais néanmoins hors de prix. Plus de 50 % des locataires bruxellois paient un loyer qui se situe entre 41 % et 65 % des revenus totaux du ménage, alors qu'un tiers - voire un quart - est la limite généralement admise afin d'assurer une qualité de vie correcte.¹ De même, selon l'enquête européenne SILC sur le revenu et les conditions de vie, une fois que l'ensemble des frais liés au logement ont été réglés (loyer et charges d'entretien, d'eau et d'énergie compris), les 25% des ménages bruxellois les plus précaires ne disposent en moyenne que de 8€ par jour et par personne pour vivre. De ce

¹ Observatoire des loyers 2016, réalisée par Marie-Laurence de Keersmaecker en collaboration avec Sonocom p. 62, et M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, « La situation du marché locatif à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM, Bruylant, 2005, p. 14.

fait, le logement est précaire pour trop de Bruxellois et les coûts trop élevés pour se loger aggravent la pauvreté.²

À l'exception d'une légère stagnation en 2012, les loyers à Bruxelles n'ont par ailleurs cessé d'augmenter depuis le début des années 2000. Cette augmentation se poursuit encore aujourd'hui. En plus de l'indexation légale annuelle, les loyers à Bruxelles ont augmenté de près de 20 % depuis 2004³. Cette augmentation est plus importante dans certaines communes comme Schaerbeek ou Evere.

En 2018, le loyer mensuel moyen d'un bien loué, quelle que soit l'année de sa prise en charge, est estimé à 739 euros.⁴ D'après les premières études, l'augmentation des prix s'est poursuivie en 2019, les prix ayant augmenté en moyenne de 5%⁵. Les prix du marché locatif à Bruxelles sont bien plus élevés que dans les autres Régions du pays, et les prix y augmentent plus rapidement.⁶ La hausse des loyers touche principalement les personnes les plus démunies, qui vivent dans des immeubles souvent insalubres. Les charges (énergie, eau, charges communales) ne doivent pas non plus être sous-estimées : elles augmentent considérablement le budget qu'un ménage consacre à son logement.

Les logements bon marché sont bien évidemment dans ce cadre les plus demandés. La demande de logements abordables dépasse de loin l'offre à Bruxelles. Cette situation accroît la concurrence entre les futurs locataires, qui est exacerbée par la discrimination dans la recherche d'un logement.

Les familles dont les revenus sont limités courent un risque accru de loyers trop élevés. Depuis 2015, l'Observatoire des loyers a objectivement établi que les maisons de mauvaise qualité sont louées à des prix relativement plus élevés que les maisons de qualité moyenne.

Les ménages à faibles revenus se trouvent dans une situation très vulnérable face au marché locatif privé. En outre, il existe une pénurie aiguë de logements sociaux. La liste d'attente pour les logements sociaux ne cesse de s'allonger. En 2007, cette liste comptait environ 27 000 ménages. En date du 30 septembre 2020, 49 135 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. Ces ménages représentent 128 270 personnes, soit plus de 10% de la population.⁷

² Commission communautaire commune, Baromètre social, 2019, p. 62.

³ Observatoire des loyers, Enquête 2018 réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker en collaboration avec Sonecom, p. 96

⁴ Observatoire des loyers, Enquête 2018 réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker en collaboration avec Sonecom, p. 14.

⁵ https://plus.lesoir.be/273019/article/2020-01-15/le-prix-moyen-des-maisons-et-appartements-grimpe-de-5-e-n-un-bruxelles-carte?_ga=2.267339982.1506458597.1607935619-1914144030.1607935619

⁶

<https://www.bruzz.be/samenleving/appartement-brussel-bijna-400-euro-duurder-dan-vlaanderen-2020-02-05>

⁷ <https://www.rtl.be/info/regions/bruxelles/logements-sociaux-a-bruxelles-un-habitant-sur-dix-est-sur-liste-d-attente-voici-le-plan-de-la-region-1253690.aspx>

Par rapport aux villes voisines, Paris, Lille, Amsterdam notamment, Bruxelles se distingue par une part particulièrement faible de logement social dans le parc total d'habitations, ce qui accroît l'importance de contrôler l'évolution des prix sur le marché privé pour garantir le respect du droit au logement pour sa population.⁸

La Région de Bruxelles-Capitale a de plus la particularité d'être un espace urbain restreint, soumis à la pression démographique, ce qui influe négativement sur le marché des logements.

Face à la situation précaire d'une partie non négligeable de la population bruxelloise, des mesures doivent être prises pour soulager les familles qui éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement et à payer leur loyer.

(2) Un encadrement contraignant des loyers est nécessaire

Le Code bruxellois du Logement prévoit aujourd'hui une grille indicative des loyers. Celle-ci a été rendue publique en 2018 via un outil en ligne permettant aux locataires et aux propriétaires d'évaluer leurs propres loyers.⁹

Cette grille constitue une première référence pour les propriétaires et les locataires. Elle lie le loyer maximal d'un immeuble à un certain nombre de caractéristiques, notamment le nombre de pièces, la taille, l'année de construction et l'emplacement. Les éléments de confort jouent également un rôle dans la détermination du loyer indicatif, soit pour l'augmenter (garage...), soit pour le diminuer (absence de thermostat...).

La grille des loyers est purement informative. Le Code du Logement actuel prévoit que cette grille ne doit pas constituer une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Toutefois, la grille des loyers a une autre utilité, une utilisation normative, puisqu'elle sert de référence pour déterminer le loyer maximum que les locataires peuvent payer afin d'avoir accès à l'allocation de loyer régionale comprise dans l'allocation de relogement.

La grille actuelle est indexée annuellement et peut être révisée chaque année.

Les organisations de lutte contre la pauvreté et les organisations pour le droit à l'habitat ont critiqué la nature non contraignante de cet instrument.¹⁰

⁸ Monitoring des logements publics - mai 2020 :

http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog_04_frn1_v04.pdf

⁹ Arrêté du 17 octobre 2017 d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles instaurant une grille indicative de référence des loyers, M.B. 6 novembre 2017.

¹⁰ <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/woonbarometer-brussel/>;
<https://inforbdh.medium.com/la-grille-indicative-7daa696eb3bb>

En pratique, il apparaît également que les loyers réels ne sont pas affectés par cette grille indicative des loyers. La grille ne protège en aucun cas le locataire.

Dans les faits, selon l'étude du RBDH¹¹, "près de 70% (69,9%) des loyers sont en effet supérieurs au loyer maximum de référence prévu par la grille indicative. 17,73% des loyers se situent effectivement dans la fourchette indicative et 12,37% sont inférieurs au loyer minimum indicatif. Dans les quartiers populaires centraux (le « croissant pauvre »), la proportion de logements au-dessus du loyer indicatif maximum est encore plus élevée : elle est de 78%. Nous constatons également que les loyers réels sont bien plus élevés que les loyers indicatifs : ils sont en moyenne 39% plus élevés que le loyer indicatif maximum !¹²"

Ces chiffres stupéfiants montrent que le marché locatif bruxellois est fortement perturbé et que les ménages à faibles revenus sont les principales victimes des loyers excessifs.

La grille indicative des loyers a déjà été utilisée par la justice afin de réduire le montant de loyers jugés excessifs. Ainsi, le juge de paix de Saint-Gilles a été saisi d'une affaire où les loyers ont été jugés trop élevés (jugement du 15 janvier 2019). Le juge s'est appuyé sur la grille indicative des loyers pour réduire le loyer de 150 euros par mois. Le propriétaire a dû restituer aux locataires la totalité des loyers payés en trop.¹³

Les locataires se sont notamment basés sur l'article 3 du Code bruxellois du logement pour faire valoir que le loyer demandé n'était ni raisonnable ni abordable. Le juge de paix s'est par ailleurs très largement référé aux débats parlementaires concernant la grille indicative des loyers, pour conclure qu'il était dans l'intention du législateur de donner à cette grille une portée informative aux locataires et aux propriétaires, au juge de paix et aux autres acteurs du secteur, pour les baux déjà conclus comme pour les baux futurs, et de donner aux juges un outil pour réduire les loyers excessifs.

À l'heure actuelle, la grille indicative peut donc être utilisée pour diminuer les loyers, mais uniquement par le biais d'une procédure complexe, coûteuse et longue devant le juge de paix. Sans un cadre efficace et prévisible de fixation des prix des loyers, la possibilité de faire appliquer un loyer raisonnable par le juge de paix crée une incertitude pour les propriétaires, qui peuvent s'attendre à une procédure à cet effet à tout moment. Cette imprévisibilité n'est souhaitable pour aucune des parties concernées.

(3) Inspirons-nous des bonnes expériences européennes

Dans de nombreuses villes et pays européens, il existe des systèmes d'encadrement et de révision des loyers qui sont effectivement en application.

¹¹ <https://inforbdh.medium.com/la-grille-indicative-7daa696eb3bb>

¹² Ibid

¹³ Juge de Paix Saint Gilles, jugement 15 janvier 2019, inédit, voir aussi : <https://www.socialenergie.be/fr/jurisprudence/decision-concernant-la-grille-des-loyers/>

C'est le cas, notamment, à Paris (le bail doit indiquer le loyer de référence devant être appliqué, la loi ELAN prévoyant également des sanctions financières en cas de non-respect des prix plafond de la grille des loyers), à Berlin et même dans toute l'Allemagne (dès qu'il y a une pénurie de biens locatifs dans une région, la législation s'applique), aux Pays-Bas (pour tous les biens dont le loyer est inférieur à un certain montant), au Luxembourg (le loyer ne peut dépasser 5 % du capital investi), à Vienne et dans d'autres pays.¹⁴

Ces législations ont passé le test de la Cour de Justice de l'Union européenne, et sont donc conformes aux Règlements européens.

Bruxelles reste absente de la liste croissante des pays, régions et villes d'Europe qui mènent une politique de protection des locataires contre les augmentations excessives de loyer.

Les conséquences s'en font fortement ressentir et poussent de nombreuses familles à quitter la ville, car le logement n'est pas abordable.

(4) L'encadrement contraignant des loyers respecte la Constitution

Il n'y a pas de doute quant à la constitutionnalité d'un encadrement contraignant des loyers.

Le droit de propriété, tel que garanti par l'article 16 de la Constitution et par l'article 1^{er} du premier protocole de la Convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, n'est pas violé par une telle grille contraignante.

Des contraintes peuvent en effet être imposées au droit de propriété, à condition qu'elles soient conformes aux principes suivants :

- Il ne peut y avoir de violation des règles d'égalité et de non-discrimination ;
- Le critère de proportionnalité doit être respecté : pour atteindre un objectif légitime, la mesure doit être proportionnée à l'objectif et utile pour atteindre l'objectif, c'est-à-dire qu'aucun arrangement moins intrusif n'est possible.

La législation sur les baux à loyer constitue en réalité une restriction à la liberté contractuelle des personnes plutôt qu'au droit de propriété.

À ce jour, le législateur n'a pas, à première vue, touché au principe de la liberté contractuelle dans la détermination du loyer. Notre droit connaît néanmoins de nombreuses réglementations selon lesquelles les loyers sont déterminés sur la base de paramètres objectifs. C'est le cas des réglementations spécifiques concernant les baux à ferme, les baux commerciaux, les baux de résidence principale ou encore la réglementation relative au logement social.

¹⁴ Youssr Youssef, « [Encadrement des loyers : ce qui se fait en Europe](https://fr.wikipedia.org/wiki/Contr%C3%B4le_des_loyers) » [archive], sur Les Échos, 18 juin 2019 et https://fr.wikipedia.org/wiki/Contr%C3%B4le_des_loyers

Le principe de la liberté contractuelle n'empêche par ailleurs pas non plus que certaines questions soient réglementées dans l'intérêt général. C'est déjà le cas de la législation sur les baux à loyer. Les contrats de bail sont encadrés de différentes manières, notamment quant à la limitation de la possibilité d'augmenter le loyer pendant la durée du contrat, ou lors des contrats successifs de courte durée et ce, afin de protéger le locataire.

En outre, des mesures plus ambitieuses sont possibles pour protéger le droit au logement, par exemple le droit de gestion publique des logements inoccupés.

La Cour constitutionnelle a été saisie de cette dernière question et a conclu que le droit de propriété n'avait pas été violé¹⁵ :

“B.10.3. La mise en œuvre d’une politique du logement implique que des limites soient apportées à l’exercice du droit de propriété des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l’objectif fixé. Le droit de gestion publique instauré par les dispositions attaquées concerne les seuls logements inoccupés, ceux qui n’ont pas fait l’objet de travaux de rénovation et ceux qui ont été déclarés inhabitables, conformément à l’article 135 de la Nouvelle loi communale. Il n’implique pas de modification du régime relatif au droit de propriété tel qu’il est défini par le Code civil.”

La Cour précise également :

“B.17.10. Eu égard à ce qui précède et compte tenu du poids particulier que le Constituant a lui-même accordé au droit à un logement décent, les dispositions attaquées, en raison de leur nature et des garanties offertes, ne portent pas atteinte de manière disproportionnée aux droits des propriétaires concernés.

B.17.11. Dès lors que les restrictions que les dispositions attaquées apportent au droit de propriété ne sont pas contraires aux articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec l’article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l’Homme, le choix de soumettre de la même manière à ces dispositions les logements inoccupés qui sont la propriété d’un particulier et les logements inoccupés qui sont la propriété d’une autorité publique - et dès lors de ne pas viser d’abord ces derniers logements - relève du pouvoir d’appréciation du législateur ordonnancier et ne peut porter atteinte au constat de constitutionnalité.”

Le raisonnement de la Cour constitutionnelle exposé ci-dessus permet de conclure que l'ingérence dans le droit de propriété est autorisée en matière de baux à loyer, afin de protéger le droit au logement du locataire. Une grille contraignante de loyers s'inscrit dans ce cadre, et est donc constitutionnelle.

¹⁵C. Const., Arrêt n°69/2005 du 20 avril 2005

Par un arrêt du 15 mars 2018¹⁶, la Cour constitutionnelle a jugé inconstitutionnel le décret wallon visant à réaliser un saut d'index des loyers. Ce décret avait été publié en réponse à la décision fédérale d'imposer un saut d'index des salaires. La Cour s'est inquiétée du fait que chaque locataire puisse bénéficier du saut d'index des loyers, alors même que tous les locataires n'étaient pas concernés par le saut d'index des salaires (notamment les travailleurs indépendants et les bénéficiaires d'allocations). En outre, la Cour constitutionnelle a déclaré que l'indexation est « une mesure qui tend à assurer un équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires » (considérant B.9.3). L'indexation du loyer permet au propriétaire de répercuter l'augmentation du coût de la vie (qu'il doit également supporter) sur le loyer. D'autre part, le loyer ne peut pas augmenter plus que cet ajustement, et il y a de ce fait également une stabilité (relative) du montant à payer par le locataire. L'indexation du loyer est basée sur un équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires. C'est pourquoi la Cour a été très stricte en exigeant une justification solide pour le "saut d'index". Une exception à cet équilibre entre les parties n'a pas été acceptée par la Cour. Par ailleurs, la Cour constate que les frais à payer par les propriétaires (rénovation, taxe foncière, assurance, etc.) n'ont pas été gelés. La Cour a par ailleurs relevé une autre discrimination potentielle, cette fois entre les logements dits privés, qui sont soumis à la législation fédérale sur les baux (et donc au gel des loyers), et les logements sociaux, qui sont soumis à des réglementations régionales spécifiques (et donc exempts du saut d'index).

La Cour constitutionnelle a donc annulé le décret wallon, mais il ressort clairement du raisonnement de la Cour que cela n'interfère en rien avec la constitutionnalité de l'encadrement des loyers.

L'indexation des loyers continuera d'exister, de sorte que la grille contraignante des loyers sera également indexée annuellement.

La régionalisation du bail offre une occasion historique de limiter l'autonomie contractuelle des parties à cet égard. La Cour constitutionnelle a proposé d'autres mesures dans le domaine du bail afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires, en précisant que "dans ce cas, le souci de préserver le pouvoir d'achat des locataires n'a été pris en compte qu'en ce qui concerne la mesure fédérale".

Afin de passer le test de constitutionnalité, il faut s'assurer que la mesure ne porte pas atteinte de manière injustifiée au droit de propriété. Cependant, étant donné la situation à Bruxelles, où les prix des locations sont particulièrement élevés, et où les prix de l'immobilier ont explosé ces dernières années, il ne fait aucun doute qu'une telle restriction de la liberté de déterminer le loyer soit constitutionnelle.

¹⁶C. Const., Arrêt n°32/2018 du 15 mars 2018, Recours en annulation du décret de la Région wallonne du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers

(5) L'encadrement des loyers est conforme à la Convention européenne des droits de l'Homme

La Cour européenne des droits de l'Homme a déjà, à plusieurs reprises, connu de procédures relatives à des restrictions du droit de propriété et de la liberté contractuelle en lien avec des législations encadrant les prix des loyers.

Ainsi, dans l'affaire *Mellacher et autres c. Autriche*¹⁷, les requérants étaient des propriétaires se plaignant de la violation de leur droit de propriété et de leur liberté contractuelle, parce que les autorités autrichiennes les avaient obligés à réduire les loyers.

La Cour de Strasbourg a donc procédé à un contrôle de proportionnalité en examinant si l'intervention de l'État dans la réduction des loyers était justifiée dans ce cas. À cette fin, elle a vérifié si la mesure établissait un "juste équilibre" entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et celles de la protection des droits fondamentaux de l'individu. Il faut vérifier s'il existe un rapport raisonnable entre les moyens employés et l'objectif poursuivi.

La Cour a estimé que l'action du législateur autrichien visant à permettre aux locataires de demander une réduction (parfois drastique) du loyer au mètre carré était justifiée par la volonté de ramener les loyers à un niveau plus socialement acceptable et d'améliorer la qualité du logement concerné. De ce fait, cette politique était conforme à l'article 1e, paragraphe 2, du Protocole et la mesure contraignante de réduction des loyers n'a pas porté atteinte au droit de propriété.

Dans une société moderne, le logement est considéré comme un besoin social primordial, dont la régulation ne peut être laissée entièrement au fonctionnement du libre marché. La législation visant à atteindre une plus grande justice sociale dans le domaine du logement est légitime, et vise un objectif d'intérêt général, même si elle affecte les relations contractuelles entre les parties et même si la collectivité dans son ensemble ne se sert ou ne profite pas elle-même du bien dont il s'agit¹⁸. Ainsi, une mesure visant à limiter l'usage du droit de propriété dans le cadre d'une politique de justice sociale est en ce sens parfaitement compatible avec le respect des droits et libertés garantis par la Convention européenne des droits de l'Homme.

Le loyer et les autres conditions financières exigées du locataire, en particulier la délivrance d'une garantie locative et le paiement des charges locatives, constituent un obstacle important à l'accès au marché locatif privé et donc à la réalisation du droit fondamental du locataire au logement. La fixation du loyer doit être considérée comme une réglementation de "l'utilisation d'un bien conformément à l'intérêt public" au sens de l'article 1, deuxième alinéa, du premier protocole additionnel. Ces mesures ne seraient discriminatoires que si elles portaient indûment atteinte aux droits des propriétaires concernés, par exemple

¹⁷CEDH, *MELLACHER et autres c. Autriche*, n°10522/83, 11011/84 et 11070/84 du 19 décembre 1999

¹⁸CEDH 21 février 1986 (*James/Royaume-Uni*), Publ.Eur.Court HR 1986, série A, n° 98, § 47

lorsque le loyer est si bas que les frais du propriétaire ne peuvent être couverts, ce qui n'est pas le cas avec cette proposition d'ordonnance.

(6) Objet de la présente proposition d'ordonnance

La présente proposition d'ordonnance a pour objet d'obtenir une baisse du montant des loyers en appliquant un plafond à ceux-ci.

Elle instaure une grille contraignante des loyers, sur base des montants de la grille indicative des loyers reprenant les données cumulées de trois enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015), ainsi qu'une commission paritaire chargée de faire appliquer cette grille contraignante.

Cette grille prévoit des critères à prendre en compte pour chaque logement, permettant de déterminer une fourchette de prix du loyer, soit un montant minimum et maximum de loyer pour le logement considéré.

Les montants minimum et maximum des loyers prévus par la grille contraignante devront, sous peine de sanction, être mentionnés dans le contrat de bail. Le montant du loyer ne peut dépasser le montant maximum prévu par la grille contraignante.

Le locataire et le propriétaire doivent dès lors s'accorder sur un montant du loyer se trouvant dans la fourchette contraignante de prix. Si un accord ne peut être trouvé sur ce point, le locataire peut modifier le loyer payé afin de le mettre en adéquation avec la grille contraignante des loyers. Il peut en effet baisser d'initiative le montant du loyer jusqu'au loyer de référence maximum déterminé par la grille contraignante des loyers. Le propriétaire pourra alors, en cas de désaccord avec le montant ainsi établi, introduire un recours devant la commission paritaire locative telle qu'instaurée par la présente proposition d'ordonnance.

La présente proposition prévoit en effet la création d'une commission paritaire locative visant à connaître des différends entre locataires et bailleurs quant à l'application de la grille contraignante des loyers.

Cette commission paritaire, autorité administrative composée de représentants d'organisations de propriétaires et de locataires, peut prendre des décisions contraignantes quant au montant du loyer, après avoir entendu les arguments formulés par les deux parties.

Comme l'indique le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat : « L'idée sous-jacente est de mettre en place un organisme réellement accessible à l'ensemble de la population, de par sa gratuité et son absence de formalisme, susceptible de remédier à des situations conflictuelles de manière rapide et efficace afin d'améliorer, d'une part, les

relations entre propriétaires et locataires et, d'autre part, l'adéquation entre les loyers pratiqués et les caractéristiques du logement.»¹⁹

Un recours contre la décision de cette commission peut être introduit auprès du juge de paix du canton où se trouve le logement loué.

De telles commissions chargées de contrôler les règles régissant le marché locatif privé, existent déjà en France, aux Pays-Bas, au Grand-Duché de Luxembourg ou même en Allemagne²⁰.

(7) La crise sanitaire accentue l'urgence d'un encadrement contraignant des loyers

La pandémie de Covid-19 n'a pas seulement provoqué une crise sanitaire. De nombreux citoyens ont vu leurs revenus baisser, parce qu'ils ont perçu des allocations de chômage (temporairement ou non) ou ont dû cesser leurs activités et ont perdu leurs revenus (indépendants, *freelance* ou travailleurs non déclarés). Cette crise socio-économique va se poursuivre pendant des mois et confirme l'urgence de renforcer le droit au logement à Bruxelles.

La proposition actuelle est une réponse à la grave crise du logement qui sévit actuellement en Région bruxelloise. L'application d'une grille des loyers contraignante, telle que prévue dans cette proposition, permettra d'atténuer efficacement les hausses de prix.

¹⁹<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1984>

²⁰Voir à ce sujet notamment : H. LAWRIZY, A. DESWAEF et V. van der PLANCKE, « L'instauration en Région de Bruxelles-Capitale d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers. », disponible sur le site internet du Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'habitat http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/l_instauration_en_region_de_bruxelles-capitale_d_une_commission_paritaire_locative_dotee_d_un_pouvoir_decisionnel_contraignant_quant_a_la_fixation_des_loyers.pdf

Commentaires des articles

Article premier

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

Article 2

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

Article 3

Cet article insère la notion de "loyer de référence" dans le Code bruxellois du Logement.

Cette notion a déjà été utilisée lors de l'introduction de la grille indicative des loyers par l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017.

Sur la base de cette grille, il est possible de calculer le prix raisonnable pour la location de son logement. Le formulaire disponible sur le site web <https://loyers.brussels> permet d'examiner un certain nombre de critères, tels que le type de logement, le nombre de pièces, la surface habitable totale, l'emplacement ou le niveau de performance énergétique, afin de calculer le loyer de référence. Il en résulte une fourchette de deux montants, basée sur le loyer médian du marché actuel.

L'ordonnance du 19 octobre 2017 introduisant une grille indicative de loyers a rendu le résultat indicatif et donc purement informatif. Par la présente ordonnance, le loyer de référence établi par la grille devient contraignant en ce que le montant maximum de la fourchette de prix servira de plafond pour le loyer du logement.

La présente ordonnance rend contraignants les montants établis par l'ordonnance du 19 octobre 2017, basés sur les données cumulées de trois enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015) et vise également à ce que ces montants n'évoluent pas au-delà de l'indexation, afin de parvenir dans les faits à l'objectif de baisse des loyers.

Article 4

Cet article ajoute un paragraphe à l'article 218 §1 du Code du logement de Bruxelles, qui contient une liste des mentions obligatoires à inclure dans un contrat de bail de logement.

Les loyers de référence, et donc les loyers de référence minimum et maximum, doivent être inclus comme information obligatoire dans le contrat. Il convient également d'énumérer les critères de la grille contraignante des loyers, qui ont été inscrits dans le formulaire se trouvant sur le site <https://loyers.brussels>. Le montant du loyer prévu doit être indiqué dans

ce paragraphe, ce qui permet de le comparer facilement avec les montants déterminés par la grille contraignante des loyers.

Cet ajout dans le contrat de bail permet au locataire de vérifier facilement si le loyer prévu dans le bail est conforme au loyer de référence, et sur la base de quels critères le propriétaire est arrivé au résultat indiqué. Si une erreur a été commise par le propriétaire, elle peut être facilement identifiée et le résultat corrigé.

Le gouvernement adaptera en conséquence le modèle-type de bail à valeur indicative.

Article 5

Cet article ajoute une mention obligatoire au bail-type se trouvant à l'annexe prise par le gouvernement, qui énonce diverses dispositions juridiques relatives aux baux d'habitation.

L'objectif est de mieux informer les citoyens sur l'étendue correcte des droits et des obligations que prévoit la grille contraignante des loyers, sur la manière dont le loyer de référence doit être calculé et sur la procédure de la commission paritaire locative, en cas de litige sur le loyer de référence applicable.

Par exemple, il précisera comment le nombre de mètres carrés de surface du logement est calculé, ce que l'on peut exactement considérer comme un espace de stockage, ce que l'on entend par année de construction, ce que l'on peut faire si un logement est situé à la limite entre deux quartiers différents, etc.

L'explication pourrait constituer un manuel, qui devrait résoudre la plupart des problèmes de calcul du loyer de référence.

Article 6

Cet article prévoit l'instauration d'une grille contraignante des loyers. Les montants de cette grille sont établis sur base des prix du marché locatif bruxellois tels qu'établis par la grille indicative reprenant les données cumulées de trois enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015) et les informations issues d'environ 170 000 certificats de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB).

Les montants plafonds prévus dans la grille des loyers ne peuvent augmenter, seule une indexation annuelle est prévue. Cette mesure est indispensable afin d'atteindre l'objectif de baisse des loyers.

§1. La grille permet au (sous-)locataire et au (sous-)propriétaire de calculer le loyer de référence d'un bien. Un certain nombre de critères sont pris en compte, notamment la surface habitable, l'emplacement et l'état du bien, la surface habitable et le nombre de pièces et de chambres existantes, la présence d'une ou plusieurs salles de bain, la présence d'une cuisine séparée, la performance énergétique telle qu'elle est indiquée dans le certificat

de performance énergétique, la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, la présence d'un espace de stockage (cave, grenier ou débarras), la présence d'un garage, la présence d'un ascenseur.

Comme d'autres éléments, impossibles à énumérer de manière exhaustive, déterminent également le prix (lumière, charme, cuisine de qualité, ...), le résultat est une fourchette, avec un montant minimum et maximum. En fonction des autres éléments qui pourraient aboutir à augmenter ou diminuer le prix, le montant du loyer peut être fixé plutôt au maximum ou au minimum.

Le loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence maximum. Toutefois, il n'est pas interdit de déterminer un prix de location inférieur au prix de location minimum de référence. Cela peut même être approprié, par exemple dans le cas d'un logement de crise ou d'un accord de rénovation.

La grille des loyers est disponible sur le site internet <https://loyers.brussels>. Ce site sera mis à la disposition du grand public.

§2. La grille contraignante des loyers s'applique à tous les baux, dont aux baux de logements sociaux, dans la mesure où le loyer d'un logement social ne peut pas dépasser le loyer de référence maximum.

La présente ordonnance ne modifie ainsi pas le calcul du montant du loyer tel que prévu par la réglementation relative à la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Le loyer des logements sociaux est établi selon une méthode de calcul spécifique, qui n'est pas affectée par l'ordonnance actuelle. Néanmoins, le loyer de ces habitations ne peut pas dépasser le loyer de référence maximum de la grille contraignante des loyers.

Tous les autres contrats de location, actuels et futurs, doivent être conformes aux nouvelles règles.

§3. Un accord entre propriétaire et locataire doit être privilégié afin d'adapter si nécessaire le montant du loyer à la grille contraignante des loyers.

- Pour ce qui concerne les baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance :

Les loyers de référence minimum et maximum doivent être contenus, dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, dans les contrats de bail.

Le locataire pourra dès lors se baser sur le loyer de référence maximum indiqué dans le contrat afin d'établir unilatéralement le nouveau montant du loyer si le montant du loyer prévu dans le contrat est plus élevé que le montant du loyer de référence maximum. Le

locataire a la possibilité de baisser d'initiative le montant du loyer payé jusqu'au loyer de référence maximum établi par la grille contraignante. Il informera son propriétaire de sa décision de changement du montant du loyer, par courrier postal ou par courriel. Une lettre type est prévue à l'annexe 1 du présent texte et sera publiée sur le site internet <https://loyers.brussels>.

Si le nouveau montant ainsi fixé respecte bien la grille contraignante des loyers et la fourchette de loyers de référence indiquée dans le contrat de bail, la commission paritaire locative ne sera pas compétente pour connaître un litige visant à contester ce montant nouvellement établi.

Dans l'hypothèse où, en violation de la présente ordonnance, le contrat de bail n'est pas adapté à la grille contraignante des loyers, en ce qu'il ne mentionne pas les montants des loyers de référence et les critères permettant l'établissement de ces montants, le locataire pourra également adapter le montant du loyer afin de le faire correspondre à la grille. Il établira donc unilatéralement un nouveau montant de loyer sur base du montant qu'il a lui-même évalué sur base de la grille disponible sur le site loyers.brussels. En cas de désaccord du propriétaire quant à ce montant, celui-ci pourra saisir la commission paritaire locative tel que prévu au §5, en indiquant les raisons pour lesquelles le montant fixé par le locataire ne respecte pas la grille contraignante des loyers.

- Pour ce qui concerne les baux en cours :

Pour les contrats de bail en cours, les parties ont six mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance pour adapter leur contrat de bail en conséquence.

Si le montant du loyer précédent respecte la grille contraignante des loyers, la commission paritaire locative ne sera pas compétente pour connaître un litige visant à contester ce montant pour autant que le bailleur ne le modifie pas.

Dans l'hypothèse où, en violation de la présente ordonnance, le contrat de bail n'est pas adapté à la grille contraignante des loyers, en ce qu'il ne mentionne pas les montants des loyers de référence et les critères permettant l'établissement de ces montants, le locataire pourra également adapter le montant du loyer afin de le faire correspondre à la grille. Il établira donc unilatéralement un nouveau montant de loyer sur base du montant de référence maximal qu'il a lui-même évalué sur base de la grille disponible sur le site loyers.brussels. En cas de désaccord du propriétaire quant à ce montant, celui-ci pourra saisir la commission paritaire locative tel que prévu au §5.

§4 1° La présente ordonnance instaure une commission paritaire locative destinée à trancher les litiges relatifs au respect par les contrats de bail de la grille contraignante des loyers, que cela soit quant au montant des loyers ou aux critères permettant d'établir les loyers de référence.

La commission est composée de représentants des groupes d'intérêt des locataires, qui demandent depuis des années de réglementer les loyers, et des groupes d'intérêt des propriétaires, qui s'y opposent. En concertation et en application de la grille contraignante des loyers, ils évalueront les affaires dont ils sont saisis.

La commission paritaire locative est présidée par un·e jurist·e n'ayant aucun lien avec l'un ou l'autre groupe d'intérêt. Les membres de la commission paritaire locative sont nommés par le gouvernement. À l'exception du président, ils sont désignés respectivement par les groupes d'intérêt des locataires (dont le syndicat des locataires et l'union des locataires) et des propriétaires (dont le syndicat des propriétaires et l'union des propriétaires).

2° La commission paritaire locative n'est pas compétente pour modifier un loyer dont le montant prévu dans le contrat de bail est conforme à la grille contraignante des loyers. Si le contrat de bail signé par les parties mentionne les loyers de référence minimum et maximum et les critères utilisés pour établir ces loyers de référence, un loyer se trouvant dans la fourchette établie par la grille contraignante des loyers ne pourra pas être modifié par la commission paritaire locative.

La seule exception à ce principe concerne la demande du bailleur d'augmenter le loyer en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué conformément à l'article 240 du Code du Logement. Dans ce cas, la commission paritaire pourra décider de faire droit ou non à la demande du bailleur, conformément à la grille contraignante des loyers.

En l'absence d'accord entre le propriétaire et le locataire sur la conformité du montant du loyer avec la grille contraignante des loyers, le bailleur, le locataire, sous-locataire ou leurs conjoints peuvent saisir la commission paritaire locative.

Ce sera le cas notamment si les parties ne peuvent s'accorder sur les critères permettant d'établir les loyers de référence minimum ou maximum. Ce sera également le cas si l'une des parties estime que le loyer dépasse le loyer de référence maximum établi par la grille contraignante des loyers. La commission paritaire locative peut également être saisie par le propriétaire si le locataire a, de sa propre initiative, baissé le loyer à un montant se trouvant en dehors de la fourchette du loyer de référence pour le logement concerné.

Le requérant devant la commission paritaire locative peut être la personne qui a signé le bail, mais aussi, par exemple, le compagnon/la compagne du locataire. Toutefois, il doit s'agir d'une personne qui occupe le logement de façon permanente. Un avocat peut assister et représenter le requérant tout au long de la procédure.

La forme de la requête introductive est libre. La procédure est entamée par écrit, mais il peut s'agir d'une lettre, d'un courrier électronique, d'un courrier recommandé, d'un fax.

Les seules exigences formelles sont que le contrat de bail soit joint en annexe et qu'il soit expliqué pourquoi le loyer n'est pas conforme à la grille contraignante des loyers. Un requérant peut bien sûr ajouter d'autres pièces justificatives, cela est même souhaitable pour la bonne compréhension de la situation.

En cas de contrat oral, toute pièce justificative permettant de démontrer l'existence dudit bail peut être jointe à la requête. C'est le cas notamment de la preuve de paiement de loyer, de reconnaissance de paiement, de messages électroniques, ...

3° La procédure est gratuite et accessible.

Les parties au litige ne sont pas tenues de payer des frais de justice ou de procédure. Il n'est pas non plus prévu d'indemnité de procédure. L'objectif est de rendre la procédure accessible à tous les locataires et propriétaires.

Si le calcul d'un loyer de référence est complexe pour un logement particulier, cette difficulté ne peut être imputée ni au locataire ni au bailleur. Il ne serait donc pas juste de condamner l'une ou l'autre partie aux dépens.

On peut supposer qu'au vu des critères existants, dans la plupart des cas, les parties se mettront d'accord sur une mise en conformité du loyer à la grille indicative des loyers, de sorte qu'il ne sera pas nécessaire de s'adresser à la commission paritaire locative.

4° Le reste de la procédure relative à la commission paritaire locative doit également être aussi peu formaliste que possible.

La requête introductive est envoyée par la commission paritaire locative à la partie défenderesse (au locataire(s) ou au propriétaire, selon le cas) par courrier recommandé, demandant une réponse dans les 14 jours. Dans ce courrier, la commission paritaire locative peut réitérer les griefs du demandeur et peut elle-même demander certaines clarifications.

La partie défenderesse est invitée à répondre dans les 14 jours à la commission paritaire locative et envoyer une copie de la réponse, y compris les pièces justificatives, à la partie requérante. Une personne mandatée peut également agir : une agence de location, un agent immobilier ou un avocat.

La partie requérante n'est pas tenue de répondre à la réponse de la partie défenderesse. Cela est bien sûr autorisé, mais il faut tenir compte de la courte durée de la procédure. En cas de réponse de la partie requérante, une copie de cette lettre, y compris les pièces justificatives, sera envoyée à la partie défenderesse par courrier recommandé.

Des pièces justificatives supplémentaires peuvent être envoyées à tout moment durant la procédure. Celles-ci doivent toujours être envoyées à la commission paritaire locative et à l'autre partie.

5° Si la procédure est engagée par l'un des occupants d'un logement, la commission paritaire locative peut informer les autres occupants du logement qu'un litige a été engagé. Si la partie requérante ne souhaite pas que cette démarche soit effectuée, elle peut l'expliquer dans sa requête d'introduction. La commission paritaire évaluera en toute bonne foi la nécessité d'informer les co-occupants. Dans les situations de violence intrafamiliale, la protection de la victime aura toujours la priorité sur tous les autres intérêts.

7° et 8° En principe, la procédure se déroule par écrit. Si la commission paritaire locative dispose d'informations suffisantes pour pouvoir prendre une décision, suite à la lettre d'introduction de la partie requérante et (éventuellement) à la réponse de la partie défenderesse, une décision sera prise sur base de ces éléments. Si des ambiguïtés subsistent, la commission paritaire écrira aux parties afin de leur demander de s'expliquer davantage sur certains points.

Si l'une des parties en fait la demande, et si la commission paritaire le juge souhaitable, une audition peut avoir lieu, ou une visite des lieux peut se tenir dans le logement loué. Les deux parties seront convoquées à l'audience ou à la visite des lieux.

Lors de l'audience, les parties ont la possibilité d'expliquer leur point de vue oralement et de répondre aux questions des membres de la commission paritaire des loyers.

Si une visite des lieux est organisée, un rapport sera établi par un des membres de la commission. Ce rapport sera joint à la décision de la commission paritaire locative.

9° La commission paritaire locative se prononce sur la conformité du contrat de bail et du montant du loyer dans de brefs délais.

La décision de la commission paritaire locative sera envoyée aux deux parties par courrier recommandé. Elle est exécutoire par provision, ce qui signifie qu'elle doit être respectée même si un recours est introduit contre cette décision. La décision de modification du loyer est applicable à la date d'introduction du dossier devant la commission. Le supplément de loyer payé par le locataire dans l'intervalle doit être remboursé. Il en sera de même si le loyer payé par le locataire était trop peu élevé.

10° La décision de la commission paritaire locative fixera un nouveau montant de loyer si le montant précédent n'était pas conforme au loyer de référence. Pour déterminer ce nouveau montant, la commission paritaire locative applique la grille contraignante des loyers.

Le montant du loyer peut se situer dans la fourchette du loyer de référence, même si un loyer inférieur à celle-ci reste possible.

La commission paritaire locative tiendra compte de tous les éléments pertinents pour prendre sa décision. Par exemple, le loyer sera tantôt le loyer de référence le plus bas s'il existe des éléments qui ne sont pas pris en compte dans la grille contraignante des loyers,

mais qui ont un impact négatif sur la qualité de vie. À l'inverse, le montant du loyer tendra vers le loyer de référence le plus élevé s'il existe des éléments supplémentaires qui ont une influence positive sur la qualité de vie du bien locatif.

Toutefois, la décision ne peut ajuster le loyer prévu dans le contrat de bail que s'il n'était pas conforme à la grille contraignante des loyers.

La décision de la commission paritaire locative qui fixe un nouveau loyer remplace la disposition du contrat de bail établissant le montant du loyer. Le nouveau loyer doit être payé à partir de la date d'introduction du dossier devant la commission. Le supplément de loyer payé par le locataire dans l'intervalle doit être remboursé, ou, si un loyer trop faible était payé, la différence sera remboursée au propriétaire.

11° La décision de la commission paritaire locative peut faire l'objet d'un recours auprès du juge de paix du canton dans lequel se trouve le bien. Le délai de recours est de 30 jours à dater de la notification de la décision de la commission paritaire locative. Les règles de procédure du Code judiciaire s'appliquent à la procédure devant le juge de paix.

§ 5. Le bailleur qui ne respecte pas les prescrits de la présente Ordonnance, que ce soit en ne mentionnant pas les montants minimum et maximum selon la grille locative contraignante, ou en ne respectant pas les décisions de la commission paritaire locative, peut se voir infliger une amende. La procédure prévue suit celle déjà d'application pour les amendes liées au non-respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Article 7

La grille contraignante des loyers s'applique à la sous-location. Le prix est calculé en tenant compte des pièces auxquelles se rapporte la sous-location.

Article 8

Le Code du logement prévoit déjà une possible révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. Cette possibilité reste d'application, mais le résultat de cette négociation entre locataire et bailleur doit respecter la grille contraignante des loyers.

Si le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à un accord, l'une des parties peut s'adresser à la commission paritaire locative et non plus au juge de paix.

Comme précédemment, la commission paritaire locative pourra 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 vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. La commission paritaire locative pourra donc augmenter le loyer dans ces cas, mais le loyer ne pourra pas dépasser le loyer de référence maximum.

De même, une modification du loyer peut par ailleurs toujours être demandée si, en raison de nouveaux aménagements dans le bien loué, la valeur locative du bien loué est supérieure d'au moins 10 % au loyer dû, en excluant les travaux effectués pour mettre le bien en conformité avec les exigences légales de qualité sont exclus.

La commission paritaire locative statue conformément à la grille contraignante des loyers.

Le loyer révisé prendra effet à dater du premier jour de la nouvelle période de trois ans. L'ancien loyer restera provisoirement dû jusqu'au jour de la décision finale.

Le présent texte d'ordonnance ne modifie par ailleurs pas l'exception prévue à l'article 221§2 du Code, qui concerne les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du locataire. Dans ce cas uniquement, l'augmentation du montant du loyer pourra dépasser le loyer de référence prévu par la grille contraignante. Cette augmentation du prix est limitée au coût réel des travaux effectués et le locataire pourra dans ce cadre bénéficier d'une allocation loyer et d'interventions dans le prix des travaux.

Article 9

Cette disposition fixe la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance à une date déterminée par le gouvernement. Les baux d'habitation conclus à partir de cette date, doivent mentionner obligatoirement le loyer de référence dans le contrat de bail, comme prévu à l'article 4 §2.

Les montants des loyers des baux d'habitation en cours doivent également respecter la grille contraignante des loyers.

Au plus tard six mois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, les contrats de bail en cours doivent adapter le montant du loyer afin de se trouver en conformité avec les loyers de référence prévus par la grille contraignante des loyers. Cela se fait en accord entre le propriétaire ou son mandataire et le locataire. Les contrats de bail en cours doivent également se voir augmenter d'une annexe prévoyant les loyers de référence minimum et maximum et les critères utilisés pour aboutir à ces loyers de référence, conformément à la grille contraignante des loyers.

En l'absence d'accord quant au montant du loyer et son adaptation à la grille contraignante des loyers, le locataire a la possibilité de baisser d'initiative le montant du loyer payé jusqu'au loyer de référence maximum établi par la grille contraignante. Les loyers de référence minimum et maximum doivent en effet être contenus, dans les six mois de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, dans tous les contrats de bail conclus précédemment. Le locataire pourra dès lors se baser sur le loyer de référence maximum indiqué dans le contrat afin d'établir unilatéralement le nouveau montant du loyer. Il informera son propriétaire de sa décision de changement du montant du loyer, par courrier

postal ou par courriel. Une lettre type est prévue à l'annexe 1 du présent texte et sera publiée sur le site internet <https://loyers.brussels>.

Dans l'hypothèse où, en violation de la présente ordonnance, le contrat de bail n'est adapté à la grille contraignante des loyers, en ce qu'il ne mentionne pas les montants des loyers de référence et les critères permettant l'établissement de ces montants, le locataire pourra également adapter le montant du loyer afin de le faire correspondre à la grille. Il établira donc unilatéralement un nouveau montant de loyer. En cas de désaccord du propriétaire quant à ce montant, celui-ci pourra saisir la commission paritaire locative.

Proposition d'ordonnance
modifiant le Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003

Article premier

Cette ordonnance régit une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Aux fins de la présente ordonnance on entend :

1° Code : le Code bruxellois du logement tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003 ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3

À l'article 2, paragraphe 1, du Code, les définitions suivantes sont ajoutées :

"36° Loyer de référence : un loyer situé entre les montants minimum ou maximum déterminés par la grille contraignante des loyers ou un loyer correspondant à l'un de ces montants. Le montant maximum est le loyer de référence maximum."

Article 4

L'article 218 §1 du Code est complété par un alinéa 7° :

"7° l'indication des loyers de référence minimum et maximum tels que déterminés par la grille contraignante des loyers, ainsi que les critères utilisés pour aboutir à ces loyers de référence".

Article 5

L'article 218 §5 du Code est complété par un alinéa 12° :

"12° les dispositions relatives à la grille contraignante des loyers ;"

Article 6

L'article 225 du Code est remplacé par le texte suivant :

"Article 225 – Grille contraignante des loyers de référence

§1 Le Gouvernement fixe une grille contraignante des loyers sur lequel les parties s'appuient pour déterminer le montant du loyer.

Les montants des loyers de référence sont établis empiriquement notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles.

Les montants des loyers de référence ne peuvent être augmentés par rapport à ceux établis sur base des prix du marché locatif bruxellois tels que repris par la grille indicative reprenant les données cumulées de trois Observatoires des Loyers (2012, 2013 et 2015) et les informations issues d'environ 170.000 certificats de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB). Il s'agit des montants prévus dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers, tel qu'arrêté le 19 octobre 2017.

Seule une indexation annuelle du montant du loyer est possible, sur base des dispositions pertinentes de la législation des baux à loyers. Les montants des loyers de référence de la grille contraignante des loyers seront indexés annuellement à dater du 1er janvier de l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

La grille contraignante des loyers est établie sur la base de critères de logement internes et externes, notamment la surface habitable, le nombre de pièces et de chambres existantes, la présence d'une ou de plusieurs salles de bain, la présence d'une cuisine séparée, la performance énergétique telle qu'indiquée dans le certificat de performance énergétique, la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, la présence d'un espace de stockage (cave, grenier ou débarras), la présence d'un garage, la présence d'un ascenseur.

La grille contraignante des loyers doit être facilement accessible au public.

Le contrat de bail ne peut prévoir un montant de loyer dépassant le montant du loyer de référence maximum pour le logement considéré.

§2 Les montants de référence prévus par la grille contraignante des loyers s'appliquent à tous les baux en cours et les baux futurs, excepté en cas de modification du montant du loyer faisant suite à des travaux effectués conformément à l'article 221 § 2 du Code.

Les montants des loyers des logements sociaux ne peuvent dépasser les loyers de référence maximum tel qu'établis par la grille contraignante de loyers.

§3. En l'absence d'accord entre les parties au contrat de bail quant à l'adaptation du montant du loyer à la grille contraignante des loyers, le locataire peut de sa propre initiative réduire le loyer trop élevé jusqu'au montant du loyer de référence maximum tel que contenu dans le contrat de bail conformément à l'article 218 du Code. Il enverra un courrier au bailleur pour lui signaler cette modification.

Si le contrat de bail ne contient pas les critères permettant d'établir avec certitude les loyers de référence maximum et minimum conformément à la grille contraignante des loyers en violation de l'article 218 du Code, le locataire pourra établir de sa propre initiative le

montant du loyer au niveau qu'il déterminera, sans pouvoir être considéré en défaut d'exécution de son obligation de paiement de loyer. Il enverra un courrier au bailleur pour lui signaler cette modification. Si le bailleur estime que le montant ainsi établi ne correspond pas aux loyers de référence tels que déterminés par la grille contraignante des loyers, il peut introduire un recours auprès de la commission paritaire locative.

§4. 1° Le Gouvernement institue une commission paritaire locative, composée de représentants des associations de défense des intérêts des locataires et des propriétaires et présidée par un juriste désigné par le Gouvernement. Cette commission paritaire locative est uniquement compétente pour trancher des litiges relatifs au respect de la réglementation concernant la grille contraignante des loyers telle que prévue dans le présent article.

2° La commission paritaire locative n'est pas compétente pour modifier un loyer dont le montant prévu dans le contrat de bail est conforme à la grille contraignante des loyers, à l'exception des cas prévus par l'article 240 du Code.

Tout occupant et tout propriétaire d'un bien loué peut s'adresser à la commission paritaire locative si le montant du loyer ne respecte pas les montants de référence de la grille contraignante des loyers.

Une procédure devant la commission paritaire locative est engagée au moyen d'un écrit précisant les raisons pour lesquelles le loyer n'est pas conforme aux montants des loyers de référence contraignants. A cette requête est jointe une copie du contrat de bail. En cas de contrat de bail oral, toute pièce justificative démontrant l'existence dudit bail peut être jointe à la requête.

Toute partie peut se faire représenter par un avocat. Un bailleur peut se faire représenter par un agent immobilier dûment mandaté.

3° La procédure devant la commission paritaire locative est gratuite. Aucun frais de procédure ne peut être exigé aux parties.

4° La commission paritaire locative adresse la demande à la partie adverse par lettre recommandée, en l'invitant à y répondre dans un délai de 14 jours. La réponse de la partie adverse est envoyée par lettre recommandée à la commission paritaire locative et au demandeur.

5° La commission paritaire locative peut informer les autres occupants du logement locatif qui fait l'objet d'un litige que celui-ci est en cours.

6° Toute partie intéressée peut se joindre volontairement au litige pour autant que cela ne retarde pas l'affaire.

7° À la demande de la commission paritaire locative ou de l'une des parties, les parties peuvent être convoquées pour s'expliquer oralement.

8° À la demande de la commission paritaire locative ou de l'une des parties, une descente sur les lieux peut être organisée.

9° La commission paritaire locative se prononce sur la conformité du loyer avec les montants de référence de la grille contraignante dans le délai de 8 semaines. La décision de la commission paritaire locative est envoyée aux parties par courrier recommandé. La décision de la commission paritaire locative est exécutoire par provision, nonobstant tout recours judiciaire et sans caution.

10° Si le loyer s'avère trop élevé, la commission paritaire locative fixe un nouveau loyer conformément à la grille contraignante des loyers. Ce loyer sera applicable à partir du mois dans lequel la procédure devant la commission paritaire locative a été introduite.

11° La décision de la commission paritaire locative est susceptible d'un recours devant le juge de paix du canton où se trouve le logement loué. Le recours doit être introduit dans les 30 jours suivant la notification de la décision de la commission paritaire des loyers.

§5. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants du Code, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale du Logement peut imposer une amende administrative :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation du présent article;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions du présent article et ce, malgré une décision contraignante de la commission paritaire locative.

L'amende administrative visée au précédent alinéa s'élève à un montant compris entre 500 et 25000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale du Logement ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale du Logement peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.

Le bailleur dispose d'un recours contre l'amende infligée, selon la procédure prévue à l'article 10 § 3 et 4 du Code. »

Article 7

Au §5, cinquième alinéa, la phrase suivante est ajoutée à l'article 230 du Code :

"Le loyer du bien sous-loué destiné à servir de résidence principale au locataire sous-louant ne peut pas dépasser le montant du loyer de référence maximum déterminé par la grille contraignante des loyers."

Article 8

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 240 du Code :

1° au deuxième alinéa, les mots "le juge" sont remplacés par "la commission paritaire locative " ;

2° le cinquième alinéa, est remplacé dans son intégralité par "La commission paritaire locative statue conformément à la grille contraignante des loyers".

Article 9 - Mesures transitoires

§1er La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le gouvernement.

§2. La présente ordonnance s'applique immédiatement aux baux et sous-baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§3. Le nouvel article 225 §§ 1, 3 et 4, inséré dans le Code par l'article 6 de la présente ordonnance, s'applique aux baux en cours six mois après l'entrée en vigueur telle que prévue au § 1er, en ce qui concerne les conséquences pour l'avenir.

Dans ce délai, les parties au contrat de bail annexent à celui-ci les montants des loyers de référence minimum et maximum ainsi que les critères permettant d'établir ces montants, conformément à l'article 218 du Code.

La présente ordonnance n'a pas d'effet rétroactif.

Annexe : Lettre type pour signaler une réduction de loyer

(Nom et prénom du (des) locataire(s))

Adresse :

Code postal:

Ville :

Téléphone :

Adresse e-mail :

(Nom et prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant) :

Adresse :

Code postal Ville :

Fait à, le ... / .../....

Lettre recommandée

Objet : réduction loyer conformément à la grille contraignante des loyers

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je fais référence à notre contrat de bail pour le bien situé(adresse complète), signé le .../.../.....

Selon le contrat de bail, le montant du loyer est de Euro/mois.

La grille contraignante des loyers détermine un loyer de référence maximal, qui ne correspond pas à ce montant.

J'ai tenu compte des critères suivants pour calculer le loyer de référence:

1. Type de bien : Appartement – studio –maison (souligner)
2. Nombre de chambres : ...

3. Surface habitable: ... m²
4. Année de construction: avant/après 2000 (souligner)
5. Présence de chauffage central, régulation thermique, double-vitrages, 2^{ème} salle de bain, espaces récréatifs, espaces de rangement (souligner)
6. PEB : ... (si vous ne connaissez pas, mettez : ?)
7. Garage : oui-non (souligner)
8. Quartier : ...

Selon la simulation établie sur <https://loyers.brussels/>, le loyer de référence pour mon logement se situe entre Et

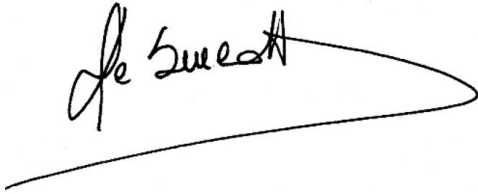
A partir du mois prochain, je paierai le montant mensuel de Euro.

Sur base de l'article 225 du code de logement, il vous est possible d'introduire une procédure auprès de la commission paritaire des loyers en cas de non-conformité de la réduction du loyer avec le loyer de référence.

Restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations respectueuses.

Député·es signataires

Françoise De Smedt

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'F' and 'D' followed by a long horizontal stroke.

Youssef Handichi

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Jan Busselen

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'J' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

Leïla Lahssaini

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'L' and 'L' followed by a long horizontal stroke.

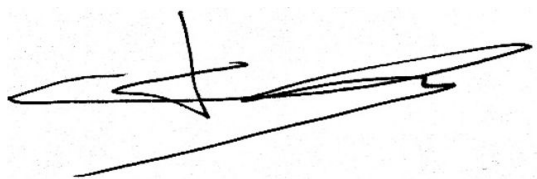
Petya Obolensky

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'P' and 'O' followed by a long horizontal stroke.

Stéphanie Koplowicz

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'S' and 'K' followed by a long horizontal stroke.

Luc Vancauwenberge

A stylized, abstract handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical stroke and several horizontal and diagonal strokes.

Francis Dagrín

A cursive handwritten signature in black ink, starting with a large 'D' and ending with a long, sweeping underline.

Caroline De Bock

A handwritten signature in black ink that reads 'C. De Bock.' with a horizontal underline.

Elisa Groppi

A cursive handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elisa'.