

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen

(ingediend door de heer Martin Casier (F), de heer Arnaud Verstraete (N), mevrouw Zoé Genot (F), mevrouw Carla Dejonghe (N), mevrouw Joëlle Maison (F) en de heer Fouad Ahidar(N))

Toelichting

Toegang tot behoorlijke huisvesting, zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, en tot betaalbare huisvesting, zoals bedoeld in artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode, is een essentieel recht. Niet alleen biedt dit een dak boven het hoofd, waar iedereen op een menswaardige manier kan wonen, een plaats om individuele en gezinsprojecten uit te voeren en een eigen identiteit op te bouwen, het vormt ook de basis om aanspraak te kunnen maken op tal van sociale rechten. Het verlies van huisvesting heeft ernstige gevolgen voor de toegang tot of de uitsluiting van sociale rechten.¹

In het Brussels Gewest, net als in andere grote Europese steden, heerst echter al jaren een crisis wat de toegankelijkheid van betaalbare woningen betreft. Het Gewest heeft immers tegelijkertijd te kampen met een situatie van verarming van zijn inwoners, een bevolkingsgroei en een onvoldoende toename van nieuwe woningen, in combinatie met een stijging van de huurprijzen.

Deze situatie leidt tot een grote kwetsbaarheid van een groeiend deel van de Brusselse bevolking.

Uit de enquête van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen 2018² blijkt immers dat de huurprijs 42% van het inkomen bereikt in het Gewest en dat dit aandeel voortdurend toeneemt; het bedroeg 35 % in 2008. In vergelijking met 2004 zijn de geactualiseerde huurprijzen toegenomen met ongeveer 20%, naast de bij wet bepaalde indexatie. De Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt in zijn bijdrage aan het Brussels armoederapport 2018 dan ook tot de conclusie dat de toegankelijkheid van huisvesting sterk afgenomen is.³

Hoewel het totale aantal woningen veel hoger ligt dan het aantal gezinnen in het Brussels Gewest, wordt tegelijkertijd vastgesteld dat tussen 2001 en 2018⁴ het aantal privégezinnen is toegenomen met 73.056 eenheden, terwijl het aantal woningen slechts met 65.675 eenheden is toegenomen.⁵

Bovendien, en meer dan in gelijk welk ander Gewest van het land, moet bijzondere aandacht worden besteed aan het huursegment van de woningmarkt.

1 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2017). Welzijnsbarometer 2017. Brussel : Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

2 Observatorium voor de Huurprijzen, De Keersmaecker, 2018

3 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Gekruiste Blikken: "Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties", Brussels armoederapport 2018, p. 10. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel 2018.

4 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Welzijnsbarometer 2019. Brussel : Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

5 Idem

De woningmarkt in het Brussels Gewest wordt immers gekenmerkt door een bijzonder groot aandeel huurders, hoger dan in de andere Gewesten en grote steden van het land.

Op basis van de CENSUS 2011 bedraagt het percentage huurwoningen 61% in het Brussels Gewest, vergeleken met 34% in Wallonië, 29% in Vlaanderen en ongeveer 50% in de meeste grote steden van het land.⁶

De Economische en Sociale Raad van het Gewest is echter van oordeel dat het verschijnsel van de buitensporig hoge huurprijzen zorgwekkende proporties aanneemt. Het Observatiecentrum voor de huurprijzen 2015 meldt immers dat het zou gaan over ongeveer 10 procent van de private huurmarkt, i.e. 30.000 woningen⁷.

Daarnaast stelt het Observatorium voor gezondheid en welzijn van Brussel met spijt vast dat er geen statistieken over het profiel van de verhuurders beschikbaar zijn. Het is immers nodig het profiel van zowel huurders als verhuurders te kennen om een passend beleid te kunnen voeren en de gevolgen ervan te kunnen beoordelen.⁸

Het gaat er niet alleen om duidelijk buitensporige huurprijzen aan te pakken, maar ook om de capaciteit van de verhuurders om te investeren in een groter aanbod en een betere kwaliteit van de woningen in het Brusselse huurbestand, in stand te houden.

In deze context voorziet de Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie 2019-2024 (ABV) erin “het recht op een betaalbare woning te waarborgen in de strijd tegen woekerhuurprijzen”.⁹

De ABV voorziet eveneens in de invoering van “een huurbemiddelingsmechanisme aan de hand van een paritaire commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Aangezien het steeds moeilijker wordt om zowel in de tijd als financieel toegang te krijgen tot het gerecht, krijgt deze commissie de opdracht om op verzoek van één van de partijen de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in het licht van de criteria van de referentietabel en om als de reële huurprijs afwijkt van de tabel te proberen de partijen te verzoenen.”¹⁰

Om dit oordeel over de billijkheid van de huurprijs met een solide instrument te staven en woekerhuurprijzen doeltreffend te bestrijden, zal de regering toezien op de voortdurende verbetering van het huurprijsreferentierooster. Daartoe zullen de enquêtes van het Observatorium voor de huurprijzen en de jaarlijkse herziening van het rooster worden uitgevoerd, zoals bepaald in het besluit van 19 oktober 2017.

6 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Welzijnsbarometer 2019. Brussel : Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, p.58

7 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Gekruiste Blikken: “Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties”, Brussels armoederapport 2018, p. 10. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel 2018.

8 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Gekruiste Blikken: “Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties”, Brussels armoederapport 2018, p. 19. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel 2018.

9 Algemene beleidsverklaring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, p. 15

10 Algemene beleidsverklaring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, p. 16

Om voldoende representativiteit en betrouwbaarheid van het indicatief rooster te garanderen, is het dus absoluut noodzakelijk meer gegevens te verzamelen en zo spoedig mogelijk te beschikken over een steekproef van ongeveer 10% van alle huurcontracten op de Brusselse huurmarkt.

Ter vergelijking: de observatoria voor huurprijzen in Frankrijk, die eveneens mediane huurprijzen bepalen op grond van de verschillende territoriale zones, verzamelen gegevens over woningen die maximaal 7 tot 19 procent van de huurwoningen in de genoemde zone vertegenwoordigen.

Vervolgens zal de kennis die het Gewest zal verwerven over de private huurmarkt een volwaardige bron van informatie vormen op grond waarvan ook het referentierooster zal worden bepaald, waardoor het nog representatiever wordt voor de Brusselse huurmarkt. Dit is de doelstelling die de regering zich heeft gesteld bij haar plannen om “op korte termijn en middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector) een gecentraliseerde gegevensbank in te stellen die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.). Deze gegevensbank moet zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt. De Regering zal een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken. In verband met deze doelstelling zal een registratie worden ingevoerd voor te huur gestelde woningen. De referentietabel voor de huurprijzen zal op grond van al deze gegevens worden vastgesteld en meer onder de aandacht gebracht worden.

“11

Dit voorstel van ordonnantie stelt dus enerzijds een Paritaire Huurcommissie in (PHC) die tot opdracht heeft op verzoek van de huurder of de verhuurder of van door hen gemandateerde personen advies uit te brengen over de billijkheid van de huurprijs voor elke residentiële of gemengde huurovereenkomst¹² in het Brussels Gewest die niet is gesloten door een openbare vastgoedoperator in de zin van artikel 2, §1, 4° van de Code, in het kader van de procedures ter herziening van de huurprijs bedoeld in de Code en in deze ordonnantie of in het kader van een huurprijs die 30% lager ligt dan de referentiehuurprijs.

Anderzijds wordt in het kader van de huisvestingscode een weerlegbaar vermoeden van buitensporige huurprijs ingevoerd voor huurprijzen die 20% afwijken van de referentiehuurprijs of die, zonder 20% hoger te liggen dan de referentiehuurprijs, aanzienlijke kwaliteitsgebreken vertonen. Dit vermoeden wordt weerlegd indien de kenmerken van het goed of de omgeving deze verhoging van het huurbedrag ten opzichte van de referentiehuurprijs rechtvaardigen of indien de kwaliteitsgebreken aan de huurder kunnen worden toegeschreven. De PHC, die tot taak heeft te beoordelen of de huurprijs passend is, krijgt volgens dit voorstel van ordonnantie ook tot taak een bemiddeling tussen de partijen op gang te brengen en een advies uit te brengen op verzoek van de bevoegde rechter bij wie een beroep tot herziening van de huurprijs aanhangig is.

Dit nieuwe mechanisme houdt geen beperking in van de grondwettelijke rechten van de eigenaars of van de contractvrijheid.

Zoals constant wordt bevestigd door de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, kunnen de lidstaten het gebruik van eigendom immers op evenredige wijze reguleren in overeenstemming met het algemeen belang¹³.

11 Algemene beleidsverklaring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, p. 15

12 Het gaat hier om commerciële huurovereenkomsten die ook een deel huisvesting omvatten.

13 Zie o.a. EHRM, arrest James e.a. tegen Groot-Brittannië, 21 februari 1986, § 47.

Beperkingen van het eigendomsrecht in het algemeen belang komen derhalve vaak voor, men hoeft slechts te denken aan de regels inzake stedenbouw of milieu. Zij komen bijzonder vaak voor in het kader van het recht op behoorlijke huisvesting, dat een centrale plaats inneemt in het sociaal beleid van onze moderne samenlevingen¹⁴.

Dergelijke beperkingen zijn ofwel in het belang van de gemeenschap, ofwel in het onmiddellijke voordeel van andere personen, op voorwaarde dat zij evenredig zijn. De in dit besluit voorgestelde maatregelen houden geen ontneming van het goed of van de vruchten daarvan in, maar zijn uitsluitend bedoeld om ervoor te zorgen dat de kosten van het genot van een goed billijk zijn en niet buitensporig hoog in verhouding tot de kwaliteiten van het verhuurde goed.

Daarom wordt in deze ordonnantie voorgesteld dat alleen het opleggen van een huurprijs die niet evenredig is met de kwaliteiten van het onroerend goed, mag worden bestraft.

In het kader van de contractvrijheid kunnen partijen op grond van het beginsel van de wilsautonomie vrij beslissen om onderling rechten en verplichtingen te creëren, te wijzigen, over te dragen of teniet te doen.

In het verlengde van dit eerste beginsel ligt het beginsel van de "wettige overeenkomst", ingesteld door artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan een partij de bepalingen van de overeenkomst niet mag wijzigen of eraan mag ontkomen, behalve in de bij wet of rechtspraak bepaalde gevallen, en is de overeenkomst bindend voor de rechter, die in principe de partijen of een van hen niet kan ontheffen van de uitvoering ervan, zelfs niet gedeeltelijk, of de overeenkomst niet kan wijzigen.

De beginselen van de wilsautonomie en van de wettige overeenkomst zijn echter geenszins absoluut.

Om te beginnen kunnen zij de partijen niet verplichten verplichtingen na te komen die in strijd zijn met de bepalingen van dwingend recht en van openbare orde die op hun overeenkomst van toepassing zijn. In de tweede plaats behoudt de rechter een zekere speelruimte, met name bij de toepassing van de theorie van het rechtsmisbruik of in bepaalde specifiek bij wet geregelde gevallen.

Voor de nieuwe mechanismen die door deze ordonnantie worden ingevoerd, wordt in dit geval voorgesteld de bevoegdheid van de rechter om huurprijzen te herzien strikt te beperken, aangezien de rechter een verzoek om herziening van de huurprijs alleen kan inwilligen indien de huurprijs werkelijk buitensporig is, in de in deze ordonnantie omschreven zin.

Bovendien kan een dergelijke vordering tot herziening slechts worden ondernomen na een latere herziening van het indicatief rooster, waardoor de representativiteit en de betrouwbaarheid van dit instrument kunnen worden versterkt.

Om het beginsel van de wettige overeenkomst evenredig te maken met het karakter dat deze tekst eraan geeft, bevat de tekst bovendien een bepaling die de huurder verbiedt een verzoek tot herziening van de huurprijs in te dienen gedurende de eerste twee maanden van de huurovereenkomst voor huurovereenkomsten met een korte looptijd van meer dan een jaar, en wordt deze termijn verlengd tot drie maanden voor huurovereenkomsten met een langere looptijd.

De bevoegde rechter kan in dit verband de PHC raadplegen, die paritair is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders en de huurders, teneinde een advies te verkrijgen over de

14 EHRM, arrest Mellacher e.a. tegen Oostenrijk, 19 december 1989, §§ 45 e.v.

billijkheid van de huurprijs. Dit kenmerk waarborgt dus de legitimiteit van het gegeven oordeel over de billijkheid van de huurprijs.

In een kritische context van toegankelijkheid tot behoorlijke en betaalbare huisvesting voor Brusselaars, is de opdracht om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen bijzonder nuttig. Een derde van de huurgeschillen heeft betrekking op de huurprijs of de lasten, en de spanning die voortvloeit uit het bedrag van de huurprijs verergert het geschil en doet het vooruitzicht op een alternatieve regeling van het conflict nog verder vervagen.

Ook de bijzondere kenmerken van de hier voorgestelde paritaire huurcommissie bieden talrijke voordelen en waarborgen de legitimiteit ervan.

In de eerste plaats biedt de paritaire samenstelling de mogelijkheid tot een kruisanalyse van de door de partijen ervaren realiteiten.

Het consensuele proces wordt als eerlijker ervaren en zal de partijen waarschijnlijk geruststellen. Het orgaan heeft inderdaad een echte collegiale verantwoordelijkheid.

Het gebruik van een gegevensbank als referentie die een getrouw beeld geeft van de Brusselse huurmarkt, vervolmaakt de legitimiteit van de verstrekte adviezen.

Ten tweede wordt het technische karakter van het advies gewaarborgd door de aanwezigheid van personen die nuttige ervaring op het gebied van vastgoed kunnen aantonen.

Ten derde wordt de toegankelijkheid van het advies gewaarborgd door het feit dat het gratis is en er geen vormvereisten zijn.

Ten vierde wordt de doeltreffendheid van het advies gewaarborgd door de snelheid en het facultatieve karakter ervan.

Een beroep doen op de PHC is een mogelijkheid; van de PHC een verplichte stap maken vóór de gerechtelijke procedure zou de procedure enkel vertragen en verzwaren en zou een stap van de vele worden, waardoor iedereen tijd en energie zou verliezen.

Ten slotte waarborgt de bemiddeling tussen de partijen bij de overeenkomst als doel van de procedure die wordt opgestart door een verzoek van een partij bij de huurovereenkomst aan de Commissie, tevens de eerbiediging van de vrijheid van de partijen.

De PHC wordt niet opgericht om de bemiddeling ingesteld bij artikel 233, §1, van de Huisvestingscode noch die door de bevoegde rechtbank te vervangen, aangezien haar adviesbevoegdheid beperkt is tot de kwestie of de huurprijs gerechtvaardigd is.

De bescherming van de belangen van de huurders in een situatie die gekenmerkt wordt door een tekort aan degelijke en betaalbare woningen, door te zorgen voor huisvesting tegen een redelijke huurprijs, is een legitieme doelstelling op het vlak van het welzijnsbeleid.

Deze ordonnantie strekt er dan ook toe misbruiken te beperken, onder strikte eerbiediging van de grondwettelijke rechten van de eigenaars, en een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de verhuurder die een degelijke woning te huur aanbiedt, en de huurder die een correcte en redelijke huurprijs betaalt.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 4

Artikel 4 richt de Paritaire Huurcommissie op als bevoegde instantie voor huisvesting in het Brussels Gewest en bepaalt de organisatie, samenstelling en werking ervan.

De Paritaire Huurcommissie kan ingeschakeld worden door elke belanghebbende en de bevoegde rechter om een advies te krijgen over de correctheid van een huurprijs voor een woning die niet beheerd wordt door een openbare vastgoedoperator zoals omschreven in artikel 2, §1, 4°, van de Huisvestingscode. Het gaat dus om alle partijen bij de overeenkomst, namelijk de verhuurder en de huurder, maar ook personen die door hen gemandateerd zijn, bijvoorbeeld een vereniging die de belangen van verhuurders of huurders verdedigt, kunnen een beroep doen op de Commissie. De adviesprocedure kan worden opgestart in het kader van de in dit artikel beschreven procedures tot herziening van de huurprijs. Om gebruik te maken van die mogelijkheid worden evenwel termijnen ingevoerd naargelang het soort herziening en de looptijd van de huurovereenkomst.

Indien de Commissie besluit dat een herziening van de huurprijs mogelijk is, stelt ze bemiddeling tussen de partijen voor, die evenwel beperkt blijft tot het bedrag van de huurprijs.

Om de relevantie en doeltreffendheid van de adviezen van de PHC te waarborgen, dient de PHC haar advies uit te brengen binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van indiening van de adviesaanvraag.

Om te voorkomen dat de PHC wordt overstelpt en vertraging oploopt door duidelijk ongegronde adviesaanvragen door partijen bij de overeenkomst of hun mandataris, kan de PHC, na een kort onderzoek, bij eenparigheid van stemmen van haar leden een uitspraak doen over elk verzoek dat, gelet op de specifieke kenmerken van de woning en de omgeving ervan, duidelijke ongegrond of onredelijk is.

De mogelijkheid om de procedure te versnellen wordt verantwoord door het feit dat het recht op een betaalbare woning niet in alle segmenten van de huurmarkt wordt bedreigd, en door het veel minder uitgesproken onevenwicht tussen de contractuele posities van de partijen bij de huurovereenkomst voor de woningen in de hogere segmenten van de huurmarkt. Dat doet evenwel geenszins afbreuk aan het recht van de huurder om de zaak voor de bevoegde rechter te brengen.

Het administratief secretariaat van de Commissie wordt verzorgd door brussels.huisvesting.

Elke vereniging die de belangen van de verhuurders en huurders verdedigt en lid is van de Adviesraad voor Huisvesting, draagt leden voor die zitting nemen tijdens de vergaderingen van de Commissie.

De Commissie is paritair samengesteld uit leden die gemandateerd zijn door de representatieve organisaties van de verhuurders en huurders. De paritaire samenstelling garandeert de legitimiteit van de adviezen van de Commissie.

Bovendien bestaat de Commissie uit leden van beide geslachten, overeenkomstig de vigerende teksten.

De werking van de Paritaire Huurcommissie wordt elk jaar onderworpen aan een evaluatie waarvan de nadere regels worden vastgesteld door de gewestregering.

De Paritaire Huurcommissie is onmiskenbaar een origineel mechanisme in het landschap van het woonbeleid. Daarom moet de werking van die paritaire instantie regelmatig aan een algemene evaluatie worden onderworpen, om problemen waarmee ze eventueel geconfronteerd kan worden, onverwijld op te sporen.

Tot slot ontvangen de leden van de Commissie een gepaste vergoeding, opdat ze hun opdracht onder de best mogelijke voorwaarden kunnen uitvoeren.

Artikel 5

Artikel 5 voert de verplichting in om in de huurovereenkomst voor woningen, zoals bedoeld in Titel XI van de Huisvestingscode, de referentiehuurprijs van de woning in kwestie of het interval van de huurprijzen rond de betreffende referentiehuurprijs, zoals opgenomen in het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen, te vermelden.

De verplichting strekt ertoe het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen toegankelijker te maken en de informatie die het bevat, transparanter te maken voor de partijen bij de huurovereenkomst.

Artikel 6

Dit artikel wordt toegevoegd om ervoor te zorgen dat alle partijen bij de huurovereenkomst de wettelijke bepalingen betreffende het indicatieve rooster en de bij artikel 5 ingevoerde nieuwe verplichting goed begrijpen.

Artikel 7

Het artikel voert de definitie van vermoedelijk buitensporige huurprijs in. De definitie strekt ertoe het begrip “buitensporige huurprijs” nauwkeurig te omschrijven om het te objectiveren en de rechtszekerheid te verhogen.

De drempel voor een buitensporige huurprijs wordt vastgesteld op een verschil van 20% ten opzichte van de referentiehuurprijs, om te voorkomen dat bij de bevoegde rechter vorderingen worden ingediend voor een verschil dat als onvoldoende significant wordt beschouwd.

De huurprijs van een woning die de voornoemde drempel overschrijdt, kan echter als redelijk worden beschouwd, indien de woning aanzienlijke elementen van comfort vertoont die de huurprijs verantwoorden.

Er zij gepreciseerd dat de substantiële elementen van comfort betrekking moeten hebben op intrinsieke kenmerken van de woning of de omgeving ervan waarmee nog niet uitdrukkelijk rekening is gehouden bij de raming van de referentiehuurprijs op basis van het indicatieve rooster.

Zonder aanspraak te maken op volledigheid, kunnen bijvoorbeeld als substantiële elementen van comfort worden beschouwd: een villa met vier gevels, een herenhuis, een opmerkelijke of prestigieuze architectuur, een open haard, een exclusieve keuken, parket in massief hout, talrijke ontspanningsruimten of nog een domoticasysteem.

Dat is ook het geval voor een bijzonder hoogwaardige nabije omgeving (bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld: veel groene ruimten, zeer rustige ligging, opmerkelijk uitzicht) die in aanmerking kan worden genomen om de huurprijs te verantwoorden.

Omgekeerd kan het bedrag van de huurprijs buitensporig hoog worden geacht, zelfs wanneer de drempel van twintig procent niet wordt overschreden, indien wordt vastgesteld dat de woning aanzienlijke kwaliteitsgebreken vertoont, namelijk kwaliteitskenmerken die duidelijk onder het gemiddelde liggen, op voorwaarde dat die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven.

Er zij in dat verband aan herinnerd dat de verhuurder, overeenkomstig het gemeen recht inzake contractuele aansprakelijkheid, voor de bevoegde rechter vergoeding voor de geleden schade kan eisen ingeval het (de) substantiële gebrek(en) kan worden toegeschreven aan de huurder.

Voor de toepassing van artikel 7 dient te worden gepreciseerd dat de substantiële gebreken die niet kunnen worden toegeschreven aan de huurder, betrekking moeten hebben op intrinsieke kenmerken van de woning of de omgeving ervan waarmee nog niet uitdrukkelijk rekening werd gehouden bij de raming van de referentiehurprijs op basis van het indicatieve rooster.

Een groot aantal substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken die niet onder de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting vallen, kunnen immers een verlaging van de huurprijs verantwoorden. Die kenmerken kunnen bijvoorbeeld zijn het ontbreken van een individuele elektriciteitsmeter, het ontbreken van een individuele watermeter, het ontbreken van een eigen sanitaire ruimte, een krappe doucheruimte (in plaats van een badkamer), het ontbreken van een verwarmingstoestel in een kamer, het ontbreken van keukenapparatuur, het ontbreken van een lift of het ontbreken van een deurtelefoon (in geval van een woning op een bovenverdieping).

Ook een bijzonder slechte kwaliteit van de onmiddellijke omgeving (bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld: aanzienlijke geluidsoverlast, frequente of permanente geurhinder) kan in aanmerking worden genomen om te verantwoorden dat een huurprijs als buitensporig wordt beschouwd, ook al is die geen 20 % hoger dan de referentiehurprijs.

Er zij op gewezen dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, ingeval een woning niet voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen, een administratieve beslissing kan nemen die de overtreder ertoe verplicht aanpassingswerken uit te voeren en, zo nodig, een boete of zelfs een verbod op het verhuren van de woning oplegt. Bij gebreke van een dergelijke beslissing of van aanpassingswerken moet het bedrag van de huurprijs worden beoordeeld in het licht van die tekortkomingen die aanzienlijk of van een zekere ernst moeten zijn.

In de twee voorgaande gevallen kan de Paritaire Huurcommissie verzocht worden zich uit te spreken over de correctheid van de gevraagde huurprijs en velt ze een oordeel over de substantiële elementen van comfort of de kwaliteitsgebreken van de woning.

De Paritaire Huurcommissie baseert haar adviezen aldus op de waarden van het indicatieve rooster van de referentiehurprijzen. Om de nauwkeurigheid ervan te verbeteren, wordt het rooster herzien en representatiever gemaakt voor de Brusselse huurmarkt. De Commissie moet regelmatig de

evoluties van de gegevens in het rooster volgen om er in haar adviezen rekening mee te kunnen houden.

Artikel 8

Het eerste lid voert de bepaling in die ertoe strekt het recht op een redelijke huurprijs voor een woning te waarborgen, rekening houdend met de specifieke kenmerken en de omgeving ervan. Onder de kenmerken van het verhuurde goed worden verstaan alle elementen die de inherente kwaliteiten van de woning of de omgeving ervan kunnen verbeteren of verslechteren.

Een verhuurder die een buitensporige huurprijs vraagt voor een woning, kan derhalve op verzoek van de huurder ertoe verplicht worden de gevraagde huurprijs te verlagen.

De volgende paragrafen voeren de nieuwe regeling voor de herziening van een buitensporige huurprijs in.

§2 – Deze paragraaf voert een periode in waarin de huurder geen aanpassing van de huurprijs kan vragen wegens een vermoedelijk buitensporige huurprijs. De periode hangt af van de looptijd van de huurovereenkomst: voor huurovereenkomsten van maximum één jaar bestaat die periode niet; voor huurovereenkomsten langer dan een jaar en tot drie jaar omvat de periode twee maanden en voor langere huurovereenkomsten duurt de periode drie maanden. Deze maatregel zorgt voor proportionaliteit in de mate waarin het voorstel het beginsel van de wettig aangegane overeenkomst afzwakt.

§3 - Deze bepaling betreft het verzoek tot herziening van de huurprijs wanneer de huurder van oordeel is dat de huurprijs buitensporig is. Niet alleen de huurder, maar ook de verhuurder kan zich dus tot de Commissie wenden om een advies over het verzoek tot herziening te krijgen. Ten slotte biedt deze bepaling de Paritaire Huurcommissie de mogelijkheid om in geval van een advies waarin wordt geconcludeerd dat de huurprijs buitensporig is, een voorstel te doen tot bemiddeling tussen de partijen bij de huurovereenkomst.

§4 - Deze bepaling verleent de bevoegde rechter de bevoegdheid om het bedrag van de huurprijs die de partijen bij overeenkomst hebben vastgesteld, te verlagen wanneer die als buitensporig wordt erkend in de zin van artikel 5 van deze ordonnantie.

Het gaat dus om een afwijking van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek en van het beginsel van de wettig aangegane overeenkomst . De bepaling streeft een doelstelling van algemeen belang na en is proportioneel, aangezien het begrip " buitensporige huurprijs" strikt beperkt wordt in deze ordonnantie.

De rechterlijke bevoegdheid om de huurprijs aan te passen wordt dus adequaat omkaderd.

Het tweede lid voert voor de bevoegde rechter de mogelijkheid in om een beroep te doen op de Paritaire Huurcommissie. Het advies van de Paritaire Huurcommissie is niet bindend. Het strekt ertoe de bevoegde rechter te informeren door gratis en snel een technisch advies te verstrekken van personen die nuttige ervaring in de sector hebben.

Bovendien zal de snellere procedure het mogelijk maken om de bevoegde rechter te ontlasten van een aantal technische kwesties die beperkt zijn tot het bedrag van de huurprijs.

§5 - Met het oog op de proportionaliteit van de bij de ordonnantie bedoelde maatregelen bepaalt deze paragraaf dat de herziene huurprijs in het kader van een procedure wegens buitensporige huurprijs

van kracht wordt de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij de PHC of bij het indienen van een gerechtelijke procedure bij de bevoegde rechter.

§6 - Ten slotte voert deze laatste bepaling een uitzondering op de paragrafen 2 en 5 in wanneer een verhuurder er al toe verplicht werd de voor dezelfde woning aangerekende huurprijs te verlagen, en zorgt er aldus voor dat de huurder vanaf de eerste dag van de huurovereenkomst een aanvraag tot herziening van de buitensporige huurprijs kan indienen. De herziene huurprijs kan dan ingaan vanaf de eerste maand van de huurovereenkomst.

Artikel 9

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de Paritaire Huurcommissie met het oog op de tenuitvoerlegging van het in artikel 240 van de Code bedoelde recht op de huurprijsaanpassing. De Commissie kan dus worden benaderd door alle partijen bij de huurovereenkomst, d.w.z. de verhuurder of de huurder, maar ook elke persoon die door hen is gemachtigd, zoals een vereniging voor de verdediging van de verhuurders of de huurders.

Artikel 10

Artikel 10 herformuleert artikel 240 van de Code door het begrip "referentiehurprijs" in te voeren in plaats van "normale huurwaarde", dit met het oog op de coherentie met het rooster van de huurprijzen.

Om dezelfde reden van coherentie met artikel 7 voegt het ook een verwijzing toe naar substantiële tekortkomingen die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven.

Artikel 11

Op grond van dit artikel kan de bevoegde rechter de zaak voorleggen aan de Paritaire Huurcommissie om advies in te winnen over de regelmatigheid van de overeenkomstig artikel 240 aangerekende huurprijs.

Artikel 12

Artikel 12 herformuleert artikel 241 van de Code door het begrip "referentiehurprijs" in te voeren in plaats van "normale huurwaarde", dit met het oog op de coherentie met het rooster van de huurprijzen.

Om dezelfde reden van coherentie met artikel 7 voegt het ook een verwijzing toe naar substantiële tekortkomingen die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven.

Artikel 13

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de Paritaire Huurcommissie met het oog op de tenuitvoerlegging van het recht op de aanpassing van de huurprijs als bedoeld in artikel 241 van de Code. De Commissie kan dus worden benaderd door alle partijen bij de huurovereenkomst, d.w.z. de verhuurder of de huurder, maar ook elke persoon die door hen is gemachtigd, zoals een vereniging voor de verdediging van de verhuurders of de huurders.

Artikel 14

De Regering bepaalt de tenuitvoerlegging van de artikelen 8 tot en met 13 van deze ordonnantie bij een latere herziening van het indicatief rooster van de huurprijzen.

De andere bepalingen van dit artikel behoeven geen specifieke commentaar.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt er verstaan onder:

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

Artikel 3

In artikel 2, §1, van de Code, worden de volgende elementen toegevoegd:

36° Indicatief rooster van de huurprijzen: het indicatief rooster van referentiehuurprijzen ingevoerd door artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode.

37° Referentiehuurprijs: de door het indicatief rooster van de huurprijzen aangegeven mediane huurprijs voor het bedoelde goed.

Hoofdstuk II: Wijzigingsbepalingen tot oprichting van een Paritaire Huurcommissie

Artikel 4

In titel IV van de Code wordt een nieuw hoofdstuk IV ingevoegd, dat als volgt luidt:

« Hoofdstuk IV – De Paritaire Huurcommissie

Artikel 107/1 – Er wordt bij de Adviesraad voor de Huisvesting een Paritaire Huurcommissie ingesteld die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die niet is gesloten door een openbare vastgoedoperator in de zin van artikel 2, §1, 4° van de Code.

De Paritaire Huurcommissie brengt binnen twee maanden na de indiening van de aanvraag advies uit.

Wanneer de Paritaire Huurcommissie een advies uitbrengt tot mogelijke herziening van het huurprijsbedrag, stelt ze de partijen een tot het bedrag van de huurprijs beperkte bemiddeling voor.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, wordt de als gevolg van een door de Paritaire Huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij de Commissie.

De gemotiveerde adviezen van de Commissie hebben een adviserend en niet-bindend karakter.

Artikel 107/2 - De Paritaire Huurcommissie kan worden benaderd door iedere belanghebbende en door de rechter bij wie het verzoek aanhangig is gemaakt voor een advies over de regelmatigheid van de huurprijs overeenkomstig de artikelen 224/1, 240 en 241 van de Code.

De verhuurder of een door hem gemachtigd persoon kan de Commissie ook om advies vragen over de regelmatigheid van de gevraagde huurprijs na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, wanneer blijkt dat de huurprijs die op het tijdstip van de aanvraag moet worden betaald, 30% lager ligt dan de referentiehuurprijs, zonder dat dit verschil kan worden gerechtvaardigd door substantiële kwaliteitsgebreken van het onroerend goed die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven, of door de omgeving.

Het beroep op de Paritaire Huurcommissie is kosteloos.

Artikel 107/3 - De Commissie zal met eenparigheid van stemmen, na een summier onderzoek, uitspraak doen over elk verzoek door een van de partijen van de huurovereenkomst of door een door deze partij gemachtigd persoon dat kennelijk ongegrond of onredelijk is, gezien de substantiële elementen van comfort, de substantiële kwaliteitsgebreken van het goed of de omgeving ervan.

Artikel 107/4 - De Commissie bestaat uit een even aantal leden, waarvan de helft bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurders en de helft uit vertegenwoordigers van de huurders.

Ze is samengesteld uit personen van beide geslachten overeenkomstig de van kracht zijnde teksten.

De Commissie beraadslaagt op collegiale wijze en stelt haar eigen huishoudelijk reglement vast.

De Regering bepaalt de modaliteiten van de samenstelling, de organisatie en de werking van de Paritaire Huurcommissie en de bezoldiging van haar leden.

Artikel 107/5 - De door de Commissie uitgebrachte adviezen worden openbaar gemaakt, op zijn minst door publicatie op haar website. De Regering bepaalt de modaliteiten van deze bekendmaking.

Artikel 107/6 - De werking van en het mechanisme voor aanhangigmaking bij de Paritaire Huurcommissie worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van een verslag. Dit verslag wordt toegezonden aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

De Regering bepaalt de modaliteiten voor deze evaluatie. »

De huidige hoofdstukken IV, V, VI, VII, VIII, IX en X van titel 4 van de Code worden aldus respectievelijk vernummerd tot V, VI, VII, VIII, IX, X en XI.

Hoofdstuk III: Wijzigingsbepalingen inzake redelijke huur en huurprijsherziening

Artikel 5

In artikel 218, §1 van de Code wordt een nieuw lid 5° ingevoegd tussen de leden 4° en 5°, dat als volgt luidt:

«5° de referentiehuurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen; ».

De leden 5 en 6 zijn vernummerd tot respectievelijk 6° en 7°.

Artikel 6

In artikel 218, § 5 wordt een nieuw lid 5° ingevoegd, dat als volgt luidt:

“5° het indicatief rooster van de huurprijzen; »

De leden 5) tot 11° worden dienovereenkomstig vernummerd.

Artikel 7

Artikel 224 van de Code wordt artikel 224/2 en er wordt een artikel 224 ingevoegd dat luidt als volgt:

« Artikel 224 - De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer:

1. De huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Dit vermoeden kan worden weerlegd wanneer wordt aangetoond dat het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehuurprijs wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving;
2. De huurprijs niet twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs, maar substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving. »

Artikel 8

Na het hierboven ingevoegde artikel 224 wordt een artikel 224/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

« Artikel 224/1 - Verplichting van de verhuurder om geen buitensporige huurprijs voor te stellen en herziening van de buitensporige huurprijs

§1 - De verhuurder is ertoe gehouden geen buitensporige huurprijs in de zin van artikel 224 voor te stellen. Bij ontstentenis daarvan kan de huurder om een herziening van de huurprijs verzoeken.

§2 - Voor de huurovereenkomsten voor korte duur in de zin van artikel 238 van de Code met een looptijd van meer dan een jaar, kan een verzoek om herziening van de buitensporige huurprijs echter niet worden ingediend tijdens de eerste twee maanden van de huurovereenkomst. Deze termijn is vastgesteld op drie maanden voor huurovereenkomsten met een langere looptijd als bedoeld in artikel 237 van de Code.

§3 - In het kader van het in § 1 bedoelde verzoek om herziening kan elke partij de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde Paritaire Huurcommissie, met het oog op advies over het verzoek om huurprijsherziening, of rechtstreeks bij de rechter.

De voorwaarden voor aanhangigmaking en de procedure voor de Paritaire Huurcommissie worden beschreven in Hoofdstuk IV van de Code.

§4 - Indien de partijen na de door de Paritaire Huurcommissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen, kan het verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs bij de rechter aanhangig worden gemaakt.

De rechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt, ontvangt op zijn verzoek het advies van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde Paritaire Huurcommissie.

§5 - De herziene huurprijs gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op hetzij de datum van aanhangigmaking bij de Paritaire Huurcommissie in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs, ook wanneer de bemiddeling heeft gefaald en de zaak vervolgens bij de rechter aanhangig is gemaakt, hetzij de datum van de start van een gerechtelijke procedure bij de rechter.

§6 - In afwijking van de tweede paragraaf kan de huurder van een goed waarvan de verhuurder reeds een buitensporige huurprijs voor hetzelfde goed heeft moeten herzien, zich tot de Commissie of de rechter wenden om een herziening aan te vragen indien hij van mening is dat de huurprijs buitensporig is in de zin van artikel 224, §1 van deze Code op elk moment van de huurovereenkomst.

In dit geval en in afwijking van § 5 gaat, indien wordt vastgesteld dat de huurprijs buitensporig is, de herziene huurprijs in vanaf de eerste maand van de huurovereenkomst. »

Artikel 9

In artikel 240 van de Code wordt het eerste lid als volgt aangevuld:

« In dit kader kan elke partij de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 van de Code bedoelde Paritaire Huurcommissie, om advies te verkrijgen over de regelmatigheid van de huurprijs. Indien de Paritaire Huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs.»

Artikel 10

In artikel 240 van de Code worden de leden 2 en 3 geschrapt en vervangen door de volgende twee leden:

« Bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen kan de rechter een huurprijsherziening toestaan indien vaststaat dat ten gevolge van nieuwe omstandigheden de referentiehuurprijs van het gehuurde ten minste twintig procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip waarop het verzoek werd ingediend en dat het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen.

Indien het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen, kan de rechter ook een huurverhoging toekennen aan de verhuurder die aantoont dat de referentiehuurprijs van het verhuurde goed ten minste tien procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoekschrift wegens door hem en op zijn kosten verrichte werkzaamheden in het verhuurde goed, met uitzondering van de noodzakelijke werkzaamheden om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220. »

Artikel 11

In artikel 240 van de Code wordt het vijfde lid geschrapt en als volgt vervangen:

« De rechter kan het advies inwinnen van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde Paritaire Huurcommissie. Hij doet de uitspraak naar billijkheid.»

Artikel 12

In artikel 241, eerste lid, van de Code worden de woorden "normale huurwaarde" vervangen door "referentiehuurprijs"».

De woorden "en dat deze eigendom geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die een huurprijs lager dan de referentiehuurprijs rechtvaardigen" worden toegevoegd aan het einde van hetzelfde lid.

Artikel 13

In artikel 241 van de Code wordt tussen het eerste en het tweede lid een nieuw tweede lid ingevoegd. Dit nieuwe lid luidt als volgt:

« Elke belanghebbende of de rechter kan de in artikel 107/1 van de Code bedoelde Paritaire Huurcommissie om advies vragen over de regelmatigheid van de in het eerste lid bedoelde huurprijs. Indien de Paritaire Huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt blijft tot het bedrag van de huurprijs. »

Hoofdstuk IV: Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 14

Deze ordonnantie is van toepassing op alle overeenkomsten die op de dag van de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend.

In afwijking van het eerste lid is artikel 5 van deze tekst van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend en op de verlenging of vernieuwing van huurovereenkomsten die op de dag van inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend.

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van haar bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

In afwijking van het derde lid treden de artikelen 8 tot en met 13 van deze ordonnantie in werking op een door de regering vast te stellen datum.

PROPOSITION D'ORDONNANCE visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs	
(déposée par M. Martin Casier (F), M. Arnaud Verstraete (N), Mme Zoé Genot (F), Mme Carla Dejonghe (N), Mme Joëlle Maison (F) et M. Fouad Ahidar(N))	

Développements	Toelichting
<p>L'accès à un logement décent, tel que consacré par l'article 23 de la Constitution et à un logement abordable visé par l'article 3 du Code bruxellois du Logement, est un droit essentiel.</p> <p>En effet, outre d'offrir un toit où chacun peut vivre de façon conforme à la dignité humaine, de constituer le lieu de réalisation de ses projets individuels et familiaux et de construire son identité, il constitue aussi le socle pour être bénéficiaire de nombreux droits sociaux.</p> <p>La perte de logement s'avère en effet lourde de conséquence en termes de non-accès ou d'exclusion des droits¹.</p>	
<p>Or, la Région bruxelloise, comme d'autres grandes villes européennes, subit depuis plusieurs années une crise de l'accessibilité du logement abordable. La Région est en effet confrontée simultanément à une situation de paupérisation de ses habitants, de croissance de sa population et parallèlement d'une croissance insuffisante de nouveaux logements, cumulés à une hausse du coût des loyers.</p> <p>Cette situation engendre une vulnérabilité importante d'une partie croissante de la population bruxelloise.</p>	
<p>Il ressort en effet de l'Observatoire des Loyers 2018² que « la part du loyer dans le revenu atteint 42% dans la Région » et que « cette proportion ne cesse d'augmenter » - elle était de 35% en 2008. « Par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20% en plus de l'indexation fixée par la législation ». Comme le conclut le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale dans sa contribution au rapport bruxellois sur l'état de la</p>	

¹ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2017). Baromètre social 2017. Bruxelles : Commission communautaire commune.

² Observatoire des Loyers, De Keersmaecker, 2018.

<p>pauvreté 2018, « l'accessibilité au logement s'est fortement dégradée »³.</p> <p>Parallèlement, si le nombre total de logements est bien supérieur au nombre de ménages en Région bruxelloise, on note qu'entre 2001 et 2018⁴, « le nombre de ménages privés a augmenté de 73.056 unités, tandis que le nombre de logements n'a augmenté que de 65.675 unités »⁵.</p>	
<p>Par ailleurs et plus que dans toutes les autres régions du pays, une attention particulière doit être portée au segment locatif du marché du logement.</p> <p>En effet, le marché du logement en Région bruxelloise est caractérisé « par une proportion particulièrement importante de locataires, plus élevée que dans les autres régions et grandes villes du pays.</p> <p>Sur base du CENSUS 2011, le pourcentage de logements loués est en effet de 61% en Région bruxelloise contre 34% en Wallonie, 29 % en Flandre, et environ 50 % dans la plupart des grandes villes du pays. »⁶</p>	
<p>Or, le Conseil économique et social de la Région estime qu'« un phénomène de loyers abusifs » prend « d'inquiétantes proportions. L'observatoire des loyers 2015 laisse en effet entendre qu'il concernerait une dizaine de pourcent du marché locatif privé soit 30.000 logements »⁷.</p>	
<p>L'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles constate parallèlement que « malheureusement l'absence de statistiques sur le profil des bailleurs est à déplorer. En effet, la connaissance des profils tant des locataires que des bailleurs est nécessaire afin de mener des politiques adaptées et de pouvoir en évaluer les conséquences ».⁸</p>	

³ Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise: analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018.

⁴ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Baromètre social 2019. Bruxelles : Commission communautaire commune.

⁵ Idem.

⁶ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Baromètre social 2019. Bruxelles : Commission communautaire commune, p. 58.

⁷ Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise: analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018.

⁸ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019), Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 19, Commission communautaire commune : Bruxelles.

<p>Tout en luttant contre les loyers manifestement abusifs, il s'agit également de préserver une capacité d'investissement des bailleurs dans l'augmentation de l'offre de logements et de leur qualité au sein du parc locatif bruxellois.</p>	
<p>Dans ce contexte, la Déclaration de politique régionale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune 2019-2024 (DPR) prévoit « de garantir le droit à un logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs ».⁹</p>	
<p>La DPR prévoit également « la mise en place d'un mécanisme gratuit de conciliation locative au travers d'une Commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires.</p> <p>L'accès à la justice, tant financier que temporel devenant difficile, cette Commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence, évoquée ci-dessous, et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties. »¹⁰</p>	
<p>Afin d'appuyer cet avis concernant la justesse du loyer sur un outil solide et de lutter efficacement contre les loyers abusifs, le Gouvernement veillera à l'amélioration constante de la grille de référence des loyers. Les enquêtes de l'Observatoire des loyers et la révision annuelle de la grille telle que le prévoit l'arrêté du 19 octobre 2017, seront réalisées à cet effet.</p> <p>Afin de garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est ainsi indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un échantillon avoisinant 10% de l'ensemble des baux du marché locatif bruxellois.</p> <p>A titre de comparaison, les observatoires des loyers en France qui définissent également des loyers médians en fonction de différentes zones territoriales, collectent des données sur les logements représentant 7 à 19 pour cent maximum des biens en location dans ladite zone.</p>	

⁹ Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 15.

¹⁰ Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 16.

<p>Par la suite, la connaissance qu'acquerra la Région relativement au marché locatif privé représentera une source d'informations à part entière à partir de laquelle la grille de référence sera également déterminée, ce qui permettra d'augmenter encore sa représentativité du marché locatif bruxellois. C'est l'objectif que s'est fixé le Gouvernement lorsqu'il prévoit de constituer « à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif. La grille de référence des loyers sera déterminée sur la base de ces données complètes, et sa publicité sera renforcée». ¹¹</p>	
<p>La présente proposition d'ordonnance institue dès lors, d'une part, une Commission paritaire locative (CPL) qui aura pour mission de rendre, à la demande du preneur ou du bailleur ou de personnes mandatées par eux, des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation ou mixte¹² en Région bruxelloise qui n'est pas conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2, §1^{er}, 4^o du Code dans le cadre des procédures de révision de loyers visées dans le Code et par la présente ordonnance ou dans le cadre d'un loyer 30% inférieur au loyer de référence.</p>	
<p>Elle introduit d'autre part, au sein du Code du logement, une présomption réfragable de loyer abusif pour les loyers qui présentent une différence de 20% avec le loyer de référence ou qui, ne dépassant pas le loyer de référence de 20%, présentent des défauts de qualité substantiels. Cette présomption est renversée si les caractéristiques du bien ou son environnement justifient cette augmentation du montant du loyer par rapport au loyer de référence ou si les défauts de qualité sont imputables au preneur. La CPL, chargée d'évaluer la justesse du loyer, est également investie, en vertu de cette proposition</p>	

¹¹ Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 15.

¹² On entend par là, les baux commerciaux qui comportent également une partie affectée au logement.

d'ordonnance, de mettre en place une conciliation entre les parties et de remettre un avis consultatif à la demande du juge compétent saisi d'une action en révision du loyer.	
Ce nouveau mécanisme ne limite pas les droits constitutionnels des propriétaires ni la liberté contractuelle.	
Comme le confirme en effet de façon constante la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, les Etats membres peuvent réglementer, de manière proportionnée, l'usage des biens conformément à l'intérêt général ¹³ .	
<p>Les limitations au droit de propriété dans l'intérêt général sont ainsi fréquentes, il suffit de penser aux règles en matière d'urbanisme ou d'environnement. Elles sont particulièrement fréquentes dans le domaine du droit au logement décent qui occupe une place centrale dans les politiques sociales de nos sociétés modernes¹⁴.</p> <p>Ces limitations se font soit au profit de la collectivité soit au profit immédiat d'autres individus à condition d'être proportionnées. Les mesures proposées par la présente ordonnance n'entraînent pas de privation du bien ou des fruits de celui-ci mais visent uniquement à garantir que le coût de la jouissance d'un bien soit juste et non excessif par rapport aux qualités du bien donné en location.</p> <p>C'est ainsi que la présente ordonnance propose que seule l'imposition d'un loyer disproportionné par rapport aux qualités du bien soit sanctionnée.</p>	
<p>Au titre de la liberté contractuelle, le principe de l'autonomie de la volonté permet que les parties puissent librement décider de créer, modifier, transmettre ou encore éteindre des droits et obligations entre elles.</p> <p>Corollaire de ce premier principe, le principe de la « convention-loi » institué par l'article 1134 du Code civil prévoit qu'une partie ne peut modifier les termes de la convention ou s'y soustraire en dehors des cas prévus par la loi ou la jurisprudence et que la convention s'impose au juge qui ne peut, en principe, dispenser les parties ou l'une d'elles de l'exécuter même partiellement ou qui ne peut la modifier.</p>	

¹³ Voy. notamment Cour eur. D.H., arrêt James et autres c. Royaume-Uni, 21 février 1986, § 47.

¹⁴ Cour eur. D.H., arrêt Mellacher et autres c. Autriche, 19 décembre 1989, §§ 45 et ss.

<p>Cependant, les principes de l'autonomie de la volonté et de la convention-loi ne sont nullement absolus.</p> <p>Tout d'abord, ils ne peuvent imposer aux parties d'exécuter des obligations contraires aux dispositions impératives et d'ordre public applicables à leur convention. Ensuite, le juge garde une latitude certaine, notamment en application de la théorie de l'abus de droit ou dans certains cas précisément encadrés par la loi.</p>	
<p>Pour les nouveaux mécanismes introduits par la présente ordonnance, il est proposé en l'espèce de strictement encadrer le pouvoir du juge de réviser les loyers puisque ce dernier ne peut faire droit à une demande de révision du loyer que si celui-ci est effectivement abusif, au sens défini dans la présente ordonnance.</p> <p>Une telle action en révision ne pourra, par ailleurs, être introduite qu'à la suite d'une révision ultérieure de la grille indicative, qui permettra de renforcer la représentativité et la fiabilité de cet instrument.</p>	
<p>Par ailleurs et afin de conférer une proportionnalité au tempérament qu'apporte le présent texte au principe de la convention-loi, celui-ci prévoit une disposition interdisant au preneur d'introduire une demande de révision du loyer durant les deux premiers mois du contrat de bail pour les baux de courte durée supérieure à un an, ce délai étant porté à trois mois pour les baux d'une durée plus longue.</p>	
<p>Le juge compétent peut dans ce cadre consulter la CPL, composée paritairement de représentants des bailleurs et des locataires, en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer. Cette caractéristique assure ainsi la légitimité de l'avis rendu sur la justesse du loyer.</p>	
<p>Dans un contexte critique d'accessibilité des bruxellois à un logement décent et abordable, la mission d'évaluation de la justesse du loyer présente une utilité particulière. Un tiers des contentieux locatifs concerne en effet le loyer ou les charges et la tension née du montant du loyer exacerbe le litige et éloigne d'autant la perspective d'un règlement alternatif du conflit.</p>	
<p>Les caractéristiques particulières de la Commission paritaire locative telles qu'ici proposées offrent en outre de très nombreux avantages et assurent sa légitimité.</p>	
<p>Premièrement sa composition paritaire permet une analyse croisée et complète des réalités vécues par les parties.</p> <p>La processus consensuel est perçu comme étant plus juste et de nature à rassurer les</p>	

parties. Il y a en effet une véritable responsabilité collégiale de l'organe.	
L'utilisation d'une base de données comme référence qui donne une image fidèle du marché locatif bruxellois complète la légitimité des avis rendus.	
Ensuite, la technicité de l'avis est garantie par la présence de personnes justifiant d'une expérience utile dans l'immobilier.	
Troisièmement, sa gratuité et son absence de formalisme garantit son accessibilité.	
Quatrièmement, sa rapidité et son caractère facultatif assurent son efficacité. Le recours à la CPL est une faculté ; ériger la CPL comme un passage obligé avant la procédure judiciaire ne ferait que retarder et alourdir la procédure, elle deviendrait une étape parmi d'autres entraînant une perte de temps et d'énergie pour tous.	
Enfin, la conciliation entre parties contractantes, comme finalité de la procédure induite par une demande d'une partie prenante au contrat de bail auprès de la Commission garantit également un respect de la liberté des parties.	
La CPL n'a pas vocation à se substituer ni à la médiation instituée par l'article 233, §1 du Code ni à la justice compétent puisque sa compétence d'avis est limitée à la justesse du loyer.	
La protection des intérêts des locataires dans une situation caractérisée par une pénurie de logements décents et abordables en assurant un accès à des logements à loyer raisonnable constitue un objectif légitime de politique sociale.	
La présente ordonnance vise ainsi à limiter les comportements abusifs dans le strict respect des droits constitutionnels des propriétaires et à atteindre un juste équilibre entre les intérêts du bailleur qui met un bien décent en location et le preneur qui paie une contrepartie financière juste et raisonnable.	

Commentaire des articles	Commentaar bij de artikelen
<i>Article 1^{er}</i>	<i>Artikel 1</i>
Cet article n'appelle pas de commentaires	
<i>Article 2</i>	<i>Artikel 2</i>
Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.	
<i>Article 3</i>	<i>Artikel 3</i>
Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.	
<i>Article 4</i>	<i>Artikel 4</i>
<p>L'article 4 institue la Commission paritaire locative comme organisme compétent en matière de logement en Région bruxelloise et fixe son organisation, sa composition et son fonctionnement.</p> <p>La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge compétent afin d'obtenir un avis sur la justesse d'un loyer d'une habitation qui ne ressort pas d'un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 §1^{er} 4° du Code. Sont ainsi visées toutes les personnes parties à la convention, soit le bailleur et le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires peuvent saisir la commission. Cette procédure peut être introduite dans le cadre des procédures de révision de loyer décrites au présent article. Des délais, fonction du type de révision et de la durée du bail, sont néanmoins instaurés pour exercer cette faculté.</p> <p>Si la Commission conclut à une possible révision du loyer, elle propose une conciliation entre les parties limitées au montant du loyer.</p> <p>Afin d'assurer la pertinence des avis rendus par la CPL et leur efficacité, un délai de deux mois, à compter de l'introduction de la demande, est spécifié pour la remise d'avis par la CPL.</p> <p>Afin d'éviter que la CPL ne soit submergée et retardée par des demandes d'avis manifestement infondées introduites par des parties au contrat ou leur mandataire, la CPL peut à l'unanimité de ses membres statuer, après un examen sommaire, sur toute demande manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux caractéristiques propres du bien et de son environnement.</p> <p>Cette possibilité d'accélérer la procédure est justifiée par le fait que le droit au logement abordable n'est pas menacé sur tous les segments du marché locatif et par le caractère</p>	

<p>nettement moins prononcé du déséquilibre entre les positions contractuelles des parties de contrat de bail pour des habitation des segments supérieurs du marché locatif. Pareil dessaisissement ne porte toutefois aucunement préjudice au droit du preneur de saisir le juge compétent.</p> <p>Le secrétariat administratif de la Commission sera assuré par Bruxelles-Logement.</p> <p>Chaque association de défense des bailleurs et des locataires membres du Conseil consultatif du Logement proposera des membres appelés à siéger lors des réunions de la Commission.</p> <p>La Commission est composée paritairement de membres mandatés par les associations représentatives des bailleurs et des locataires. La composition paritaire permet d'assurer la légitimité des avis rendus par la Commission.</p> <p>Elle est en outre composée de membres des deux sexes conformément aux textes en vigueur.</p> <p>Les dispositifs de la Commission paritaire locative feront chaque année l'objet d'une évaluation dont les modalités seront déterminées par le gouvernement régional.</p> <p>La Commission paritaire locative constitue indéniablement un dispositif original dans le paysage de la politique du logement. Il est, dès lors, nécessaire de procéder régulièrement à une évaluation générale du fonctionnement de cette instance paritaire afin de pouvoir identifier le plus rapidement possible les éventuels problèmes auxquels elle pourrait être confrontée.</p> <p>Enfin, les membres de la Commission recevront une rémunération appropriée pour leur permettre de s'acquitter, dans les meilleures conditions, de leur mission au sein de celle-ci.</p>	
<p><i>Article 5</i></p>	<p><i>Artikel 5</i></p>
<p>L'article 5 introduit l'obligation de mentionner dans le bail d'habitation, tel que visé au Titre XI du Code, le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative de référence des loyers.</p> <p>Cette obligation veut rendre plus accessible la grille indicative des loyers ainsi que rendre l'information qu'elle contient plus transparente auprès des parties prenantes au bail.</p>	

<i>Article 6</i>	<i>Artikel 6</i>
<p>Cet article est ajouté afin de s'assurer de la bonne compréhension des dispositions légales liées à la grille indicative et de s'assurer ainsi que la nouvelle obligation introduite à l'article 5 soit bien appréhendée par toutes les parties prenantes au bail.</p>	
<i>Article 7</i>	<i>Artikel 7</i>
<p>Cet article introduit la définition de loyer présumé abusif. Cette définition a pour but de déterminer de manière précise la notion de loyer abusif afin de l'objectiver et d'en améliorer la sécurité juridique.</p> <p>Le seuil du caractère abusif du loyer est fixé à une différence de 20% par rapport au loyer de référence pour éviter des actions devant le juge compétent pour une différence jugée non suffisamment significative.</p> <p>Le loyer d'un logement, dépassant le seuil précédent peut toutefois être considéré comme raisonnable, si le bien présente des éléments de confort substantiels qui le justifient.</p> <p>Il importe de préciser que ces éléments de confort substantiels doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers.</p> <p>Sans prétention à l'exhaustivité, peuvent par exemple être considérés comme des éléments de confort substantiels, une villa quatre façades, une maison de maître, une architecture remarquable ou prestigieuse, une cheminée, une cuisine de standing, un parquet en bois massif, de nombreuses pièces d'agrément ou encore une installation domotique.</p> <p>Il en va de même d'un environnement immédiat particulièrement qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : abondance d'espaces verts, calme particulier, vue remarquable) qui peut être pris en compte pour justifier la hauteur du loyer.</p> <p>A l'inverse, le montant du loyer peut être jugé excessif même lorsqu'il ne dépasse pas le seuil des vingt pour cent, s'il est établi, que le logement présente des défauts substantiels de qualité, c'est-à-dire des caractéristiques de qualité sensiblement inférieures à la moyenne,</p>	

à condition que ceux-ci ne soient pas imputables au preneur.

Rappelons dans ce cadre que conformément au droit commun de la responsabilité contractuelle, dans l'hypothèse où le ou les défauts de qualité substantiels sont imputables au preneur, le bailleur peut demander des indemnités compensatoires à titre de réparation du dommage subi devant le juge compétent.

Pour l'application de l'article 7, il importe de préciser que ces défauts substantiels non-imputables au preneur doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers.

De nombreux défauts de qualités substantiels intrinsèques ne relevant pas des normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement peuvent en effet justifier des minorations de loyer. Ces caractéristiques peuvent notamment être à titre d'exemple l'absence de compteur électrique individuel, l'absence de compteur d'eau individuel, l'absence de pièce privative réservée au sanitaire, une simple salle de douche exiguë (au lieu d'une salle de bain), l'absence d'un appareil de chauffage dans une pièce, l'absence d'équipements de cuisine, d'ascenseur ou encore l'absence de parlophone (si le bien est situé à l'étage).

De même, un environnement immédiat particulièrement peu qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : pollution sonore considérable, odeurs nauséabondes fréquentes ou permanentes) peut également être pris en compte pour justifier qu'un loyer soit déclaré abusif même s'il ne dépasse pas le loyer de référence de vingt pour cent.

Précisons que le non-respect par un logement des normes de qualité en vigueur peut faire l'objet d'une décision administrative de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, laquelle imposera au contrevenant des travaux de mise en conformité et, au besoin, une amende ou même une interdiction de mise en location. En l'absence d'une telle décision ou de travaux de mise en conformité, le montant du loyer doit être apprécié eu égard à ces manquements qui devront être significatifs ou d'une gravité certaine.

<p>Dans les deux cas précédents, la Commission paritaire locative peut être sollicitée pour rendre un avis sur la justesse du loyer pratiqué et apprécie les éléments substantiels de confort ou les défauts de qualités dont témoigne le bien.</p> <p>La Commission paritaire locative fonde ainsi ses avis sur les valeurs de la grille de référence des loyers. Afin d'en améliorer la justesse, cette grille est amenée à être révisée et à tendre vers une meilleure représentativité du marché locatif bruxellois. La Commission devra suivre régulièrement les évolutions des données intégrées dans la grille pour en tenir compte dans ses avis.</p>	
<p><i>Article 8</i></p>	<p><i>Artikel 8</i></p>
<p>Le 1^{er} paragraphe introduit la disposition qui vise à garantir le droit à un loyer raisonnable pour un bien eu égard à ses caractéristiques propres et à son environnement. Les caractéristiques du bien loué s'entendent de tout élément de nature à améliorer ou diminuer les qualités propres du bien ou de son environnement.</p> <p>Un bailleur qui pratique un loyer abusif pour un bien peut dès lors être contraint, à la demande du preneur, à une révision à la baisse du loyer exigé.</p> <p>Les paragraphes suivants introduisent le nouveau mécanisme de révision pour loyer abusif.</p> <p>§2 – Ce paragraphe introduit un délai pendant lequel le preneur ne peut pas introduire de demande de révision de loyer pour loyer présumé abusif. Ce délai dépend de la durée du bail : pour les baux de maximum un an, ce délai est nul ; pour les baux d'une durée de plus d'un an jusque 3 ans, ce délai est de deux mois et pour les baux à plus longue durée, de trois mois. Cette mesure assure une proportionnalité au tempérament qu'apporte le présent texte au principe de la convention-loi.</p> <p>§3 – Cette disposition vise la demande de révision de loyer lorsque le locataire estime que le loyer est abusif. Ainsi, le locataire mais aussi le bailleur peut saisir la commission pour obtenir un avis sur la demande de révision. La présente disposition confère enfin à la Commission paritaire locative, en cas d'avis concluant au caractère abusif du loyer, la capacité de</p>	

<p>proposer une conciliation entre les parties prenantes au contrat de bail.</p> <p>§4 – Cette disposition confère au juge compétent la compétence de diminuer le montant du loyer fixé conventionnellement entre les parties lorsque ce dernier est reconnu abusif, tel que défini à l'article 5 de la présente ordonnance.</p> <p>Il s'agit donc d'une dérogation à l'article 1134 du Code civil et au principe de la convention-loi. Elle poursuit un objectif d'intérêt général et est proportionnée puisque la notion de loyer abusif est strictement limitée dans la présente ordonnance.</p> <p>Le pouvoir judiciaire de correction du loyer est donc adéquatement encadré.</p> <p>Le deuxième alinéa introduit la possibilité pour le juge compétent de faire appel à la Commission paritaire locative. L'avis de la Commission paritaire locative n'est pas contraignant. Il a pour but d'informer le juge compétent en fournissant gratuitement et rapidement un avis technique de personnes justifiant d'une expérience utile dans le secteur.</p> <p>La procédure plus rapide permettra en outre de décharger la justice compétente d'une partie des questions techniques limitées au montant du loyer.</p> <p>§5 – Afin d'assurer une juste proportion des mesures visées par l'ordonnance, ce paragraphe spécifie qu'un loyer révisé dans le cadre d'une procédure pour loyer abusif entre en vigueur le premier jour du mois suivant la date soit de la saisine de la CPL soit de l'introduction d'une procédure judiciaire auprès du juge compétent.</p> <p>§6 – Enfin, cette dernière disposition introduit une exception aux paragraphes 2 et 5 lorsqu'un bailleur a déjà été contraint de baisser le loyer exigé pour le même bien et permet ainsi au preneur d'introduire une demande de révision de loyer abusif dès le premier jour du contrat de bail. Le loyer révisé peut alors prendre effet dès le premier mois du contrat de bail.</p>	
<p><i>Article 9</i></p>	<p><i>Artikel 9</i></p>
<p>Cet article introduit la faculté de saisir la Commission paritaire locative pour la réalisation du droit de révision de loyer prévu à l'article 240 du Code. Peuvent ainsi saisir la Commission toutes les personnes parties au contrat de bail,</p>	

c'est-à-dire le bailleur ou le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires.	
<i>Article 10</i>	<i>Artikel 10</i>
<p>L'article 10 reformule l'article 240 du Code en introduisant la notion de « loyer de référence » en lieu et place de « valeur locative normale », par souci de cohérence avec la grille des loyers.</p> <p>Dans un même souci de cohérence avec l'article 7, il ajoute également une référence à des défauts substantiels non-imputables au preneur.</p>	
<i>Article 11</i>	<i>Artikel 11</i>
Cet article permet au juge compétent de saisir la commission paritaire locative pour obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué dans le cadre de l'article 240.	
<i>Article 12</i>	<i>Artikel 12</i>
<p>L'article 12 reformule l'article 241 du Code en introduisant la notion de « loyer de référence » en lieu et place de « valeur locative normale », par soucis de cohérence avec la grille des loyers.</p> <p>Dans un même souci de cohérence avec l'article 7, il ajoute également une référence à des défauts substantiels non-imputables au preneur.</p>	
<i>Article 13</i>	<i>Artikel 13</i>
Cet article introduit la faculté de saisir la Commission paritaire locative pour la réalisation du droit de révision de loyer prévu à l'article 241 du Code. Peuvent saisir la Commission toutes les personnes parties à la convention, c'est-à-dire le bailleur ou le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires.	
<i>Article 14</i>	<i>Artikel 14</i>
<p>Le Gouvernement arrête la mise en œuvre des articles 8 à 13 de la présente ordonnance à une révision ultérieure de la grille indicative des loyers.</p> <p>Les autres dispositions de cet article n'appellent pas de commentaires particuliers.</p>	

PROPOSITION D'ORDONNANCE visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs	
<i>Chapitre I^{er} : Dispositions générales</i>	
<i>Article 1^{er}</i>	<i>Artikel 1</i>
La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	
<i>Article 2</i>	<i>Artikel 2</i>
Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par : 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ; 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.	
<i>Article 3</i>	<i>Artikel 3</i>
A l'article 2, §1 ^{er} , du Code, il est inséré les éléments suivants : 36° Grille indicative des loyers : la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du Code bruxellois du Logement. 37° Loyer de référence : le loyer médian indiqué par la grille indicative des loyers pour le bien visé.	
<i>Chapitre II : Dispositions modificatives instituant une Commission paritaire locative</i>	
<i>Article 4</i>	<i>Artikel 4</i>
Au titre IV du Code il est inséré un nouveau Chapitre IV comme suit : « Chapitre IV – La Commission paritaire locative Article 107/1 – Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une Commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui n'est pas conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 §1 ^{er} 4° du Code. La Commission paritaire locative rend son avis dans les deux mois à compter de l'introduction de la demande. Lorsque la Commission paritaire locative rend un avis concluant à une possible révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la Commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de la Commission.	

<p>Les avis motivés de la Commission sont consultatifs et non contraignants.</p> <p>Article 107/2 – La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 224/1, 240 et 241 du Code.</p> <p>Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la Commission afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels, non-imputables au preneur, du bien ni par son environnement.</p> <p>Le recours à la Commission paritaire locative est gratuit.</p> <p>Article 107/3 – A l'unanimité de ses membres, la Commission pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.</p> <p>Article 107/4 – La Commission est composée paritairement d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.</p> <p>Elle est composée de personnes des deux sexes conformément aux textes en vigueur.</p> <p>La Commission délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.</p> <p>Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la Commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.</p> <p>Article 107/5 – Les avis rendus par la Commission font l'objet d'une publicité, à minima au travers d'une diffusion sur son site internet. Le Gouvernement arrête les modalités de cette publicité.</p> <p>Article 107/6 – Le fonctionnement et le dispositif de saisine de la Commission paritaire locative fait</p>	
---	--

<p>l'objet d'une évaluation annuelle présentée dans un rapport. Celui-ci est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.</p> <p>Le Gouvernement fixe les modalités de cette évaluation. »</p> <p>Les actuels Chapitres IV, V, VI, VII, VIII, IX et X du Titre 4 du Code sont ainsi renumérotés respectivement V, VI, VII, VIII, IX, X et XI.</p>	
<i>Chapitre III : Dispositions modificatives en matière de loyer raisonnable et d'action en révision des loyers</i>	
<i>Article 5</i>	<i>Artikel 5</i>
<p>A l'article 218, §1^{er} du Code, un nouvel alinéa 5° est introduit entre les alinéas 4° et 5° et est libellé comme suit :</p> <p>« 5° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ; »</p> <p>Les alinéas 5° et 6° sont renumérotés respectivement 6° et 7°.</p>	
<i>Article 6</i>	<i>Artikel 6</i>
<p>Un nouvel alinéa 5° est introduit comme suit à l'article 218 §5 :</p> <p>« 5° la grille indicative de référence des loyers ; »</p> <p>Les alinéas 5° jusque 11° sont renumérotés en conséquence.</p>	
<i>Article 7</i>	<i>Artikel 7</i>
<p>L'article 224 du Code devient l'article 224/2 et un article 224 est inséré comme suit :</p> <p>« Article 224 – Le loyer est présumé abusif lorsqu' :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il dépasse de vingt pour cent son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ; 2. Il n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. » 	
<i>Article 8</i>	<i>Artikel 8</i>
<p>Un article 224/1 est inséré à la suite de l'article 224 introduit ci-dessus comme suit :</p>	

<p>« Article 224/1 – Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif.</p> <p>§1^{er} – Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224. A défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.</p> <p>§2 – Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.</p> <p>§3 – Dans le cadre de la demande de révision visée au §1^{er}, chacune des parties peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer ou directement le juge.</p> <p>Les modalités de saisine et de procédure auprès de la Commission paritaire locative sont décrites au Chapitre IV du Code.</p> <p>§4 – A défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la Commission paritaire locative, le juge peut être saisi de la demande de révision du loyer abusif.</p> <p>Le juge ainsi saisi recevra, à sa demande, l'avis rendu par la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du code.</p> <p>§5 – Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit soit la date de la saisine de la Commission paritaire locative dans le cadre d'une demande de révision de loyer, y compris si la conciliation a échoué et que le juge a été saisi par la suite, soit la date de l'introduction d'une procédure judiciaire auprès du juge.</p> <p>§6 – Par dérogation au 2^{ème} paragraphe, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif, pour le même bien, peut introduire une demande de révision auprès de la Commission ou du juge lorsqu'il estime que celui-ci est abusif au sens de l'article 224 §1^{er} du présent Code à tout moment du contrat de bail.</p> <p>Dans ce cas et par dérogation au §5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail. »</p>	
--	--

<i>Article 9</i>	<i>Artikel 9</i>
<p>A l'article 240 du Code, le premier alinéa est complété comme suit :</p> <p>« Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer. Si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »</p>	
<i>Article 10</i>	<i>Artikel 10</i>
<p>A l'article 240 du Code, les alinéas 2 et 3 sont supprimés et remplacés par les deux alinéas suivants :</p> <p>« A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.</p> <p>Si le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de dix pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220. »</p>	
<i>Article 11</i>	<i>Artikel 11</i>
<p>A l'article 240 du Code, le 5^{ème} alinéa est supprimé et remplacé comme suit :</p> <p>« Le juge peut solliciter l'avis de la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du code. Il statue en équité. »</p>	
<i>Article 12</i>	<i>Artikel 12</i>
<p>A l'article 241 alinéa 1^{er} du Code, les mots « valeur locative normale » sont remplacés par « loyer de référence ».</p> <p>Les mots « et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence. » sont ajoutés à la fin du même alinéa.</p>	
<i>Article 13</i>	<i>Artikel 13</i>
<p>A l'article 241 du Code, un nouvel alinéa 2 est inséré entre les alinéas 1 et 2. Ce nouvel alinéa est libellé comme suit :</p>	

<p>« Chaque partie intéressée ou le juge peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1er. Si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »</p>	
<p><i>Chapitre IV : Dispositions finales et transitoires</i></p>	
<p><i>Article 14</i></p>	<p><i>Artikel 14</i></p>
<p>La présente ordonnance s'applique à tous les contrats signés au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, l'article 5 du présent texte s'applique à tous les nouveaux baux signés après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et lors de la reconduction ou du renouvellement des baux signés au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 3, les articles 8 à 13 de la présente ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement.</p>	