



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 69.950/1/V
van 9 september 2021

avis 69.950/1/V
du 9 septembre 2021

over

sur

amendementen op een voorstel
van ordonnantie 'tot oprichting
van een paritaire
huurcommissie en ter
bestrijding van buitensporige
huurprijzen' (*Parl.St. Br.Parl.*
2020-21, nr. A-330/1)

des amendements à une
proposition d'ordonnance
'visant à instaurer une
commission paritaire locative
et à lutter contre les loyers
abusifs' (*Doc. parl.,*
Parl. Rég. Brux.-Cap.,
2020-2021, n° A-330/1)

Op 19 juli 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 2 september 2021,^(*) een advies te verstrekken over amendementen op een voorstel van ordonnantie ‘tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen’ (*Parl.St. Br.Parl. 2020-21, nr. A-330/1*).

De amendementen zijn door de eerste vakantiekamer onderzocht op 2 september 2021. De kamer was samengesteld uit Wouter PAS, staatsraad, voorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Johan PUT, assessor, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Inge VOS, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 9 september 2021.

*

Le 19 juillet 2021, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit jusqu'au 2 septembre 2021 ^(**), sur des amendements à une proposition d'ordonnance ‘visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs’ (*Doc. parl., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, n° A-330/1*)

Les amendements ont été examinés par la première chambre des vacances le 2 septembre 2021. La chambre était composée de Wouter PAS, conseiller d'État, président, Koen MUYLLE et Inge VOS, conseillers d'État, Johan PUT, assesseur, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Inge VOS, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 9 septembre 2021.

*

(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

(**) Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, *in fine*, des lois ‘sur le Conseil d'État’, coordonnées le 12 janvier 1973, qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

STREKKING VAN DE AMENDEMENTEN

1. De om advies voorgelegde amendementen beogen een voorstel van ordonnantie 'tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen', dat ertoe strekt een paritaire huurcommissie op te richten en te voorzien in een mechanisme om huurprijzen te herzien die buitensporig worden geacht, te wijzigen.¹

Over dit voorstel van ordonnantie heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 7 juni 2021 advies 69.135/3 uitgebracht.²

Zoals ook wordt benadrukt in de begeleidende brief bij de adviesaanvraag voorzien de amendementen nr. 3, 4 en 10 in de mogelijkheid voor de partijen bij de huurovereenkomst om een paritaire huurcommissie te benaderen (lees: te vatten)³ die ermee belast is adviezen uit te brengen over de billijkheid van een huurprijs met het oog op een eventuele herziening ervan. Amendement nr. 9 voorziet bovendien in de mogelijkheid om, na bemiddeling tussen de partijen met het oog op een herziening van de huurprijs, de zaak aanhangig te maken bij een rechter. De uitspraak waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan, kan ten vroegste ingaan vier maanden voor de datum van de indiening van de akte tot inleiding van het geding.

DRAAGWIJDTE VAN HET ONDERZOEK

2. Volgens een vaste adviespraktijk verleent de Raad van State, afdeling Wetgeving, in de regel niet opnieuw advies over bepalingen die al eerder onderzocht zijn of die enkel zijn opgesteld of gewijzigd teneinde gevolg te geven aan een eerder door haar uitgebracht advies.

De amendementen nrs. 3, 4, 9 en 10, die om advies voorgelegd zijn, blijken te zijn ingediend naar aanleiding van advies 69.135/3 dat eerder uitgebracht is door de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Zoals ook expliciet blijkt uit de verantwoording ervan, hebben deze amendementen hoofdzakelijk tot doel om het voorstel van ordonnantie aan te passen aan het voormelde advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State of hernemen zij bepalingen die reeds het voorwerp uitmaakten van onderzoek in voormeld advies. Over deze bepalingen geeft de afdeling Wetgeving geen advies meer.

3. De amendementen geven aldus geen aanleiding tot nieuwe opmerkingen, behoudens wat het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, 1° en 2°, van de Brusselse Huisvestingscode betreft, in amendement nr. 3, waarmee luidens de verantwoording beoogd wordt om, in navolging van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het toepassingsgebied van de adviesbevoegdheid van de paritaire

¹ Parl.St. Br.Parl. 2020-21, nr. A-330/1.

² Adv.RvS 69.135/3 van 7 juni 2021 over een voorstel van ordonnantie 'tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen'.

³ Zie adv.RvS 69.135/3 van 7 juni 2021, opmerking 12.2.

huurcommissie te verduidelijken, hetgeen tot op zekere hoogte als een nieuw gegeven beschouwd kan worden.

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

Amendement nr. 3

4. Zoals hiervoor werd opgemerkt, is het onderzoek van dit amendement beperkt tot het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, 1° en 2°, van de Brusselse Huisvestingscode dat ertoe strekt om, in navolging van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het toepassingsgebied van de adviesbevoegdheid van de paritaire huurcommissie te verduidelijken.

Het voorstel van ordonnantie voorzag reeds in de oprichting van een paritaire huurcommissie “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”.

Zoals blijkt uit de verantwoording bij het amendement en het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 12 mei 2021 waarnaar in de verantwoording wordt verwezen, wordt met het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, 1° en 2°, van de Brusselse Huisvestingscode beoogd om ook woonhuurovereenkomsten (lees: woninghuurovereenkomsten)⁴ gesloten door een sociaal verhuurkantoor en woonverhuurovereenkomsten gesloten door openbare vastgoedbeheerders waarvan de huurprijs onderworpen is aan regeling bij ordonnantie of besluit van de Regering uit te sluiten van het toepassingsgebied van de regeling. Woningen die door de gemeenten, gemeentebedrijven en OCMW's tegen een vrije prijs worden verhuurd (en die dus niet bij ordonnantie of bij besluit aan regeling zijn onderworpen) dienen volgens de stellers van het amendement en de Adviesraad daarentegen wél binnen de adviesbevoegdheid van de paritaire huurcommissie te vallen.

Door in het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, 2°, als één van de cumulatieve voorwaarden voor de adviesbevoegdheid van de paritaire huurcommissie te vereisen dat het moet gaan om een woonhuurovereenkomst waarvan “de huurprijs onderworpen i[s] aan regeling bij ordonnantie of besluit van de Regering”, blijkt echter net het omgekeerde te worden bewerkstelligd van hetgeen wordt beoogd. Het komt de stellers van het amendement dan ook toe om het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, 2°, in dat licht aan een bijkomend onderzoek te onderwerpen.

*

⁴ *Idem.*

PORTÉE DES AMENDEMENTS

1. Les amendements soumis pour avis ont pour objet de modifier une proposition d'ordonnance 'visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs', qui vise à instaurer une commission paritaire locative et à prévoir un mécanisme de révision des loyers jugés abusifs⁵.

Cette proposition d'ordonnance a fait l'objet de l'avis 69.135/3⁶ donné le 7 juin 2021 par le Conseil d'État, section de législation.

Comme le souligne également la lettre d'accompagnement jointe à la demande d'avis, les amendements n^{os} 3, 4 et 10 prévoient la possibilité, pour les parties prenantes au bail, de saisir⁷ une commission paritaire locative chargée de rendre des avis sur la justesse d'un loyer, dans la perspective d'une éventuelle révision de celui-ci. L'amendement n^o 9 prévoit en outre la possibilité de saisir un juge suite à une conciliation organisée entre les parties en vue de la révision d'un loyer. Le jugement autorisant une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt quatre mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance.

PORTÉE DE L'EXAMEN

2. Suivant une jurisprudence constante, le Conseil d'État, section de législation, ne donne en principe pas de nouvel avis sur des dispositions qui ont déjà été examinées précédemment ou qui n'ont été élaborées ou modifiées que pour donner suite à un avis précédent de la section de législation.

Les amendements n^{os} 3, 4, 9 et 10, soumis pour avis, s'avèrent avoir été déposés consécutivement à l'avis 69.135/3, qui a été donné précédemment par la section de législation du Conseil d'État.

Ainsi qu'il ressort explicitement de leur justification, ces amendements visent essentiellement à adapter la proposition d'ordonnance à l'avis précité de la section de législation du Conseil d'État ou reproduisent des dispositions qui ont déjà été examinées dans l'avis précité. La section de législation ne donne plus d'avis sur ces dispositions.

3. Les amendements ne donnent donc pas lieu à de nouvelles observations, sauf en ce qui concerne l'article 107/1, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, proposé, du Code bruxellois du Logement, dans l'amendement n^o 3, qui, selon la justification, faisant suite à l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, vise à préciser le champ d'application de la compétence d'avis de la commission paritaire locative, ce qui peut dans une certaine mesure être considéré comme un élément nouveau.

⁵ *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, n^o A-330/1.

⁶ Avis C.E. 69.135/3 du 7 juin 2021 sur une proposition d'ordonnance 'visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs'.

⁷ Dans le texte néerlandais, il convient de lire « te vatten » au lieu de « te benaderen », voir l'avis C.E. 69.135/3 du 7 juin 2021, observation 12.2.

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendement n° 3

4. Comme il a été observé ci-dessus, l'examen de cet amendement est limité à l'article 107/1, alinéa 1^{er}, 1° et 2°, proposé, du Code bruxellois du Logement, qui, faisant suite à l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, vise à préciser le champ d'application de la compétence d'avis de la commission paritaire locative.

La proposition d'ordonnance prévoyait déjà la création d'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 ».

Ainsi qu'il ressort de la justification de l'amendement et de l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 mai 2021, visé dans la justification, l'objectif de l'article 107/1, alinéa 1^{er}, 1° et 2°, proposé, du Code bruxellois du Logement est d'exclure également du champ d'application du dispositif les baux d'habitation⁸ conclus par une agence immobilière sociale ainsi que les baux d'habitation conclus par des opérateurs immobiliers publics, dont le loyer est réglé par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement. Les logements loués à prix libre par les communes, les régies communales et les CPAS (et qui ne sont dès lors pas réglés par une ordonnance ou un arrêté) doivent, selon les auteurs de l'amendement et le Conseil consultatif, bel et bien relever de la compétence d'avis de la commission paritaire locative.

Le fait que l'article 107/1, alinéa 1^{er}, 2°, proposé requiert, comme l'une des conditions cumulatives auxquelles est soumise la compétence d'avis de la commission paritaire locative, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation dont « le loyer fait l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement » s'avère toutefois avoir justement l'effet contraire à celui recherché. Il revient dès lors aux auteurs de l'amendement de réexaminer l'article 107/1, alinéa 1^{er}, 2°, proposé sous cet angle.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Wouter PAS

⁸ Dans le texte néerlandais, il y a lieu de lire « woninghuurovereenkomst » au lieu de « woonhuurovereenkomst », voir l'avis C.E. 69.135/3 du 7 juin 2021, observation 12.2.