

AMENDEMENT N° 3

(de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE,
Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle
MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, remplacer le chapeau et le nouvel
article 107/1, comme suit :

*« Après le Chapitre III du Code, il est inséré un
nouveau chapitre III/1 rédigé comme suit :*

*« Chapitre III/1 – La commission paritaire
locative*

*Art. 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 répond aux deux conditions
cumulatives suivantes :*

*1° ne pas être conclu par un opérateur
immobilier public tel que défini à l'article 2 §1er 4°
du Code ou une agence immobilière sociale*

*2° dont le loyer fait l'objet d'un encadrement
par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.*

*La commission paritaire locative rend son avis
dans les deux mois à compter de l'introduction de la
demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une
proposition de loyer révisé.*

*Lorsque la commission paritaire locative est
saisie par une des parties prenantes au bail ou par
une personne mandatée par elles et qu'elle rend un
avis concluant à une 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 ladite commission.*

*Les avis motivés de la commission paritaire
locative sont non contraignants.». ».*

AMENDEMENT NR. 3

(van de heren Martin CASIER, Arnaud
VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla
DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer
Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4 de aanhef en het nieuwe artikel 107/1
als volgt te vervangen:

*« Na Hoofdstuk III van de Code wordt een nieuw
hoofdstuk III/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:*

"Hoofdstuk III/1 - De paritaire huurcommissie

*Art. 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 voldoet aan de twee volgende
cumulatieve voorwaarden:*

*1° niet gesloten zijn door een openbare
vastgoedoperator zoals omschreven in artikel 2, § 1,
4° van de Code of door een sociaal verhuurkantoor*

*2° waarvan de huurprijs onderworpen in aan
regeling bij ordonnantie of besluit van de Regering.*

*De paritaire huurcommissie brengt binnen twee
maanden na de indiening van de aanvraag advies uit.
Dat advies omvat, in voorkomend geval, een voorstel
van herziene huurprijs.*

*Wanneer door een van de partijen bij de
huurovereenkomst of door een door hem of haar
gemachtigd persoon een beroep wordt gedaan op de
paritaire huurcommissie en zij een advies uitbrengt tot
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 deze
commissie.*

*De gemotiveerde adviezen van de paritaire
huurcommissie hebben een niet-bindend
karakter." ».*

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du **Conseil d'Etat en son point 8.1**, il est proposé d'éviter les renumérotations des chapitres existants du titre IV du Code bruxellois du Logement. Par conséquent, il est préférable d'insérer un chapitre III/1 dans le titre IV du Code bruxellois du Logement.

Une proposition de clarification proposée par le CCL est également intégrée dans le présent amendement : si l'avis de la CPL tend à réviser le loyer, celui-ci devra intégrer une proposition de loyer révisé qui sera alors soumis à la conciliation.

Comme indiqué dans l'avis du **Conseil d'Etat en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3**, des précisions et une homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Il s'agit donc bien de permettre aux parties prenantes au bail ou à des personnes mandatées par elles de saisir la CPL pour obtenir un avis sur la révision du loyer en vue d'une possible conciliation.

Le **point 8.4 de l'avis du Conseil d'Etat** proposait d'uniformiser la terminologie au sein de la proposition quant à la dénomination de la CPL. Ces modifications sont intégrées dans le présent amendement.

Enfin, le **Conseil d'Etat pointait en sa remarque 8.5**, qu'en ce qui concerne l'article 107/1, alinéa 5, Il semble relever de la tautologie de faire état d'un avis consultatif. Dès lors, les mots « consultatifs et » doivent être supprimés.

Enfin, le champ d'application de l'ordonnance est précisé pour répondre d'une part à l'avis du CCL qui proposait d'exclure les logements mis en location par une agence immobilière sociale et d'autre part de préciser la situation pour les régies communales, de cpas ou les logements libre des communes. Sont ainsi exclus du champ d'application de la présente ordonnance : les logements libres des communes, régies communales et CPAS dont le loyer est encadré par la Région. Les logements qui font l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté ont bénéficié d'un subside régional soit pour leur construction soit pour leur rénovation. En contrepartie, le gouvernement a déterminé des loyers encadrés (par exemple le contrat de quartier). La condition 2° vise à inclure dans le champ d'application de la CPL, les logements loués à prix libre par les communes, les régies communales et les CPAS car n'ayant bénéficié d'aucun subside régional pour leur construction ou leur rénovation. Précisons à ce stade

VERANTWOORDING

Zoals aangegeven in het advies van de **Raad van State in punt 8.1**, wordt voorgesteld om de bestaande hoofdstukken van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode niet te hernoemen. Daarom verdient het de voorkeur een hoofdstuk III/1 in te voegen in titel IV van de Brusselse Huisvestingscode.

Tevens wordt een door de ARH voorgestelde verduidelijking opgenomen in dit amendement: indien het advies van de PHC neigt naar een herziening van de huurprijs, zal het een voorstel voor een herziene huurprijs moeten omvatten dat vervolgens ter bemiddeling zal worden voorgelegd.

Zoals aangegeven in **de punten 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State**, werden de termen die verwijzen naar de personen die een beroep kunnen doen op de PHC verduidelijkt en gehomogeniseerd. Het gaat er dus om de partijen bij de huurovereenkomst of de door hen gemachtigde personen in staat te stellen zich tot de PHC te wenden om een advies in te winnen over de herziening van de huurprijs met het oog op een eventuele bemiddeling.

In **punt 8.4 van het advies van de Raad van State** werd voorgesteld de terminologie in het voorstel met betrekking tot de benaming van de PHC uniform te maken. Die wijzigingen zijn in dit amendement verwerkt.

Tot slot wees de **Raad van State er in zijn opmerking 8.5** op dat het wat betreft artikel 107/1, vijfde lid, tautologisch lijkt om te verwijzen naar een raadgevend advies. Daarom moeten de woorden "adviserend en" worden geschrapt.

Ten slotte wordt het toepassingsgebied van de ordonnantie verduidelijkt, om enerzijds tegemoet te komen aan het advies van de PHC, die voorstelde woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd uit te sluiten, en anderzijds de situatie te verduidelijken voor de gemeentebesturen, de OCMW's of de vrije woningen van de gemeenten. Zo zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van de huidige ordonnantie: de vrije woningen van de gemeenten, de gemeentebesturen en de OCMW's waarvan de huur door het Gewest wordt geregeld. De woningen die bij ordonnantie of bij besluit aan regeling zijn onderworpen, hebben hetzij voor hun bouw, hetzij voor hun renovatie een gewestelijke subsidie ontvangen. In ruil daarvoor heeft de overheid geregelde huurprijzen vastgesteld (e.g. wijkcontract). De tweede voorwaarde heeft tot doel woningen die door de gemeenten, de gemeentebesturen en de OCMW's tegen een vrije prijs worden verhuurd omdat zij geen subsidie van het Gewest hebben ontvangen voor de bouw of renovatie ervan, in het

que la perception d'une allocation-loyer par le locataire n'intervient donc en rien dans le champ d'application de la présente ordonnance.

toepassingsgebied van de PHC op te nemen. In dit stadium dient erop te worden gewezen dat het ontvangen van een huurtoelage door de huurder niets te maken heeft met het toepassingsgebied van deze ordonnantie valt.

AMENDEMENT N° 4

(de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE,
Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle
MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, remplacer le nouvel article 107/2
comme suit :

*« Art. 107/2 – La commission paritaire locative
peut être saisie par une des parties prenantes au
contrat de bail ou par une personne mandatée par
elle ou encore 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.*

*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 intrinsèques,
non imputables au preneur, du bien, ni par son
environnement.*

*Le Gouvernement arrête une liste de défauts de
qualité substantiels intrinsèques.*

*Le recours à la commission paritaire locative est
gratuit. ».*

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du **Conseil d'Etat
en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3**, des précisions et
une homogénéisation des termes qui visent les
personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Il
s'agit donc bien de permettre aux parties prenantes
au bail ou à des personnes mandatées par elles de
saisir la CPL pour obtenir un avis sur la révision du
loyer en vue d'une possible conciliation et de
permettre, dans le cas d'une procédure judiciaire de
révision de loyer pour laquelle un juge a été saisi, à
celui-ci de saisir la CPL au titre d'expert
conformément à la possibilité érigée à l'article 962,
alinéa 1^{er} du Code judiciaire pour obtenir un avis sur
la demande de révision de loyer ainsi qu'une
proposition de loyer révisé.

AMENDEMENT NR. 4

(van de heren Martin CASIER, Arnaud
VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla
DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer
Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, het nieuwe artikel 107/2 als volgt te
vervangen:

*« Art. 107/2 – De paritaire huurcommissie kan
worden benaderd door een van de partijen bij de
huurovereenkomst, een door hen gemandateerde
persoon of nog door de rechter bij wie het verzoek om
een advies over de correctheid van de huurprijs
aanhangig is gemaakt, 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 referentiehurprijs, 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.*

*De Regering bepaalt een lijst van de aanzienlijke
kwaliteitsgebreken.*

*Het beroep op de paritaire huurcommissie is
kosteloos. ».*

VERANTWOORDING

Zoals vermeld wordt in **de punten 8.6.1, 8.6.2
en 8.6.3 van het advies van de Raad van State**,
werden de termen betreffende de personen die zich
tot de PHC mogen wenden, gepreciseerd en
geharmoniseerd. Het gaat er dus wel degelijk om de
partijen bij de huurovereenkomst of de door hen
gemandateerde personen toe te staan zich tot de
PHC te wenden om een advies te krijgen over de
herziening van de huurprijs met het oog op een
eventuele verzoening en om, in geval van een
gerechtelijke procedure tot herziening van de
huurprijs die bij een rechter aanhangig is gemaakt,
deze laatste toe te staan zich tot de PHC te wenden
als deskundige, overeenkomstig de in artikel 962,
eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek bepaalde
mogelijkheid om een advies te krijgen over het
verzoek tot herziening van de huurprijs, alsook een
voorstel voor een herziene huurprijs.

Le Conseil d'Etat a pointé dans ses remarques 4.3.3.1 et suivants la nécessité d'offrir une meilleure prévisibilité et sécurité juridique aux concepts de « défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ou de l'environnement ». En termes de sécurité juridique, précisons que par défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ou de l'environnement, nous visons bien des défauts substantiels intrinsèques entachant le bien sur lesquels le bailleur a une emprise ou des défauts liés à l'environnement immédiat dudit bien, préexistants à la signature du bail et dont, dans les deux cas, il n'a pas été tenu compte lors de la fixation du loyer. Par ailleurs, au regard d'une meilleure prévisibilité, il est maintenant proposé que le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

De Raad van State heeft in zijn opmerkingen 4.3.3.1 en volgende gewezen op de noodzaak om meer voorspelbaarheid en rechtszekerheid te verschaffen over de begrippen "aanzienlijke kwaliteitsgebreken aan de woning of de omgeving". Inzake rechtszekerheid verduidelijken wij dat met "aanzienlijke kwaliteitsgebreken aan de woning of de omgeving wel degelijk substantiële kwaliteitsgebreken bedoelen die eigen zijn aan de woning waarop de eigenaar vat heeft of gebreken die te maken hebben met de onmiddellijke omgeving van voornoemd goed, die bestonden voor de ondertekening van de huurovereenkomst en waarmee in beide gevallen geen rekening werd gehouden bij het bepalen van de huurprijs. Met het oog op meer voorspelbaarheid wordt nu voorgesteld dat de Regering een lijst met substantiële kwaliteitsgebreken zou opstellen.

AMENDEMENT N° 9

(de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE,
Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle
MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 8, remplacer les §3, §4 et §5 du nouvel article 224/1 comme suit :

« § 3. – Dans le cadre de la demande de révision visée au § 1er, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§ 4. – Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§ 5. – Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elles dans le cadre d'une demande de révision de loyer. ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du **Conseil d'Etat en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3**, des précisions et une homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Des modifications en ce sens ont été introduites au sein du §3.

AMENDEMENT NR. 9

(van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 8, §3, §4 en §5 van het nieuwe artikel 224/1 te vervangen als volgt:

« § 3. – In het kader van het in § 1 bedoelde verzoek tot herziening kan elke partij bij de huurovereenkomst of een door haar gemachtigd persoon de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde paritaire huurcommissie om een advies te bekomen over een verzoek om herziening van de huurprijs.

De voorwaarden voor aanhangigmaking en de procedure voor de paritaire huurcommissie worden beschreven in hoofdstuk III/1 van de Code.

§ 4. – Het verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs kan eveneens bij de rechter aanhangig worden gemaakt, meteen of indien de partijen na de door de paritaire huurcommissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen.

De rechter bij wie de zaak aldus aanhangig is gemaakt, kan overeenkomstig artikel 107/2 van deze Code verzoeken om het advies van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie om, in voorkomend geval het door de paritaire huurcommissie verstrekte advies te verkrijgen of om een advies te vragen over de billijkheid van de huurprijs.

§ 5. – De uitspraak waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan kan ten vroegste ingaan vier maanden voor de datum van de akte tot inleiding van het geding door één van de partijen bij de huurovereenkomst of door een in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs door haar gemachtigd persoon. ».

VERANTWOORDING

Zoals vermeld in **punt 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State**, werden de bewoordingen die verwijzen naar de personen die zaken aanhangig kunnen maken bij de PHC verduidelijkt en samenhangend gemaakt. Wijzigingen in die zin werden aangebracht in § 3.

Les paragraphes 3, 4 et 5 sont adaptés afin de refléter au mieux l'intention de donner d'une manière générale au juge la possibilité de demander l'avis de la commission paritaire locative, même dans le cas où il a directement été saisi et la commission n'a dès lors pas rendu d'avis – **Voir point 9.1 et 9.2 de l'avis du Conseil d'Etat.**

Afin de répondre aux remarques **des points 5.2, 5.3 et 5.4 du Conseil d'Etat** qui visent à ne pas donner un caractère juridictionnel à la CPL, la date d'application du loyer révisé ne fait plus référence à la CPL. Un délai maximal de 4 mois est néanmoins proposé au juge afin qu'il puisse tenir compte d'une éventuelle saisine de la CPL préalable à l'acte introductif d'instance. Ce délai a pour vocation d'encourager les parties à privilégier le passage par l'organe de médiation qu'est la CPL avant de judiciariser la demande en révision de loyer et d'ainsi assurer le rôle effectif de la CPL comme organe d'avis et de conciliation.

De paragrafen 3, 4 en 5 worden aangepast om zo goed mogelijk de bedoeling weer te geven om de rechter in het algemeen de mogelijkheid te bieden te verzoeken om het advies van de paritaire huurcommissie, ook in gevallen waarin de zaak rechtstreeks bij hem aanhangig is gemaakt en de commissie dus geen advies heeft uitgebracht - **zie punt 9.1 en 9.2 van het advies van de Raad van State.**

Teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen **in punt 5.2, 5.3 en 5.4 van de Raad van State**, die ertoe strekken de PHC geen rechtsprekend karakter te geven, verwijst de toepassingsdatum van de herziene huurprijs niet meer naar de PHC. Niettemin wordt een maximumtermijn van 4 maanden voorgesteld aan de rechter, opdat hij rekening zou kunnen houden met een eventuele aanhangigmaking bij de PHC, die voorafgaat aan de akte tot inleiding van het geding. Deze termijn heeft tot doel te partijen aan te moedigen de voorkeur te geven aan een bemiddelingsorgaan zoals de PHC, alvorens een verzoek tot herziening van de huurprijs bij de rechter in te dienen en aldus ervoor te zorgen dat de PHC werkelijk de rol heeft van advies- en bemiddelingsorgaan.

AMENDEMENT N° 10
(de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE,
Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle
MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 13 comme suit :

*« À l'article 241 du Code, un nouvel alinéa 2 est
inséré entre les alinéas 1er et 2, libellé comme suit :*

*« Chacune des parties prenantes au bail ou une
personne mandatée 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. Lorsque la Commission
paritaire locative est saisie par une des parties
prenantes au bail ou par une personne mandatée
par elle et qu'elle rend un avis concluant à la
révision de loyer, elle propose aux parties une
conciliation limitée au montant du loyer. » ».*

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du **Conseil d'Etat**
en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3, des précisions et
une homogénéisation des termes qui visent les
personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées.

AMENDEMENT NR. 10
(van de heren Martin CASIER, Arnaud
VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla
DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer
Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 13 te vervangen als volgt :

*« Een nieuw lid in te voegen tussen het eerste en
het tweede lid van artikel 241 van de Code, luidend
als volgt :*

*“Elke partij bij de huurovereenkomst, een
gemachtigd persoon of de rechter kan de zaak
aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde
Paritaire Huurcommissie, om een advies te verkrijgen
over de in het eerste lid vermelde billijkheid 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.” ».*

VERANTWOORDING

Zoals vermeld in punt **8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het
advies van de Raad van State**, werden de termen die
verwijzen naar de personen die zaken aanhangig
kunnen maken bij de PHC verduidelijkt en
samenhangend gemaakt.