



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 75.029/3
van 31 januari 2024

avis 75.029/3
du 31 janvier 2024

over

sur

een voorontwerp van
ordonnantie van het Brusselse
Hoofdstedelijke Gewest
'houdende hervorming van de
woninghuurovereenkomst'

un avant-projet d'ordonnance
de la Région de
Bruxelles-Capitale 'portant
réforme du bail d'habitation'

Op 5 december 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest 'houdende hervorming van de woninghuurovereenkomst'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 januari 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, 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 Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 31 januari 2024.

*

Le 5 décembre 2023, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis dans un délai de trente jours, sur avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 'portant réforme du bail d'habitation'.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 23 janvier 2024. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Elly VAN DE VELDE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Annemie GOOSSENS, 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 Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 31 janvier 2024.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) (artikelen 2 tot 36 van het voorontwerp), volgens de memorie van toelichting teneinde “de juridische obstakels weg te werken die de toegang tot degelijke, betaalbare en duurzame huisvesting voor kansarmen verhinderen”.

In die context wordt onder meer in een verbod voorzien om een woning te huur aan te bieden, te huur of ter beschikking te stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting (artikel 5), die door het voorontwerp worden gewijzigd (artikel 4). De controlebevoegdheden van de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst op de naleving van die eisen worden uitgebreid (artikel 6). Er wordt gepreciseerd dat indien een woning met een verhuurverbod is opgedeeld in meerdere woningen, er voor elke nieuwe woning een conformiteitscontroleattest nodig is vooraleer de woning opnieuw te huur kan worden gesteld of verhuurd (artikel 8). De mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen bij niet naleving van het verhuurverbod, wordt uitgebreid tot de onderverhuurder (artikel 9). In geval van herhuisvesting van de bewoner(s) van een woning waarvoor een verhuurverbod geldt, kunnen de kosten worden teruggevorderd van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld (artikel 10). Hetzelfde geldt in geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, van verval van de huurovereenkomst door een verhuurverbod dat te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout, of van nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid (artikel 16, 9°).

Ook wordt in een bescherming voorzien van de huurder die een klacht heeft ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst (artikel 6, 5°) of van de huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de paritaire huurcommissie (artikel 12, 2°).

Voorts wordt de precontractuele informatie aangevuld die de verhuurder moet verstrekken aan de huurder, en de niet-naleving van die verplichting wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete (artikel 13). De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed (artikel 14, 3°) of niet zonder meer het houden van gezelschapsdieren verbieden (artikel 15). De huurder wordt verplicht een verzekering tegen brand en waterschade af te sluiten (artikel 18).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

Vervolgens wordt de regeling van werken die worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst (artikel 19) en van renovatiehuurovereenkomsten (artikel 20) gewijzigd, en wordt in een afzonderlijke regeling van de lasten voorzien (artikelen 21 en 22). Er wordt ook in een afzonderlijke regeling van de onderverhuuring voorzien (artikelen 26 en 27). Een boetebeding bij vertraging van de betaling van de huur wordt verboden (artikel 23). Er wordt ook in een verplichting voorzien om in een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder te vermelden (artikel 25).

Voorts wordt de aanvang van de opzegtermijn geregeld (artikel 28), evenals de opzegging bij werken (artikel 30), en wordt bij de opzegging door de verhuurder van een huurovereenkomst van korte duur, voor de huurder in de mogelijkheid voorzien de huurovereenkomst ten allen tijde te beëindigen (artikel 31). In geval van uithuiszetting zonder uitvoerbare titel is de verhuurder een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur (artikel 29). De afvlakking van de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur wordt uitgebreid tot opzeggingen door de huurder (artikel 33). De huurwaarborg wordt teruggebracht tot twee maanden huur en de vormen van die waarborg worden limitatief vastgesteld (artikel 34). Er wordt een termijn bepaald waarbinnen de huurwaarborg moet worden teruggegeven (artikel 35).

In het verlengde van de ontworpen regelingen worden de “artikelen 1728*ter* en *quater*, 1728*ter*, §1 en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek” opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder (artikel 37).

Tenslotte wordt de inwerkingtreding en de toepassing van de aan te nemen ordonnantie geregeld (artikel 38).

BEVOEGDHEID

3.1. Sinds de zesde staatshervorming wordt in artikel 6, § 1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ bepaald dat de gewesten wat de huisvesting betreft bevoegd zijn voor “de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid” (1°) en voor “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan” (2°).

Er kan worden aangenomen dat de ontworpen regeling, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt opgemerkt, ingepast kan worden in die aangelegenheden en derhalve tot de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behoort.

3.2. Dat geldt ook voor het ontworpen artikel 220/1 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 18 van het voorontwerp), dat voorziet in de aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade,² en dat de huurder³ verplicht hiertoe een verzekering af te sluiten “bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet

² Zie dienaangaande opmerking 9.

³ Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen.

van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen” (ontworpen artikel 220/1, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode).

Het verzekeringsrecht behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.⁴ Dat verhindert evenwel niet dat de gewesten, op grond van hun bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen de huurder van dergelijke goederen mogen verplichten hun aansprakelijkheid voor brand te verzekeren. Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 ‘met betrekking tot de Zesde Staatshervorming’ blijkt immers dat tot die specifieke regels behoren de regels inzake “de aansprakelijkheid voor brand (met dien verstaande dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven)”.⁵

Met het ontworpen artikel 220/1 van de Brusselse Huisvestingscode wordt niet beoogd de verzekeringen zelf te regelen. Dat geldt ook voor de tweede paragraaf van dat artikel, naar luid waarvan de voormelde verzekeringen moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een vergunning heeft of van de vergunning is vrijgesteld, overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 ‘op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen’. De vereiste een vergunning te hebben en de regels inzake de vrijstelling worden immers in die wet geregeld en vloeien niet voort uit de ontworpen regeling.

3.3. Een aantal bepalingen van het voorontwerp regelen echter aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de federale overheid of van de gemeenschappen behoren.

3.4. Zo wordt in het ontworpen artikel 229, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 25 van het voorontwerp) bepaald dat een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder moet vermelden. Bijgevolg wordt de inhoud geregeld van de overeenkomst waarbij een zakelijk recht op een gehuurd goed wordt overgedragen, hetgeen een federale bevoegdheid is. Voor die bepaling moet dan ook een beroep kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het komt de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel voor dat de ontworpen regeling niet noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. In zoverre met de ontworpen regeling blijkt de memorie van toelichting wordt beoogd “aan de indeplaatsstelling van de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verkoper van de gehuurde zaak een automatisme” te verlenen, volstaat het immers te bepalen dat de verhuurder voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte brengt van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst, zonder dat de inhoud moet worden geregeld van de

⁴ Zie artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

⁵ *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

overeenkomst waarbij een zakelijk recht op een gehuurd goed wordt overgedragen.⁶ Het ontworpen artikel 229, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet dan ook in die zin worden herzien.

3.5.1. Het ontworpen artikel 233/1, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 29 van het voorontwerp) voorziet in een stakingsvordering bij de voorzitter van de bevoegde rechtbank in geval een verhuurder overgaat tot een uithuiszetting zonder uitvoerbare titel of in geval hij opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning verhindert. Die vordering wordt “ingesteld en behandeld zoals in kort geding”. Ze kan worden ingesteld bij verzoekschrift, waarvan de inhoud en de neerlegging wordt geregeld.

3.5.2. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof behoren de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges tot de bevoegdheid van de federale wetgever.⁷ Bijgevolg zal voor het ontworpen artikel 233/1, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode⁸ moeten kunnen worden aangetoond dat aan de voorwaarden is voldaan om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Thans bevat de memorie van toelichting dienaangaande geen enkele verantwoording.

3.5.3. Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 233/1, § 3, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode over de stakingsvordering uitspraak wordt gedaan “niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht”. Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten is ingesteld, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting is de verjaring van de strafvordering geschorst (ontworpen artikel 233/1, § 3, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode).

Vermits ook het strafprocesrecht tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, moet ook voor deze bepalingen van het voorontwerp een beroep kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. Het valt echter te betwijfelen of aan de voorwaarden daartoe is voldaan, en met name aan de vereisten dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is. De ontworpen regeling doet immers afbreuk aan het in artikel 4, eerste lid, van de voorafgaande titel bij het Wetboek van Strafvordering vervatte beginsel, naar luid waarvan de burgerlijke rechtsvordering wordt geschorst zolang niet definitief is beslist over de strafvordering die vóór of gedurende de burgerlijke rechtsvordering is ingesteld, in zoverre er gevaar bestaat voor

⁶ Bovendien impliceert niet elke overdracht van een zakelijk recht op het gehuurde goed, dat de verkrijger in de rechten en de verplichtingen treedt. Dat is met name niet het geval wanneer enkel de naakte eigendom op het gehuurde goed wordt overgedragen, in welk geval de houder van het vruchtgebruik optreedt als verhuurder (zie ook opmerking 11).

⁷ Zie onder meer: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3-B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4-B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3-B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.4-B.5.2.

⁸ In het ontworpen artikel 7, § 2, eerste lid, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 6, § 1, 3°, van het voorontwerp) wordt weliswaar gewag gemaakt van de mededeling van de beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst door de griffie van de vrederechter aan de Gewestelijke Inspectiedienst, maar uit wat volgt (opmerking 7.1) blijkt dat het gaat om een loutere mogelijkheid, en niet om een verplichting, zodat de federale bevoegdheid niet wordt betreden.

onverenigbaarheid tussen de beslissing van de strafrechter en die van de burgerlijke rechter en onverminderd de uitzonderingen uitdrukkelijk bepaald door de wet.

3.6. In het ontworpen artikel 248, § 2, eerste lid, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 34, 2°, van het voorontwerp) wordt als een van de mogelijke vormen die de huurwaarborg kan aannemen, voorzien in “een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling”. Artikel 34, 5°, van het voorontwerp strekt tot wijziging van artikel 248, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, waarin wordt bepaald dat, wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daar om verzoekt bij de financiële instelling.

In advies 62.525/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent een gelijkaardige regeling het volgende opgemerkt:

“Uit artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp vloeit voort dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van ‘een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling’. Als de huurder kiest voor die bankwaarborg ‘is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat’ (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp).

In tegenstelling tot de federale overheid, die overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 ‘betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn’ – bevoegd is om taken van de OCMW’s te regelen,⁹ en de gemeenschappen die bevoegd zijn inzake maatschappelijk welzijn,¹⁰ zijn de gewesten in beginsel niet bevoegd om opdrachten te geven aan het OCMW.

Artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp is bestaanbaar met die bevoegdheidsverdeling voor zover de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling louter een van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder enige verplichting voor de OCMW’s om een dergelijk contract aan te gaan. Indien daarentegen artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp zo moet worden begrepen dat de OCMW’s verplicht zijn om een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling, wordt een aangelegenheid geregeld die niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.

Door te bepalen dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp), wordt alleszins een opdracht gegeven aan het OCMW en derhalve een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.

⁹ Voetnoot 13 van het aangehaalde advies: Adv.RvS 26.042/2 van 5 mei 1997 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 30 november 1998 ‘tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting’, Parl.St. Kamer 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 5.

¹⁰ Voetnoot 14 van het aangehaalde advies: Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat het OCMW dat in kennis wordt gesteld van een vonnis tot uithuiszetting, ‘op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht’ hulp aanbiedt.

Om die bepalingen te kunnen aannemen, moet de decreetgever een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die bepalingen als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, dat de aangelegenheden waarop zij betrekking hebben zich lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheden slechts marginaal is.

Vermits de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp ertoe beperkt zijn de wettelijke opdracht van de OCMW's in herinnering te brengen, kan er alvast worden aangenomen dat er slechts een marginale weerslag is op de gemeenschapsaangelegenheid, al rijst de vraag naar de noodzakelijkheid van die regeling. Ook de opdracht om bij de financiële instelling te verzoeken om een bankwaarborg lijkt een eerder marginale impact te hebben.

Dat is echter minder vanzelfsprekend indien het OCMW verplicht zou zijn een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling ten gevolge waarvan een bankwaarborg wordt toegekend. Een dergelijke verplichting kan immers financiële gevolgen hebben voor de OCMW's in kwestie, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Het staat aan de steller van het ontwerp om aan te tonen dat desalniettemin de voorwaarden zijn vervuld om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.”¹¹

Hetzelfde geldt voor de ontworpen regeling. Te dien aanzien moet worden vastgesteld dat in de memorie van toelichting thans alvast niet wordt uiteengezet waarom is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

4. Het voorontwerp moet aan een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht worden onderworpen. Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het voorontwerp moet worden nagegaan. Bij wijze van voorbeeld¹² kan op het volgende worden gewezen:

- in artikel 4 van het voorontwerp is de vermelding “§1” overbodig, vermits dat artikel slechts één paragraaf telt. Voorts schrijve men in de Nederlandse tekst van punt 1° van die bepaling “en de productie van warm water” (in plaats van “ende productie van warm”);
- artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode werd opgeheven bij artikel 5 van de ordonnantie van 27 juli 2017 ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’. Bijgevolg

¹¹ Adv.RvS 62.525/3 van 22 december 2017 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van het Vlaamse Gewest van 9 november 2018 ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’, *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 173-174, opmerking 4.2.

¹² Overigens vertoont de memorie van toelichting ook tal van taalkundige tekortkomingen. Bovendien stemt het opschrift ervan niet overeen met het opschrift van het voorontwerp.

schrijve men in de inleidende zin van artikel 5 van het voorontwerp: “Artikel 5 van dezelfde Code, opgeheven bij de ordonnantie van 27 juli 2017, wordt hersteld als volgt:”.

- in artikel 6, § 2, 2°, van het voorontwerp schrijve men “Het zesde lid, dat het zevende lid wordt,” (in plaats van “Het vroegere zesde lid”). Hetzelfde geldt voor punt 3° van die bepaling, waarin gewag wordt gemaakt van “het vroegere zevende lid”;
- in de Nederlandse tekst van artikel 6, § 2, 3°, eerste streepje, van het voorontwerp schrijve men “of als de woning niet conform is” (in plaats van “of is de woning niet conform”), teneinde die bepaling in overeenstemming te brengen met de Franse tekst (“ou si le logement n’est pas conforme”);
- in de Nederlandse tekst van artikel 16, 3°, 5°, 6°, 7°, van het voorontwerp wordt in sommige gevallen gewag gemaakt van “geschrapt” en in andere van “opgeheven”. Net zoals in de Franse tekst (“abrogé/abrogés”) moet in de Nederlandse tekst systematisch “opgeheven” worden geschreven. Bovendien telt artikel 16 twee punten 7°, hetgeen moet worden verholpen;
- in artikel 19, 5°, van het voorontwerp schrijve men “Paragraaf 2, die paragraaf 3 wordt,” (in plaats van “De vroegere §2”). Gelet hierop moet ook de bestaande paragraaf 3 van artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode worden vernummerd;
- in het ontworpen artikel 233/1, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingcode (artikel 29 van het voorontwerp) moet worden verwezen naar “paragraaf 1”, in plaats van naar “het eerste lid”;
- artikel 32, 2° en 3°, eerste streepje, van het voorontwerp zijn dubbelop, vermits zij dezelfde wijziging van artikel 240, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode beogen;
- in de Nederlandse tekst van artikel 32, 4°, van het voorontwerp moet, net zoals in de Franse tekst, worden verwezen naar het derde lid (in plaats van naar “paragraaf 3”);
- de Nederlandse tekst van artikel 36 van het voorontwerp is een letterlijke vertaling van de Franse tekst en is niet aangepast aan de tekst van artikel 251 van de Brusselse Huisvestingscode, tot wijziging waarvan die bepaling strekt. De Nederlandse tekst van die bepaling moet dan ook volledig worden herzien;
- in artikel 37 van het voorontwerp moet niet afzonderlijk in de opheffing van artikel 1728ter, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek worden voorzien. Die opheffing zit immers reeds vervat in de opheffing van het ganse artikel 1728ter waarin artikel 37 van het voorontwerp eveneens voorziet. Bovendien schrijve men “De artikelen 1278ter, 1278quater en 1733” in plaats van “Artikelen 1728ter en quater, 1728ter, §1, en 1733”.

5. In de ontworpen artikelen 7, § 2, derde lid, en 107/2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikelen 6, § 1, 5°, en 12, 2°, van het voorontwerp) wordt in een beschermingsmechanisme voorzien voor een huurder die een klacht heeft ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst respectievelijk die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de paritaire huurcommissie. In het eerste geval wordt de opzegging van de verhuurder opgeschort tijdens de periode vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie (lees: “de Gewestelijke Inspectiedienst”) of de gemachtigde ambtenaar en heeft ze slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Huisvestingsinspectie (lees: “de

Gewestelijke Inspectiedienst”) bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is. In het tweede geval wordt de opzegging van de verhuurder opgeschort gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking en heeft ze slechts uitwerking na het verstrijken van die periode.

Uit de memorie van toelichting blijkt evenwel dat die regelingen niet van toepassing zijn op een opzegging die wordt betekend voordat een klacht is ingediend of nadat de Gewestelijke Inspectiedienst, de gemachtigde ambtenaar of de paritaire huurcommissie een beslissing heeft genomen. Dat blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van de ontworpen bepalingen, die in algemene bewoordingen gewag maken van de opzegging door de verhuurder, zonder een onderscheid te maken tussen een opzegging gegeven voor het indienen van een klacht en de opzegging gegeven erna. In zoverre met de ontworpen regelingen wordt beoogd de huurder te beschermen tegen represaillemaatregelen van de verhuurder, zou het nochtans onredelijk zijn dat beschermingsmechanisme uit te breiden tot het geval waarin de klacht volgt op de opzegging, in plaats van eraan vooraf te gaan. Bijgevolg moet in de ontworpen artikelen 7, § 2, derde lid, en 107/2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden verduidelijkt dat het beschermingsmechanisme waarin wordt voorzien enkel van toepassing is op de opzegging van de verhuurder gegeven na het indienen van de klacht.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 5

6. Luidens het ontworpen artikel 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden toeristische logies in de zin van de ordonnantie van 8 mei 2014 ‘betreffende het toeristische logies’ uitgesloten van het in eerste lid van die bepaling vervatte verbod een woning te huur aan te bieden, te huur of ter beschikking te stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 van die code bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande gesteld dat “[o]ok gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van zijn onroerend goed (advies ARH van 13 oktober 2023 en advies Notarissen van 18 oktober 2023) en tijdelijke gebruiksovereenkomsten van sociale aard (advies BFUH van 13 oktober 2023) (...) uitgesloten [zijn] van de bevoegdheid van de DGHI”.

Dat blijkt echter geenszins uit de ontworpen bepaling. Gelet op het ruime toepassingsgebied van het eerste lid van die bepaling, en met name het gegeven dat het verbod ook geldt voor het ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zouden die bijkomende uitsluitingen uitdrukkelijk in het ontworpen artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden vermeld.

Artikel 6

7.1. In het ontworpen artikel 7, § 2, eerste lid, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 6, § 1, 3°, van het voorontwerp) wordt gewag gemaakt van een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid, van die code “die door de griffie van de vrederechter is medegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst”.

Gevraagd of aldus in een verplichting wordt voorzien om dergelijke beslissingen mee te delen aan de Gewestelijke Inspectiedienst, antwoordde de gemachtigde:

“Aucune obligation n’incombe aux Juges de Paix ou aux greffiers de communiquer les jugements à la Direction de l’Inspection du Logement (DIRL).

Toutefois, il résulte d’une consultation de certains juges de paix sur le projet d’ordonnance que ceux-ci sont demandeurs de pouvoir initier une procédure administrative auprès de la DIRL lorsqu’ils ont prononcé une décision de résolution judiciaire pour insalubrité. Le Code du Logement dispose actuellement en son article 7§2 qu’une enquête de l’inspection du Logement peut être initiée notamment d’initiative ou sur la base d’une plainte de tout tiers intéressé. L’article 6, §1, 3° projeté vise tout au plus à préciser dans le Code cette faculté pour le juge de paix.

Afin de clarifier le texte, si votre Conseil l’estime nécessaire, le 5° projeté peut être adapté comme suit :

5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l’article 219, §3, al. 1^{er} et communiquée d’initiative par le greffe de la justice de paix au Service d’inspection régionale.”

Hiermee kan worden ingestemd.

7.2. Artikel 6, § 2, 3°, eerste streepje, van het voortontwerp strekt ertoe in artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “of is de woning niet conform (lees: of als de woning niet conform is)” in te voegen.

In het bestaande artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt reeds het geval vermeld dat de werken die vereist zijn om te beantwoorden aan de in artikel 4 van die code vermelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting niet worden uitgevoerd binnen de gestelde termijn, hetgeen impliceert dat de woning “niet conform is”. In het licht hiervan rijst de vraag naar het waarom van de ontworpen toevoeging.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

“Il arrive que de nouveaux défauts apparaissent dans le bien entre la première et la seconde visite ou que les travaux réalisés après la première visite ne soient pas conformes en sorte que de nouveaux travaux seront nécessaires, lesquels travaux ne figurent dès lors pas dans la liste de travaux à réaliser. Or, ces défauts, selon leur importance, peuvent requérir une interdiction de mise à la location.”

De door de ontworpen regeling geviseerde hypothese zou duidelijker tot uiting kunnen komen door in het ontworpen artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode te schrijven “of als de woning *nog steeds niet* conform is”. Alleszins zal de draagwijdte van de ontworpen toevoeging in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

Artikel 16

8.1. Artikel 16, 2°, van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd” in te voegen.

Uit het bestaande artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit thans reeds voort dat de in het ontworpen eerste lid bepaalde voorwaarde, namelijk dat de te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, *op elk moment* geldt. Gevraagd naar de draagwijdte van de ontworpen toevoeging, antwoordde de gemachtigde:

“En vertu du projet, tous les logements proposés à la location, loués, ou occupés, doivent respecter les normes de salubrité à n’importe quel moment sauf pour les logements proposés à la location ou loués qui doivent faire l’objet de travaux. Ces derniers ne devront répondre aux exigences essentielles de salubrité qu’au moment où ils sont occupés par le locataire.”

Uit het antwoord van de gemachtigde blijkt dat met de ontworpen bepaling wordt beoogd in een uitzondering te voorzien op het in artikel 219, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde vereiste dat te huur aangeboden of verhuurde woningen moeten voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting. Dat blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van de ontworpen bepaling. Artikel 16, 2°, van het voorontwerp moet dan ook worden herzien, bijvoorbeeld door na artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode een nieuw lid in te voegen naar luid waarvan in afwijking van dat tweede lid, voor goederen die worden te huur aangeboden of verhuurd, waaraan werken worden uitgevoerd, aan de in het eerste lid vermelde vereisten moet worden voldaan bij het betrekken van de woning door de huurder.

8.2. In het ontworpen artikel 219, § 6, tweede lid, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 16, 9°, van het voorontwerp) wordt gewag gemaakt van “de niet-buitensporige huur”.

Gevraagd wat hiermee wordt bedoeld, verklaarde de gemachtigde:

“Le loyer abusif est défini à l’article 224 actuel du Code, il s’agit notamment du loyer qui dépasse de vingt pour cent le loyer de référence sans justifier d’éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.”

Uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt dat het bedrag van de nieuwe huur, op grond waarvan een deel wordt berekend van de kosten van de herhuisvesting die de verhuurder moet dragen, desgevallend zal worden verminderd tot de referentiehuurprijs, verhoogd met twintig procent. Dit zou in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

Artikel 18

9. Luidens het ontworpen artikel 220/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode is de huurder aansprakelijk voor brand. In het opschrift van die bepaling, en in paragraaf 2, tweede lid, ervan, wordt echter gewag gemaakt van de verzekering “tegen brand *en waterschade*”.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, liet de gemachtigde weten dat wel degelijk een verzekering tegen brand en waterschade wordt bedoeld:

“Le §2 mentionne bien que le preneur contracte une assurance contre l’incendie et le dégâts des eaux.”

Bijgevolg moet in paragraaf 1 van die bepaling ook waterschade worden vermeld.

Artikel 22

10.1. Luidens het ontworpen artikel 224/3, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode mag, in geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek, het door de verhuurder aan de huurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 ‘tot opstelling van een kader voor het waterbeleid’, het zogenaamde lektarief.

Gevraagd of die beperking ook geldt indien de verhuurder zelf niet het zogenaamde lektarief heeft kunnen genieten, antwoordde de gemachtigde:

“Il incombe au bailleur de demander l’application du tarif réduit visé à l’article 38/2, premier tiret, deuxième phrase, de l’ordonnance du 20 octobre 2006 lorsque la situation y est applicable. S’il ne le fait pas, il assume la différence de tarif qui ne peut pas être répercutée sur le locataire.”

In zoverre uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt dat de ontworpen regeling beoogt de verhuurder te sanctioneren die heeft nagelaten het lektarief aan te vragen, kan de ontworpen regeling slechts worden aanvaard voor zover, indien de verhuurder het lektarief aanvraagt, hij slechts in de mate dat hij het ook krijgt, verplicht zal zijn dat tarief aan te rekenen aan zijn huurder. Dit zou in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

10.2. Uit het ontworpen artikel 224/3, § 3, vloeit voort dat een rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de huurder slechts betrekking kan hebben op “ten hoogste vijf jaarlijkse verbruiksperiodes”, terwijl een rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de verhuurder betrekking kan hebben op “alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft”. In het laatste geval kan die rectificatie betrekking hebben op meer dan vijf jaarlijkse verbruiksperiodes, indien de fout betrekking heeft op meer dan vijf verbruiksperiodes.

Gevraagd hoe het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit kan worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, antwoordde de gemachtigde:

“Il revient au bailleur d’établir le décompte annuel et c’est lui seul qui détient l’ensemble des informations de facturation. La rectification en faveur de l’occupant doit dès lors être autorisée pour toutes les périodes annuelles de consommation couvertes par l’erreur. A défaut de quoi cela reviendrait à cautionner un enrichissement sans cause dans le chef du bailleur. A l’inverse, autoriser une rectification en faveur du bailleur au-delà de la période de deux ans alors que cette responsabilité lui incombe seul, serait très lourde pour l’occupant qui a légitimement pu croire et estimer que les décomptes qu’il recevait étaient corrects.”

Hiermee kan worden ingestemd, met dien verstande dat in de ontworpen regeling gewag wordt gemaakt van vijf jaarlijkse verbruiksperiodes (en niet van twee zoals de gemachtigde vermeldt). Dit geeft de verhuurder de gelegenheid om gedurende een redelijke termijn in de tijd terug te gaan om fouten in de afrekening recht te zetten.

Artikel 25

11. Naar luid van het ontworpen artikel 229, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode treedt de nieuwe houder van het zakelijk recht voor de toekomst in de rechten en de verplichtingen van de verhuurder.

In de ontworpen bepaling wordt evenwel geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat het zakelijk recht waarvan een verhuurder de houder is (zoals de volle eigendom) door hem slechts gedeeltelijk kan worden overgedragen. De overnemer van het zakelijk recht zal in een dergelijk geval niet in “alle rechten en verplichtingen van de verhuurder” kunnen treden. Dat is bijvoorbeeld het geval bij vestiging van een conventionele erfdienstbaarheid.

Om aan dat bezwaar tegemoet te komen, zou die bepaling als volgt kunnen luiden:

“De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder *die aan dat zakelijk recht zijn verbonden.*”

Artikel 26

12.1. Luidens het ontworpen artikel 230, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 26, 2°, van het voorontwerp) wordt het ontwerp van overdracht per aangetekende brief door de huurder aan de verhuurder meegedeeld *door middel van een standaarddocument.*

Gevraagd of het de bedoeling van de ontworpen regeling is om het gebruik van dit standaarddocument verplicht te stellen, in tegenstelling tot het standaardmodel van huurovereenkomst en het standaardmodel van plaatsbeschrijving die een indicatieve waarde hebben,¹³ antwoordde de gemachtigde:

“Le document standardisé vise le document prévu à l’article 200ter,§2 du Code régissant la collecte de données.”

Dit zou in de ontworpen regeling moeten worden verduidelijkt.

12.2. In het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 26, 3°, van het voorontwerp) wordt verwezen naar titel X (‘Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie’) van die code.

Te dien aanzien moet erop worden gewezen dat artikel 205 van de voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie ‘voor een Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit’, waarover de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 15 december 2023 advies 74.490/VR heeft gegeven, strekt tot intrekking (lees: “opheffing”) van die titel. Indien het thans voor advies voorgelegde voorontwerp in werking treedt nadat het gezamenlijk decreet en ordonnantie in werking is getreden, zal die verwijzing moeten worden aangepast.

Artikel 38

13. Luidens artikel 38, § 1, van het voorontwerp treedt artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie in werking “tegelijk met de Meetcode”.

Gevraagd wat wordt bedoeld met “de Meetcode”, antwoordde de gemachtigde:

“Le Code de mesure est actuellement en cours de rédaction.”

¹³ Artikelen 218, § 4, en 220, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode. Zie ook het ontworpen artikel 218, § 4bis, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 14, 1°, van het voorontwerp), waaruit blijkt dat het standaardmodel van opzegging dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt, indicatieve waarde heeft.

Er zal in het voorontwerp alleszins meer precies moeten worden bepaald wat met “de Meetcode” wordt bedoeld. Als het bovendien om een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering te bepalen regeling zou gaan, komt de ontworpen bepaling erop neer dat de inwerkingtreding van artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie wordt overgelaten aan die regering. Om evenwel te vermijden dat een dergelijke delegatie op gespannen voet staat met het beginsel bedoeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gelezen in samenhang met artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’, volgens hetwelk de regering ordonnanties niet mag schorsen, noch vrijstelling van hun uitvoering mag verlenen, dient een uiterste datum te worden bepaald waarop artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie in werking treedt indien de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zou nalaten binnen een redelijke termijn de Meetcode aan te nemen.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet de modifier l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement) (articles 2 à 36 de l'avant-projet), afin, selon l'exposé des motifs, de « corriger les obstacles juridiques empêchant l'accès au logement décent, abordable et pérenne des personnes précarisées ».

Dans ce contexte, il est entre autres prévu d'interdire de proposer à la location, de mettre en location ou de donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement (article 5), exigences qui sont modifiées par l'avant-projet (article 4). Les pouvoirs de contrôle des agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale sur le respect de ces exigences sont étendus (article 6). Il est précisé que si un logement interdit à la location a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une attestation de contrôle de conformité avant de pouvoir à nouveau être mis en location ou loué (article 8). La possibilité d'imposer une amende administrative en cas de non-respect de l'interdiction de location est étendue au sous-bailleur (article 9). En cas de relogement du ou des occupants d'un logement frappé par une interdiction à la location, les frais peuvent être récupérés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition (article 10). Tel est le cas également en cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail en raison d'une interdiction à la location due à une faute imputable au bailleur, ou encore de nullité du bail au motif d'insalubrité (article 16, 9°).

Une protection du locataire qui a déposé une plainte adressée au Service d'inspection régionale (article 6, 5°) ou du locataire qui a saisi la commission paritaire locative (article 12, 2°) est prévue.

Par ailleurs, l'information contractuelle que le bailleur doit fournir au preneur est complétée, et le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende administrative (article 13). Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués (article 14, 3°) ou interdire purement et simplement la détention d'un animal de compagnie (article 15). Le preneur est obligé de contracter une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux (article 18).

Ensuite, le règlement relatif aux travaux réalisés en cours de bail (article 19) et aux baux de rénovation (article 20) est modifié et un régime distinct est prévu pour les charges (articles 21 et 22). La sous-location fait aussi l'objet d'un régime distinct (articles 26 et 27). Une

¹ S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

clause pénale en cas de retard de paiement du loyer est prohibée (article 23). L'avant-projet prévoit l'obligation de mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire dans une convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un bien loué (article 25).

La prise de cours du délai de préavis est également réglée (article 28), de même que le congé pour travaux (article 30), et en cas de congé donné par le bailleur d'un bail de courte durée, la possibilité est prévue pour le preneur de mettre fin au bail à tout moment (article 31). En cas d'expulsion sans titre exécutoire, le bailleur est redevable d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (article 29). Le lissage du loyer en cas de baux de courte durée successifs est étendu au congé donné par le preneur (article 33). La garantie locative est réduite à deux mois de loyer et les formes de cette garantie sont fixées de manière limitative (article 34). Un délai dans lequel la garantie locative doit être rendue est déterminé (article 35).

Dans le prolongement des régimes en projet, les « articles 1728^{ter} et *quater*, 1728^{ter}, §1[,] et 1733 de l'ancien Code civil » sont abrogés pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire (article 37).

Enfin, l'entrée en vigueur et l'application de l'ordonnance à adopter sont réglées (article 38).

COMPÉTENCE

3.1. Depuis la sixième réforme de l'État, l'article 6, § 1^{er}, IV, 1^o et 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' dispose que les régions, en ce qui concerne le logement, sont compétentes pour « le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques » (1^o) et pour « les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation » (2^o).

Il peut être admis que la réglementation en projet, sous réserve des observations formulées ci-après, peut s'inscrire dans ces matières et relève dès lors de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

3.2. Cette observation s'applique également à l'article 220/1, en projet, du Code bruxellois du logement (article 18 de l'avant-projet), qui prévoit la responsabilité du preneur pour l'incendie et les dégâts des eaux ², et qui oblige le preneur ³ à conclure une assurance à cet effet « auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance » (article 220/1, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement).

Le droit de l'assurance relève de la compétence de l'autorité fédérale ⁴. Il n'en demeure pas moins que les régions, sur la base de leur compétence pour les règles spécifiques

² Voir à ce sujet l'observation 9.

³ Sauf si les parties en conviennent autrement.

⁴ Voir l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980.

concernant la location des biens destinés à l'habitation, peuvent obliger le preneur de tels biens à assurer leur responsabilité en cas d'incendie. Il ressort en effet des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 'relative à la Sixième Réforme de l'État' que ces règles spécifiques englobent les règles en matière de « responsabilité en cas d'incendie (étant entendu que les assurances et les règles générales concernant la responsabilité civile continuent à relever de la compétence fédérale) »⁵.

L'article 220/1, en projet, du Code bruxellois du logement ne vise pas à régler les assurances mêmes. Il en va de même pour le paragraphe 2 de cet article, aux termes duquel les assurances précitées doivent être conclues auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation, conformément à la loi du 13 mars 2016 'relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance'. L'exigence d'avoir une autorisation et les règles en matière d'exemption sont effectivement réglées dans cette loi et ne découlent pas des dispositions en projet.

3.3. Plusieurs dispositions de l'avant-projet règlent toutefois des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale ou des communautés.

3.4. Ainsi, l'article 229, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement (article 25 de l'avant-projet) dispose qu'une convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un bien loué doit mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire. Par conséquent, il règle le contenu d'une convention par laquelle un droit réel sur un bien loué est aliéné, ce qui constitue une compétence fédérale. Cette disposition doit donc pouvoir se fonder sur les pouvoirs implicites prévus par l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

Il apparaît cependant au Conseil d'État, section de législation, que le régime en projet n'est pas nécessaire à l'exercice des compétences propres de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans la mesure où, selon l'exposé des motifs, le régime en projet vise à conférer « une automaticité à la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur de la chose louée », il suffit en effet de prévoir que, préalablement à la conclusion d'une convention d'aliénation d'un droit réel, le bailleur informe le candidat titulaire du droit réel du fait que le bien est loué et lui communique le type de contrat de bail, sans qu'il faille régler le contenu de la convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un bien loué⁶. On reverra dès lors l'article 229, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement dans ce sens.

3.5.1. L'article 233/1, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement (article 29 de l'avant-projet) prévoit une action en cessation devant le président du tribunal compétent lorsqu'un bailleur procède à une expulsion sans titre exécutoire ou qu'il entrave de manière délibérée et fautive l'accès à l'habitation. Cette action est « formée et instruite selon les formes du référé ». Elle peut être formée par requête, dont le contenu et le dépôt sont réglés.

3.5.2. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, la définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure applicables aux juridictions

⁵ *Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2232/1, p. 83.

⁶ En outre, toutes les aliénations d'un droit réel portant sur un bien loué n'impliquent pas que l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations. Tel n'est notamment pas le cas lorsque seule la nue-propriété sur le bien loué est aliénée, auquel cas le détenteur de l'usufruit agit en tant que bailleur (voir aussi l'observation 11).

relèvent de la compétence du législateur fédéral⁷. Par conséquent, pour l'article 233/1, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement⁸, il faudra pouvoir démontrer que les conditions permettant d'invoquer l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies. Pour l'heure, l'exposé des motifs ne contient aucune justification à ce sujet.

3.5.3. En outre, selon l'article 233/1, § 3, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du logement, il est statué sur l'action en cessation « nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale ». Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée a été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance (article 233/1, § 3, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du logement).

Dès lors que la procédure pénale relève aussi de la compétence de l'autorité fédérale, ces dispositions de l'avant-projet doivent elles aussi pouvoir s'appuyer sur les compétences implicites. Il est toutefois douteux que soient remplies les conditions prévues à cet effet, notamment les exigences selon lesquelles la matière se prête à un régime différencié et l'incidence des dispositions en cause sur cette matière n'est que marginale. Le régime en projet porte en effet atteinte au principe inscrit à l'article 4, alinéa 1^{er}, du titre préliminaire du Code d'instruction criminelle, aux termes duquel l'exercice de l'action civile est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile, pour autant qu'il existe un risque de contradiction entre les décisions du juge pénal et du juge civil et sans préjudice des exceptions expressément prévues par la loi.

3.6. L'article 248, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o, en projet, du Code bruxellois du logement (article 34, 2^o, de l'avant-projet) prévoit que la garantie locative peut prendre notamment la forme d'une « garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA ». L'article 34, 5^o, de l'avant-projet vise à modifier l'article 248, § 5, du Code bruxellois du logement, qui prévoit que lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière.

À propos d'un régime similaire, dans l'avis 62.525/3, le Conseil d'État, section de législation, a observé ce qui suit :

« Uit artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp vloeit voort dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van 'een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling'. Als de huurder kiest voor die bankwaarborg 'is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat' (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp).

⁷ Voir notamment : C.C., 14 juillet 1997, n° 46/97, B.3-B.5 ; C.C., 16 décembre 1998, n° 139/98, n° 3 ; C.C., 1^{er} mars 2001, n° 27/2001, B.4-B.5 ; C.C., 28 octobre 2004, n° 168/2004, B.3.3-B.4.2 ; C.C., 24 février 2011, n° 29/2011, B.4.4-B.5.2.

⁸ Si l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, 5^o, en projet, du Code bruxellois du logement (article 6, § 1^{er}, 3^o, de l'avant-projet) mentionne bien la communication de la décision de résolution judiciaire du bail par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale, il ressort toutefois de ce qui suit (observation 7.1) qu'il s'agit d'une simple possibilité et non d'une obligation, si bien qu'il n'est pas empiété sur la compétence fédérale.

In tegenstelling tot de federale overheid, die overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 ‘betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn’ – bevoegd is om taken van de OCMW’s te regelen,⁹ en de gemeenschappen die bevoegd zijn inzake maatschappelijk welzijn,¹⁰ zijn de gewesten in beginsel niet bevoegd om opdrachten te geven aan het OCMW.

Artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp is bestaanbaar met die bevoegdheidsverdeling voor zover de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling louter een van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder enige verplichting voor de OCMW’s om een dergelijk contract aan te gaan. Indien daarentegen artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp zo moet worden begrepen dat de OCMW’s verplicht zijn om een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling, wordt een aangelegenheid geregeld die niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.

Door te bepalen dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp), wordt alleszins een opdracht gegeven aan het OCMW en derhalve een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat het OCMW dat in kennis wordt gesteld van een vonnis tot uithuiszetting, ‘op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht’ hulp aanbiedt.

Om die bepalingen te kunnen aannemen, moet de decreetgever een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die bepalingen als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, dat de aangelegenheden waarop zij betrekking hebben zich lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheden slechts marginaal is.

Vermits de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp ertoe beperkt zijn de wettelijke opdracht van de OCMW’s in herinnering te brengen, kan er alvast worden aangenomen dat er slechts een marginale weerslag is op de gemeenschapsaangelegenheid, al rijst de vraag naar de noodzakelijkheid van die regeling. Ook de opdracht om bij de financiële instelling te verzoeken om een bankwaarborg lijkt een eerder marginale impact te hebben.

Dat is echter minder vanzelfsprekend indien het OCMW verplicht zou zijn een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling ten gevolge waarvan een bankwaarborg wordt toegekend. Een dergelijke verplichting kan immers financiële gevolgen hebben voor de OCMW’s in kwestie, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Het staat aan de steller van het ontwerp om aan te tonen dat desalniettemin de

⁹ *Note de bas de page 13 de l’avis cité* : Adv.RvS 26.042/2 van 5 mei 1997 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 30 november 1998 ‘tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting’, *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 5.

¹⁰ *Note de bas de page 14 de l’avis cité* : Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

voorwaarden zijn vervuld om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 » ¹¹.

Il en va de même pour le régime en projet. À cet égard, il y a lieu de constater que pour l'heure, l'exposé des motifs n'expose pas pourquoi les conditions permettant de recourir aux compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

4. L'avant-projet doit être soumis à un examen approfondi sur le plan de la correction de la langue et de la légistique. La concordance entre les versions française et néerlandaise de l'avant-projet doit elle aussi être vérifiée. À titre d'exemples ¹², on peut relever les points suivants :

- à l'article 4 de l'avant-projet, la mention « §1 » est superflue puisque cet article ne compte qu'un seul paragraphe. Par ailleurs, on écrira dans le texte néerlandais du 1^o de cette disposition « en de productie van warm water » (au lieu de « ende productie van warm ») ;
- l'article 5 du Code bruxellois du logement a été abrogé par l'article 5 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 'visant la régionalisation du bail d'habitation'. Par conséquent, on écrira dans la phrase liminaire de l'article 5 de l'avant-projet : « L'article 5 du même Code, abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017, est rétabli dans la rédaction suivante : » ;
- à l'article 6, § 2, 2^o, de l'avant-projet, on écrira « L'alinéa 6, qui devient l'alinéa 7, » (au lieu de « L'alinéa 6 ancien »). La même observation s'applique au 3^o de cette disposition, qui fait état de « l'alinéa 7 ancien » ;
- dans le texte néerlandais de l'article 6, § 2, 3^o, premier tiret, de l'avant-projet, on écrira « of als de woning niet conform is » (au lieu de « of is de woning niet conform »), afin d'harmoniser cette disposition avec le texte français (« ou si le logement n'est pas conforme ») ;
- dans le texte néerlandais de l'article 16, 3^o, 5^o, 6^o, 7^o, de l'avant-projet, on trouve dans certains cas « geschrapt » et dans d'autres « opgeheven ». À l'instar du texte français (« abrogé/abrogés »), il faut systématiquement écrire dans le texte néerlandais « opgeheven ». En outre, l'article 16 compte deux 7^o, ce qu'il convient de corriger ;
- à l'article 19, 5^o, de l'avant-projet, on écrira « Le paragraphe 2, qui devient le paragraphe 3, » (au lieu de « Le § 2 ancien »). En conséquence, l'actuel paragraphe 3 de l'article 221 du Code bruxellois du logement devra aussi être renuméroté ;
- l'article 233/1, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement (article 29 de l'avant-projet) doit renvoyer au « paragraphe 1^{er} », et non à « l'alinéa 1^{er} » ;

¹¹ Avis C.E. 62.525/3 du 22 décembre 2017 sur un avant-projet devenu le décret de la Région flamande du 9 novembre 2018 'houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan', *Doc. parl.*, Parl. fl., 2017-2018, n° 1612/1, pp. 173-174, observation 4.2.

¹² L'exposé des motifs présente par ailleurs lui aussi de nombreux manquements au niveau de la correction de la langue. En outre, son intitulé ne correspond pas à celui de l'avant-projet.

- à l'article 32, les 2° et 3°, premier tiret, de l'avant-projet sont redondants, dès lors qu'ils visent la même modification de l'article 240, alinéa 3, du Code bruxellois du logement ;
- le texte néerlandais de l'article 32, 4°, de l'avant-projet doit, à l'instar du texte français, renvoyer à l'alinéa 3 (et non au « paragraaf 3 ») ;
- le texte néerlandais de l'article 36 de l'avant-projet est une traduction littérale du texte français et n'est pas adapté au texte de l'article 251 du Code bruxellois du logement, dont il vise la modification. On reverra complètement le texte néerlandais de cette disposition ;
- à l'article 37 de l'avant-projet, il ne faut pas prévoir distinctement l'abrogation de l'article 1728ter, § 1^{er}, de l'ancien Code civil. En effet, cette abrogation est déjà comprise dans l'abrogation de l'ensemble de l'article 1728ter, également prévue par l'article 37 de l'avant-projet. En outre, on écrira « Les articles 1278ter, 1278quater et 1733 » au lieu de « Les articles 1728ter et quater, 1728ter, §1, et 1733 ».

5. Les articles 7, § 2, alinéa 3, et 107/2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement (articles 6, § 1^{er}, 5°, et 12, 2°, de l'avant-projet) prévoient un mécanisme de protection pour un locataire qui, respectivement, a déposé une plainte auprès du Service d'inspection régionale et a saisi la commission paritaire locative. Dans le premier cas, le congé notifié par le bailleur est suspendu pendant la période allant du lendemain de l'introduction de la plainte jusqu'à la décision de l'inspection du logement (lire : « du Service d'inspection régionale ») ou du fonctionnaire délégué et ne produit ses effets rétroactifs que si l'inspection du logement (lire : « du Service d'inspection régionale ») confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte. Dans le deuxième cas, le congé notifié par le bailleur est suspendu pendant une période de trois mois à dater du lendemain de la saisine et ne produit ses effets rétroactifs qu'à l'expiration de ce délai.

Il ressort toutefois de l'exposé des motifs que ces régimes ne sont pas applicables à un congé notifié avant le dépôt de plainte ou après que le Service d'inspection régionale, le fonctionnaire délégué ou la commission paritaire locative a pris une décision. Or, cela ne ressort pas suffisamment du texte des dispositions en projet, qui mentionnent en des termes généraux le congé donné par le bailleur, sans opérer de distinction entre un congé donné avant le dépôt d'une plainte et le congé donné après le dépôt d'une plainte. Dans la mesure où les régimes en projet visent à protéger le locataire contre des mesures de représailles du bailleur, il serait pourtant déraisonnable d'étendre le mécanisme de protection au cas dans lequel la plainte suit le congé, au lieu de le précéder. Par conséquent, les articles 7, § 2, alinéa 3, et 107/2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement doivent préciser que le mécanisme de protection prévu s'applique uniquement au congé donné par le bailleur après l'introduction de la plainte.

EXAMEN DU TEXTE

Article 5

6. Selon l'article 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement, les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance du 8 mai 2014 'relative à l'hébergement touristique' sont exclus de l'interdiction, contenue à l'alinéa 1^{er} de cette disposition, de proposer à

la location, mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 de ce code.

À ce sujet, l'exposé des motifs indique que « [s]ont également exclus de la compétence de la DIRL les conventions d'occupation conclue entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l'aliénation de son bien (avis CCL du 13 octobre 2023 et avis Notaires du 18 octobre 2023) et les conventions d'occupation temporaire à caractère social (avis Fébul du 13 octobre 2023) ».

Ce point ne ressort toutefois aucunement de la disposition en projet. Compte tenu du champ d'application étendu de l'alinéa 1^{er} de cette disposition, et notamment de la circonstance que l'interdiction s'applique également au fait de donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du logement, l'article 5, en projet, du Code bruxellois du logement devrait mentionner expressément ces exclusions supplémentaires.

Article 6

7.1. L'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, 5°, en projet, du Code bruxellois du logement (article 6, § 1^{er}, 3°, de l'avant-projet) fait état d'une décision de résolution judiciaire du bail, prise en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, de ce code et « communiquée par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale ».

À la question de savoir s'il est ainsi prévu une obligation de communiquer de telles décisions au Service d'inspection régionale, le délégué a donné la réponse suivante :

« Aucune obligation n'incombe aux Juges de Paix ou aux greffiers de communiquer les jugements à la Direction de l'Inspection du Logement (DIRL).

Toutefois, il résulte d'une consultation de certains juges de paix sur le projet d'ordonnance que ceux-ci sont demandeurs de pouvoir initier une procédure administrative auprès de la DIRL lorsqu'ils ont prononcé une décision de résolution judiciaire pour insalubrité. Le Code du Logement dispose actuellement en son article 7§ 2 qu'une enquête de l'inspection du Logement peut être initiée notamment d'initiative ou sur la base d'une plainte de tout tiers intéressé. L'article 6, §1, 3° projeté vise tout au plus à préciser dans le Code cette faculté pour le juge de paix.

Afin de clarifier le texte, si votre Conseil l'estime nécessaire, le 5° projeté peut être adapté comme suit :

5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l'article 219, §3, al. 1^{er} et communiquée d'initiative par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale ».

On peut se rallier à cette suggestion.

7.2. L'article 6, § 2, 3°, premier tiret, de l'avant-projet vise à ajouter dans l'article 7, § 3, alinéa 7, du Code bruxellois du logement, les mots « ou si le logement n'est pas conforme » (lire dans le texte néerlandais : « of als de woning niet conform is »).

L'article 7, § 3, alinéa 7, existant, du Code bruxellois du logement mentionne déjà le cas où les travaux requis pour satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, mentionnées à l'article 4 de ce code, ne sont pas réalisés dans le délai imparti, ce cas impliquant déjà que le logement « n'est pas conforme ». Au regard de ce qui précède, la question se pose de savoir pour quel motif l'ajout en projet est suggéré.

À ce sujet, le délégué a donné les éclaircissements suivants :

« Il arrive que de nouveaux défauts apparaissent dans le bien entre la première et la seconde visite ou que les travaux réalisés après la première visite ne soient pas conformes en sorte que de nouveaux travaux seront nécessaires, lesquels travaux ne figurent dès lors pas dans la liste de travaux à réaliser. Or, ces défauts, selon leur importance, peuvent requérir une interdiction de mise à la location ».

L'hypothèse visée par le dispositif en projet pourrait être exprimée plus clairement en écrivant dans l'article 7, § 3, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du logement « ou si le logement *n'est toujours pas conforme* ». Il faudra en tout cas préciser la portée de l'ajout en projet dans l'exposé des motifs.

Article 16

8.1. L'article 16, 2°, de l'avant-projet vise à insérer les mots « et à l'entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l'objet de travaux » dans l'article 219, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement.

Il découle actuellement déjà de l'article 219, § 2, alinéa 2, existant, du Code bruxellois du logement que la condition fixée à l'alinéa 1^{er} en projet, à savoir que le logement proposé à la location, loué ou occupé doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, s'applique à *tout moment*. Interrogé sur la portée de l'ajout en projet, le délégué a répondu :

« En vertu du projet, tous les logements proposés à la location, loués, ou occupés, doivent respecter les normes de salubrité à n'importe quel moment sauf pour les logements proposés à la location ou loués qui doivent faire l'objet de travaux. Ces derniers ne devront répondre aux exigences essentielles de salubrité qu'au moment où ils sont occupés par le locataire ».

Il ressort de la réponse du délégué que la disposition en projet a pour objet de prévoir une exception à l'exigence mentionnée à l'article 219, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement, selon laquelle les logements proposés à la location ou loués doivent satisfaire aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette intention ne ressort cependant pas suffisamment du texte de la disposition en projet. Il faudra dès lors revoir l'article 16, 2°, de l'avant-projet en insérant, par exemple, après l'article 219, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du logement un nouvel alinéa aux termes duquel par dérogation à cet alinéa 2, il doit être satisfait, à l'entrée du locataire dans le logement, aux exigences mentionnées à l'alinéa 1^{er} pour les biens proposés à la location ou mis en location qui font l'objet de travaux.

8.2. À l'article 219, § 6, alinéa 2, 4°, en projet, du Code bruxellois du logement (article 16, 9°, de l'avant-projet), il est fait mention d'un « loyer non-abusif ».

À la question de savoir ce que cela implique, le délégué a répondu :

« Le loyer abusif est défini à l'article 224 actuel du Code, il s'agit notamment du loyer qui dépasse de vingt pour cent le loyer de référence sans justifier d'éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ».

Il peut se déduire de la réponse fournie par le délégué que le montant du nouveau loyer sur la base duquel est calculée une partie des frais de relogement à la charge du bailleur, sera le cas échéant ramené au loyer de référence, majoré de vingt pour cent. Il faudrait le préciser dans l'exposé des motifs.

Article 18

9. Selon l'article 220/1, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement, le preneur répond de l'incendie. Dans l'intitulé de cette disposition et au paragraphe 2, alinéa 2, de celle-ci, il est toutefois fait mention de l'assurance « contre l'incendie et le(s) dégâts des eaux ».

Invité à fournir des précisions à ce sujet, le délégué a fait savoir qu'il s'agit bel et bien d'une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux :

« Le §2 mentionne bien que le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégâts des eaux ».

Par conséquent, on mentionnera également les dégâts des eaux dans le paragraphe 1^{er} de cette disposition.

Article 22

10.1 L'article 224/3, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement prévoit qu'en cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué au locataire par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 'établissant un cadre pour la politique de l'eau', ledit tarif fuites.

À la question de savoir si cette restriction s'applique aussi si le bailleur n'a pas lui-même pu bénéficier de ce tarif fuites, le délégué a donné la réponse suivante :

« Il incombe au bailleur de demander l'application du tarif réduit visé à l'article 38/2, premier tiret, deuxième phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 lorsque la situation y est applicable. S'il ne le fait pas, il assume la différence de tarif qui ne peut pas être répercutée sur le locataire ».

Dans la mesure où il peut se déduire de la réponse du délégué que le dispositif en projet vise à sanctionner le bailleur qui a omis de demander le tarif fuites, le dispositif en projet ne peut être admis que pour autant que – si le bailleur demande le tarif fuites – celui-ci ne soit obligé

d'imputer ce tarif à son locataire que dans la mesure où il l'obtient. Il faudrait préciser ce point dans l'exposé des motifs.

10.2. Il découle de l'article 224/3, § 3, en projet qu'une rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire ne peut porter « au maximum » que « sur cinq périodes annuelles de consommation », tandis qu'une rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut porter sur « l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur ». Dans ce dernier cas, cette rectification peut porter sur plus de cinq périodes annuelles de consommation si l'erreur porte sur plus de cinq périodes de consommation.

À la question de savoir comment la différence de traitement qui en découle peut être justifiée à la lumière du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination, le délégué a répondu :

« Il revient au bailleur d'établir le décompte annuel et c'est lui seul qui détient l'ensemble des informations de facturation. La rectification en faveur de l'occupant doit dès lors être autorisée pour toutes les périodes annuelles de consommation couvertes par l'erreur. A défaut de quoi cela reviendrait à cautionner un enrichissement sans cause dans le chef du bailleur. A l'inverse, autoriser une rectification en faveur du bailleur au-delà de la période de deux ans alors que cette responsabilité lui incombe seul, serait très lourde pour l'occupant qui a légitimement pu croire et estimer que les décomptes qu'il recevait étaient corrects ».

Cette précision peut être retenue, étant entendu que le dispositif en projet fait état de cinq périodes annuelles de consommation (et non de deux comme le mentionne le délégué). Cela permet au bailleur de revenir en arrière pendant un délai raisonnable pour rectifier des erreurs dans le décompte.

Article 25

11. Selon l'article 229, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement, le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir dans les droits et obligations du bailleur.

La disposition en projet ne tient toutefois pas compte de la possibilité que le droit réel dont le bailleur est titulaire (tel que la pleine propriété) ne puisse être transmis par celui-ci que partiellement. Le cessionnaire du droit réel ne pourra pas, dans pareil cas, être subrogé dans « tous les droits et obligations du bailleur ». Tel est par exemple le cas lors de l'établissement d'une servitude conventionnelle.

Afin de répondre à cette objection, cette disposition pourrait être rédigée comme suit :

« Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir dans tous les droits et obligations du bailleur *dont est assorti ce droit réel* ».

Article 26

12.1. Selon l'article 230, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement (article 26, 2°, de l'avant-projet), le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur *au moyen du (lire : d'un) document standardisé*.

À la question de savoir si l'objectif de la disposition en projet est de rendre obligatoire l'usage de ce document standardisé, contrairement au modèle-type de bail et au modèle-type d'état des lieux qui ont une valeur indicative ¹³, le délégué a répondu ce qui suit :

« Le document standardisé vise le document prévu à l'article 200ter, §2 du Code régissant la collecte de données ».

Il conviendrait de préciser ce point dans le dispositif en projet.

12.2. L'article 230, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement (article 26, 3°, de l'avant-projet) vise le titre X ('De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination') de ce code.

À cet égard, il y a lieu de noter que l'article 205 de l'avant-projet de décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française 'de Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité', sur lequel le Conseil d'État, section de législation, a donné le 15 décembre 2023 l'avis 74.490/VR, vise à abroger ce titre. Si l'avant-projet soumis actuellement pour avis entre en vigueur après l'entrée en vigueur de décret et ordonnance conjoints, il conviendra d'adapter cette référence.

Article 38

13. Selon l'article 38, § 1^{er}, de l'avant-projet, l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter entre en vigueur « en même temps que le Code de mesure ».

Interrogé sur le point de savoir ce que l'on entend par « Code de mesure », le délégué a répondu :

« Le Code de mesurage est actuellement en cours de rédaction ».

En tout état de cause, il faudra préciser dans l'avant-projet ce que l'on entend par « Code de mesure ». S'il s'agit en outre d'une réglementation à établir par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la disposition en projet signifie que l'entrée en vigueur de l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter est laissée au soin du gouvernement. Afin d'éviter toutefois qu'une telle délégation se heurte au principe visé à l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980, combiné avec l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', selon lequel le gouvernement ne peut suspendre les ordonnances, ni

¹³ Articles 218, § 4, et 220, § 2, du Code bruxellois du logement. Voir aussi l'article 218, § 4bis, en projet, du Code bruxellois du logement (article 14, 1°, de l'avant-projet), dont il ressort que le modèle de renon qu'arrête le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, a une valeur indicative.

dispenser de leur exécution, il faut déterminer une date limite à laquelle l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter entre en vigueur si le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale omet d'adopter le Code de mesure dans un délai raisonnable.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE