

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting
Exposé des motifs	Memorie van toelichting
<p>Le projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à concrétiser le droit au logement des personnes vulnérables.</p> <p>Sur la période 2004-2020, le loyer médian a augmenté d'environ 30% en Région bruxelloise, alors qu'un quart de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté.</p> <p>Au vu de ces constats, il s'impose de garantir que la législation applicable sur le territoire bruxellois assure une protection et une effectivité du droit au logement particulièrement pour les personnes les plus précaires.</p> <p>En ce sens, le projet vise à corriger les obstacles juridiques empêchant l'accès au logement décent, abordable et pérenne des personnes précarisées.</p> <p>Comme l'a rappelé le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies dans ses constatations adoptées suite à la communication d'un locataire bruxellois, « <i>l'objectif des politiques en lien avec le logement doit être de garantir l'accès à un logement convenable. Ces politiques doivent apporter une protection suffisante aux locataires pour garantir les éléments essentiels du droit à un logement suffisant, tels que la sécurité légale de l'occupation, la capacité de paiement ou l'habitabilité</i> »¹.</p>	<p>Het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor kwetsbare personen.</p> <p>Tussen 2004 en 2020 is de mediane huurprijs in het Brussels Gewest met ongeveer 30% gestegen, terwijl een kwart van de Brusselse bevolking het moet stellen met een inkomen dat onder de armoederisicogrens ligt.</p> <p>Gezien deze vaststellingen dient de wetgeving die van toepassing is op het Brussels grondgebied ervoor te zorgen dat het recht op huisvesting wordt beschermd en effectief kan worden uitgeoefend, in het bijzonder voor de meest kwetsbare personen.</p> <p>In die zin is het ontwerp erop gericht de juridische obstakels weg te werken die de toegang tot degelijke, betaalbare en duurzame huisvesting voor kansarmen verhinderen.</p> <p>Zoals het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Verenigde Naties in zijn standpunten naar aanleiding van de mededeling van een Brusselse huurder stelt, moet <i>"het huisvestingsbeleid tot doel hebben de toegang tot een fatsoenlijke woning te garanderen. Dit beleid moet de huurders voldoende bescherming bieden om de essentiële elementen van het recht op passende huisvesting te waarborgen, zoals de wettelijke woonzekerheid, de financiële draagkracht of de bewoonbaarheid"</i>¹ (vrije vertaling)⁵</p>

¹ *Walters c. Belgique*, constatations adoptées lors de la soixante-dixième session (27 septembre-15 octobre 2021), E/C.12/70/D/61/2018, par. 11.5.

⁵ *Walters tegen België*, vaststellingen aangenomen tijdens de zeventigste sessie (27 september-15 oktober 2021), E/C.12/70/D/61/2018.

Sur le respect de la capacité de paiement et la protection des groupes vulnérables, le Comité onusien rappelle que « Conformément au principe du respect de la capacité de paiement, les locataires devraient être protégés par des mesures appropriées contre des loyers excessifs ou des augmentations de loyer excessives et contre tout effet indésirable que cette législation pourrait avoir sur des groupes vulnérables, tels que les personnes âgées. Le Comité rappelle que les États partie peuvent adopter un éventail de mesures pour mettre en œuvre les droits énoncés dans le Pacte tel que le droit à un logement suffisant. Ceci inclue la régulation du marché de location de logement. » (Walters c. Belgique, par. 11.4).

En conséquence, la possibilité d'un impact disproportionné [d'une] politique sur le droit à un logement suffisant de certaines populations en situation vulnérable entraîne une double obligation pour tout État partie qui choisit un tel cadre normatif.

Premièrement, l'État doit mettre en place un mécanisme de suivi de l'impact de l'application du cadre légal sur les populations les plus vulnérables et marginalisées afin d'introduire les ajustements nécessaires pour éviter un impact disproportionné qui pourrait impliquer une violation du droit à un logement suffisant sur un groupe spécifique, tel que les personnes âgées en difficulté socio-économique.

Deuxièmement, la politique doit inclure des mécanismes et des flexibilités pour garantir que l'application du cadre légal n'ait pas un impact disproportionné dans certains cas. » (Walters c. Belgique, par. 12.1 à 12.3).

Met betrekking tot de naleving van de financiële draagkracht en de bescherming van kwetsbare groepen herinnert het VN-Comité aan het volgende: "In overeenstemming met het principe van de financiële draagkracht zouden de huurders beschermd moeten worden door passende maatregelen tegen buitensporige huurprijzen of tegen buitensporige huurverhogingen of tegen alle ongewenste effecten die deze wetgeving zou kunnen hebben op kwetsbare groepen, zoals ouderen. Het Comité herinnert eraan dat verdragsluitende Staten een waaijer aan maatregelen kunnen nemen voor de tenuitvoerlegging van de in het Verdrag vermelde rechten, zoals het recht op passende huisvesting. Hieronder valt ook de regulering van de huurwoningmarkt." (Walters tegen België, par. 11.4).

Bijgevolg brengt de kans op een onevenredige impact van een beleid op het recht op passende huisvesting van bepaalde bevolkingsgroepen in kwetsbare situaties een tweeledige verplichting met zich mee voor elke verdragsluitende Staat die kiest voor een dergelijk normatief kader. Ten eerste moet de staat een mechanisme invoeren om de impact van de toepassing van het wettelijk kader op de meest kwetsbare en gemarginaliseerde bevolkingsgroepen te monitoren, zodat de nodige aanpassingen kunnen worden doorgevoerd om een onevenredige impact te vermijden die een schending van het recht op passende huisvesting zou kunnen betekenen voor een specifieke groep, zoals ouderen in sociaaleconomische moeilijkheden. **Ten tweede moet het beleid mechanismen en flexibiliteit omvatten om ervoor te zorgen dat de toepassing van het wettelijke kader in bepaalde gevallen geen onevenredige impact heeft.** »⁶ (vrije vertaling) (Walters tegen België, par. 12.1 tot 12.3).

⁶ Walters tegen België, vaststellingen aangenomen tijdens de zeventigste sessie (27 september-15 oktober 2021), E/C.12/70/D/61/2018.

<p>Le projet soumis au Gouvernement vise à répondre au mieux à ces exigences et garantir le droit au logement des personnes vulnérables dans un contexte particulier de rareté du logement abordable.</p>	<p>Het ontwerp voorgelegd aan de regering beoogt optimaal te voldoen aan deze vereisten en het recht op huisvesting van kwetsbare mensen te waarborgen in een bijzondere context waarin betaalbare woningen schaars zijn.</p>
<p>Le droit au logement des personnes vulnérables doit être assuré dans ses 3 composantes essentielles que sont l'habitabilité (I), la sécurité légale de l'occupation (II), et la capacité de paiement (III).</p>	<p>Het recht op huisvesting voor kwetsbare personen moet worden gewaarborgd in de 3 essentiële onderdelen ervan, namelijk bewoonbaarheid (I), wettelijke woonzekerheid (II) en financiële draagkracht (III).</p>
<p>Le projet vise encore à informer les locataires pour prévenir les situations de non-recours pour non connaissance des droits (IV).</p>	<p>Daarnaast wil het ontwerp huurders ook informeren om te vermijden dat er sprake zou zijn van een non-take-up van rechten omdat ze niet op de hoogte zijn van hun rechten (IV).</p>
<p><u>(i) Le droit à un logement décent</u></p>	<p><u>(i) Het recht op een behoorlijke woning</u></p>
<p>Selon les chiffres du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté², le nombre de personnes mal logées à Bruxelles demeure important. 26% de la population bruxelloise vit dans un logement inadéquat, 6% des bruxellois ne parviennent pas à chauffer convenablement leur logement et 29% des bruxellois vivent dans une situation de surpeuplement dans leur logement.</p>	<p>Volgens de cijfers van het Brussels Armoederapport² blijft het aantal slecht gehuisveste personen in Brussel hoog. 26% van de Brusselse bevolking woont in een niet-geschikte woning, 6% van de Brusselaars kan zijn woning niet voldoende verwarmen en 29% van de Brusselaars leeft in een overbevolkte woning.</p>
<p>Pour assurer l'effectivité des dispositions de lutte contre l'insalubrité, le projet d'ordonnance prévoit de nombreuses et notamment :</p>	<p>Om de doeltreffendheid van de bepalingen ter bestrijding van onbewoonbaarheid te garanderen, voorziet het ontwerp van ordonnantie met name in:</p>
<p>1° L'élargissement de la compétence de la DIRL aux logements proposés à la location, dont le bail a pris fin ou qui sont mis à disposition sans faire l'objet d'un bail écrit;</p>	<p>1° De uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI tot woningen die te huur worden aangeboden, waarvan de huurovereenkomst is afgelopen of die ter beschikking worden gesteld zonder schriftelijke huurovereenkomst</p>
<p>2° Un certificat de conformité pour les logements vacants à destination des bailleurs;</p>	<p>2° Een conformiteitscertificaat voor leegstaande woningen bedoeld voor verhuurders;</p>

² Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2022). *Baromètre social 2021*. Bruxelles : Commission communautaire commune.

3° Un jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité est susceptible d'enclencher l'enquête de la DIRM

(ii) Le droit à un logement abordable financièrement

Les défauts de qualité du logement sont souvent liés au coût élevé du logement. Afin de garantir le caractère raisonnable du loyer, le projet d'ordonnance prévoit plusieurs mesures précisées dans les commentaires dont notamment:

1° Le montant de la garantie locative ne peut plus dépendre de la capacité contributive du locataire

2° La garantie locative est limitée quant à la forme et au montant

(iii) La sécurité d'occupation

Les locataires, surtout les plus vulnérables, visent généralement la stabilité dans le bien loué. Certaines dispositions du Code ont pourtant pour effet de maintenir le locataire dans une situation d'instabilité. Le projet d'ordonnance vise à corriger cette fragilisation du locataire via notamment: la limitation à une du nombre de prorogation de baux de courte durée

(iv) Lutte contre le non-recours

Le droit au logement n'est pas concrétisé pour les personnes en situation de précarité notamment en raison du non-recours, c'est-à-dire, du nonaccès au logement, de la non-proposition au logement, de la non-demande de logement et de la non-connaissance de leurs droits.

3° Een vonnis waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid wordt uitgesproken kan leiden tot het instellen van een onderzoek door de DGH

(ii) Het recht op een betaalbare woning

De kwaliteitsgebreken van de woning zijn vaak verbonden aan de hoge kosten van de woning. Om ervoor te zorgen dat de huurprijs betaalbaar blijft, voorziet het ontwerp van ordonnantie in verschillende maatregelen die worden verduidelijkt in de artikelsgewijze toelichting, waaronder met name:

1° Het bedrag van de huurwaarborg mag niet meer afhangen van de financiële draagkracht van de huurder

2° De vorm en het bedrag van de huurwaarborg wordt beperkt

(iii) Woonzekerheid

Huurders, en dan vooral de meest kwetsbaren, zijn doorgaans op zoek naar stabiliteit in het gehuurde goed. Sommige bepalingen van de Code zorgen er echter voor dat de huurder in een situatie van instabiliteit wordt gehouden. Het ontwerp van ordonnantie is erop gericht deze verzwakte situatie van de huurder te corrigeren, in het bijzonder via: De schrapping van de huurovereenkomst van minder dan zes maanden

(iv) Strijd tegen non-take-up van rechten

Het recht op huisvesting wordt niet concreet verwezenlijkt bij personen in kwetsbare situaties, in het bijzonder wegens de non-take-up van rechten, dat wil zeggen dat deze mensen geen toegang krijgen tot huisvesting, geen woning aangeboden krijgen, geen woning

<p>Il est dès lors essentiel d'informer les personnes précarisées de leurs droits en matière de logement. C'est l'objectif de plusieurs mesures du projet dont les modèles de congé et de renon.</p> <p>Le présent projet porte une atteinte au droit de propriété, dès lors</p> <p>(i) qu'il généralise le principe du contre-préavis</p> <p>(ii) qu'il limite le nombre de prorogation du contrat de bail de courte durée</p> <p>(iii) qu'il étend le principe du lissage du loyer des baux de courte durée aux baux résiliés par le preneur</p> <p>Il importe d'assurer, conformément au principe de proportionnalité, un équilibre entre le droit au logement du locataire que l'on entend assurer aux preneurs et le droit de propriété des bailleurs.</p> <p>La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme est fixée en ce sens que les États membres peuvent réglementer, de manière proportionnée, l'usage des biens, pour autant qu'ils poursuivent un objectif légitime et conforme à l'intérêt général.</p> <p>Les limitations au droit de propriété dans l'intérêt général sont fréquentes, notamment en matière d'urbanisme ou d'environnement. Elles peuvent l'être pareillement dans le domaine du droit à un logement décent, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales de nos sociétés modernes. Ces limitations peuvent</p>	<p>aanvragen en niet op de hoogte zijn van hun rechten.</p> <p>Daarom is het van essentieel belang kwetsbare personen te informeren over hun rechten op het gebied van huisvesting. Dat is het doel van verschillende maatregelen in het ontwerp, waaronder de standaardmodellen van opzegging.</p> <p>Het huidige ontwerp schendt het eigendomsrecht omdat</p> <p>(i) het beginsel van tegenopzegging wordt veralgemeend.</p> <p>(ii) het aantal verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur wordt beperkt.</p> <p>(iii) het beginsel van de afvlakking van de huurprijs voor huurovereenkomsten van korte duur wordt uitgebreid tot huurovereenkomsten die door de huurder worden opgezegd.</p> <p>Overeenkomstig het evenredigheidsbeginsel moet worden gezorgd voor een evenwicht tussen het recht van de huurder op huisvesting, dat we willen waarborgen, en het eigendomsrecht van de verhuurder.</p> <p>Volgens de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens kunnen de lidstaten het gebruik van eigendom op proportionele wijze regelen, op voorwaarde dat ze een legitiem doel nastreven dat in overeenstemming is met het algemeen belang.</p> <p>Beperkingen van het eigendomsrecht in het algemeen belang komen vaak voor, zoals op het vlak van stedenbouw en leefmilieu. Ze kunnen ook voorkomen op het gebied van het recht op behoorlijke huisvesting, dat een centrale plaats inneemt in het sociale beleid van onze moderne samenlevingen. Deze beperkingen kunnen worden opgelegd hetzij in</p>
---	---

être édictées, soit au profit de la collectivité, soit au profit immédiat de certains groupes de particuliers, à condition d'être légitimes et proportionnées.

En l'occurrence, les mesures proposées par le présent projet d'ordonnance n'entraînent aucune privation du bien ou des fruits de celui-ci, mais visent uniquement à garantir un accès à un logement décent, abordable et une sécurité d'occupation à tous.

L'atteinte portée au droit de propriété, n'est donc pas excessive, mais au contraire limitée et proportionnée, au vu notamment des éléments suivants :

(i) sur l'extension du contre-préavis prévu en cas de résiliation anticipée du bail à la résiliation du bail à terme par le bailleur

Le principe du contre-préavis du preneur existe dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée. Il s'impose d'élargir ce principe du contre-préavis du preneur à l'hypothèse du congé donné *à terme* par le bailleur. Rien ne justifie en effet de réserver cette faculté au cas de figure de la résiliation anticipée. Le besoin, à l'expiration normale du contrat, est le même (éviter au locataire — qui aurait trouvé un nouveau logement avant la fin du préavis — un double paiement de loyer qui s'opposerait au caractère abordable du logement). Vu la crise du logement (et le déséquilibre corrélatif entre l'offre et la demande), le bailleur n'éprouvera pas de difficultés excessives pour trouver rapidement un nouveau preneur.

Il y va aussi d'une question de cohérence : si le bailleur veut obtenir le déguerpissement

het voordeel van de gemeenschap, hetzij in het onmiddellijke voordeel van bepaalde groepen van personen, op voorwaarde dat ze legitiem en proportioneel zijn.

De voorgestelde maatregelen in dit ontwerp van ordonnantie leiden dus niet tot een ontneming van het goed of van de vruchten ervan, maar zijn uitsluitend bedoeld om de toegang tot een behoorlijke en betaalbare woning en woonzekerheid te waarborgen voor iedereen. De inbreuk op het eigendomsrecht is dus niet buitensporig, maar integendeel beperkt en evenredig, met name gelet op de volgende factoren:

(i) Over het uitbreiden van de tegenopzegging bij vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst tot beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder op de vervaldatum

Het beginsel van tegenopzegging door de huurder bestaat in geval van vroegtijdige opzegging. Daarom moet het principe van tegenopzegging door de huurder worden uitgebreid tot het geval van de opzegging die *op de vervaldatum* wordt gegeven door de verhuurder. Niets rechtvaardigt immers het feit dat deze mogelijkheid enkel wordt voorbehouden aan het geval van de vervroegde opzegging. De behoefte hieraan is even groot bij de normale vervaldatum van de huurovereenkomst (om te voorkomen dat de huurder – die voor het einde van de opzeggingstermijn een nieuwe woning zou hebben gevonden – een dubbele huur moet betalen, wat in strijd zou zijn met de betaalbaarheid van de woning). Gezien de woningcrisis (en het daarmee samenhangende gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod) zal de verhuurder niet al te veel moeite hebben om snel een nieuwe huurder te vinden.

Het is ook een kwestie van samenhang: als de verhuurder wilt dat de huurder de woning

<p>effectif du locataire (souhait de tout bailleur qui ne souhaite pas proroger le contrat), pourquoi pénaliser, le locataire diligent en lui refusant un départ prématuré ?</p>	<p>daadwerkelijk verlaat (de wens van elke verhuurder die het contract niet wil verlengen), waarom moet de huurder die er vaart achter wilt zetten dan gestraft worden door een weigering om vroeg te vertrekken?</p>
<p>(ii) sur la limitation à une du nombre de prorogation du bail de courte durée</p>	<p>(ii) over de beperking van het aantal verlengingen van de huurovereenkomst van korte duur</p>
<p>Autrefois limité à un³, le nombre de prorogations du bail de courte durée ne connaît <i>plus aucun plafond</i> aujourd'hui (pourvu toujours que la durée cumulée n'excède pas trois ans)⁴. Il n'est pas exclu dès lors que le preneur enchaîne les contrats de très courte durée (six contrats de six mois ou encore douze contrats de trois mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de neuf ans.</p>	<p>Voorheen beperkt tot één⁷, is er vandaag <i>geen enkele limiet</i> aan het aantal verlengingen van een huurovereenkomst van korte duur (op voorwaarde dat de totale duur niet meer dan drie jaar bedraagt)⁸. Het is niet uitgesloten dat de huurder een reeks overeenkomsten van zeer korte duur krijgt (bijvoorbeeld zes contracten van zes maanden of twaalf contracten van drie maanden), zonder dat de huurovereenkomst verandert in een negenjarig contract.</p>
<p>Cette dérégulation fragilise les preneurs les plus faibles (même si le loyer doit rester identique à travers les différentes prorogations — réserve faite de l'indexation); de fait, les locataires ne prisent rien tant généralement que la stabilité dans le bien loué.</p>	<p>Deze regeling verzwakt de zwakste huurders (ook al moet de huurprijs identiek blijven bij de verschillende verlengingen – onder voorbehoud van indexering); in feite is voor huurders over het algemeen niets van hoger belang dan stabiliteit in het gehuurde goed.</p>
<p>Cette éternelle épée de Damoclès pèse sur le preneur et contrevient à la sécurité d'occupation du bien de ce dernier.</p>	<p>Dit eeuwige zwaard van Damocles hangt boven de huurder en ondermijnt zijn woonzekerheid.</p>
<p>(iii) sur l'extension du lissage des loyers aux baux de courte durée résiliés par le preneur</p>	<p>iii) over de afvlakking van de huurprijs die ook zal gelden voor huurovereenkomsten van korte duur opgezegd door de huurder</p>
<p>La mesure existe déjà lorsque c'est le <i>bailleur</i> qui met fin à des baux de courte durée successifs (de manière anticipée ou à l'échéance). Elle empêche le bailleur de multiplier les baux de courte durée <i>avec des preneurs différents</i> à seule fin de faire</p>	<p>De maatregel bestaat al wanneer het de <i>verhuurder</i> is die opeenvolgende kortlopende huurovereenkomsten beëindigt (vroegtijdig of op de vervaldatum). De maatregel voorkomt dat de verhuurder de ene na de andere</p>

³ Art. 3, §6, al. 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁴ Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

⁷ Art. 3, §6, lid 3, van afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

⁸ Art. 238, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

<p>progresser le loyer plus rapidement, par paliers rapprochés. Il en résulte un effet de <i>lissage</i> du loyer associé aux contrats de courte durée successifs.</p>	<p>huurovereenkomst van korte duur sluit met <i>verschillende huurders</i>, met als enig doel de huurprijs sneller te doen stijgen, in korte stappen. Dit zorgt voor een <i>afvlakkend effect</i> op de huurprijs die gekoppeld is aan opeenvolgende overeenkomsten van korte duur</p>
<p>La mesure vise deux objectifs. Premièrement lever un obstacle à l'application du lissage : quand bien même le nouveau locataire aurait connaissance du loyer précédent, comment pourrait-il savoir si c'est le bailleur ou le locataire qui a mis fin au bail ? Cette dernière information est inaccessible, sans compter qu'elle relève de la vie privée des intéressés. Deuxièmement, inciter les bailleurs à passer au bail de neuf ans qui doit rester la norme puisque, d'un point de vue financier, le bail de courte durée est privé d'une partie de son avantage concurrentiel.</p>	<p>De maatregel beoogt twee doelstellingen. Ten eerste een obstakel wegnemen voor de toepassing van de afvlakking: zelfs als de nieuwe huurder op de hoogte zou zijn van de vorige huurprijs, hoe zou hij dan kunnen weten of het de verhuurder of de huurder was die de huurovereenkomst heeft opgezegd? Deze laatste informatie is ontoegankelijk, en valt bovendien onder de privacy van de betrokkenen. Ten tweede: verhuurders aanmoedigen om over te schakelen op de negenjarige huurovereenkomst, die de norm moet blijven, omdat de huurovereenkomst van korte duur, uit financieel oogpunt, een deel van haar concurrentievoordeel verliest.</p>
<p>Plusieurs exceptions assortissent le principe du lissage généralisé: l'indexation et la révision du loyer (lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué à l'exception des travaux de mise en conformité).</p>	<p>Er zijn verschillende uitzonderingen op het beginsel van algemene afvlakking: de indexering en herziening van de huurprijs (wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste twintig procent is gestegen als gevolg van nieuwe omstandigheden of wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde met ten minste tien procent is gestegen als gevolg van in het gehuurde uitgevoerde werken met uitzondering van werken om de woning conform te maken).</p>
<p>En principe, la compétence concernant le logement et celle concernant la location des biens ou de parties de bien destinés à l'habitation, visées à l'article 6, §. 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, ne permettent pas aux régions de déterminer les règles en matière de prescription dès lors que cette matière relève de la compétence du législateur</p>	<p>In principe laten de bevoegdheid inzake huisvesting en die inzake de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting, bedoeld in artikel 6, §. 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de gewesten niet toe de verjaringsregels te bepalen, aangezien deze materie krachtens de artikelen 2277 van het oude Burgerlijk Wetboek tot de</p>

fédéral en vertu des articles 2277 de l'ancien Code civil. Toutefois, en vertu de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée, les régions peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles leurs parlements ne sont pas compétents, dans la mesure où ses dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence.

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, les régions peuvent ainsi adopter des dispositions qui règlent une matière fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice de ses compétences, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale.

En l'espèce, concernant la première condition, les modifications apportées pour limiter la prescription à deux ans visent à faciliter l'administration de la preuve. Le délai actuel de cinq ans permet difficilement au ménage (ou au bailleur, du reste) de conserver une série de documents justificatifs et de se procurer auprès de sa banque les extraits de compte nécessaires (en cas de contestation de paiement de provisions par exemple).

Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. Il faut en effet entendre, par cette seconde condition à la mise en œuvre des compétences implicites, « que la réglementation fédérale qui est impactée par l'exercice, par une entité fédérée, de ses compétences implicites soit apte à connaître une application légèrement différente dans les différentes régions du pays ; en effet, lorsqu'une entité fédérée entend agir au titre de ses compétences implicites, la réglementation fédérale qui sera concernée va par hypothèse devoir connaître, dans l'aire géographique pour

bevoegdheid van de federale wetgever behoort.. Toch mogen de gewesten, op grond van artikel 10 van de vornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, wettelijke bepalingen treffen met betrekking tot aangelegenheden waarvoor hun parlementen niet bevoegd zijn voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid.

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof mogen de gewesten op die manier bepalingen aannemen die een federale aangelegenheid regelen, op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerd stelsel en de gevolgen van deze bepalingen voor de federale aangelegenheid gering blijven.

In dit geval, wat de eerste voorwaarde betreft, zijn de wijzigingen om de verjaringstermijn tot twee jaar te beperken, bedoeld om de bewijsvoering te vergemakkelijken. Met de huidige termijn van vijf jaar is het voor gezinnen (of voor verhuurders) moeilijker om een reeks bewijsstukken bij te houden en de nodige bankafschriften te verkrijgen (in geval van een geschil over de betaling van voorzieningen, bijvoorbeeld).

Wat de tweede voorwaarde betreft, leent de aangelegenheid zich zeer zeker tot een gedifferentieerde aanpak. Onder die tweede voorwaarde voor de uitvoering van impliciete bevoegdheden moet immers verstaan worden "dat de federale regelgeving die beïnvloed wordt door de uitoefening door een gefedereerde entiteit van zijn impliciete bevoegdheden ervoor geschikt is lichtjes anders te worden toegepast in de verschillende gewesten van het land; als een gefedereerde entiteit wil handelen volgens de bepalingen van zijn impliciete bevoegdheden, dan zal de federale regelgeving waarop dit betrekking heeft in deze hypothese, in het gebied

<p>laquelle cette entité fédérée est compétente, un léger infléchissement. Sans cela, l'effet utile des pouvoirs implicites serait inexistant » (C. BEHRENDT et M. VRANCKEN, <i>Principes de droit constitutionnel belge</i>, La Charte, 2019, note 1919, p. 463). Pour apprécier cette condition, la Cour constitutionnelle a notamment égard au fait que le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger aux mesures instituées ou consacre des régimes différenciés. Dans ces deux hypothèses, la Cour considère que la matière se prête effectivement à un régime différencié. En l'espèce, le législateur fédéral déroge déjà aux règles de prescription ordinaire pour ce qui concerne les prestations pour les soins de santé. L'article 2277bis de l'ancien code civil prévoit ainsi un délai de prescriptions de deux ans pour les prestations de soins de santé.</p>	<p>waarvoor deze gefedereerde entiteit bevoegd is, een lichte bijstelling moeten ondergaan. Daarzonder zouden de impliciete bevoegdheden geen nuttig effect hebben. " (C. BEHRENDT en M. VRANCKEN, <i>Principes de droit constitutionnel belge</i>, La Charte, 2019, notitie 1919, p. 463). Om die voorwaarde te beoordelen let het Grondwettelijk Hof onder meer op het feit dat de federale wetgever zelf voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de ingevoerde maatregelen of gedifferentieerde stelsels bekrachtigt. In beide hypothesen gaat het hof ervan uit dat de aangelegenheid zich effectief leent tot een gedifferentieerd stelsel. In dit geval wijkt de federale wetgever al af van de normale verjaringstermijn wat betreft verstrekkingen van geneeskundige verzorging. Artikel 2277bis van het oude Burgerlijk Wetboek voorziet in een verjaringstermijn van twee jaar voor verstrekkingen van geneeskundige verzorging.</p>
<p>Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les règles de prescription n'est que marginale. Le présent avant-projet concerne uniquement les litiges afférents aux erreurs de comptes et charges sur des baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Ils n'ont aucune incidence sur la compétence fédérale dans son ensemble et en particulier sur les règles de prescription dans les autres contentieux. Leur incidence sur la matière est donc marginale</p>	<p>Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de verjaringsregels te regelen slechts gering zijn. Dit voorontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met fouten in de berekening van de lasten bij woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de federale bevoegdheid in haar geheel en in het bijzonder niet voor de verjaringsregels wat andere geschillen betreft. De gevolgen ervan voor de materie zijn dus gering.</p>
<p>Le recours aux compétences implicites est justifié.</p>	<p>Het inroepen van de impliciete bevoegdheden is verantwoord.</p>
Commentaires des articles	Artikelsgewijze toelichting
<i>Article 1^{er}</i>	<i>Artikel 1</i>
<p>La mention de ce que l'ordonnance en projet règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution est imposée par l'article 8 de la loi</p>	<p>De vermelding dat het ontwerp van ordonnantie een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet wordt opgelegd door artikel 8 van</p>

spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.	de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.
<p><i>Article 2</i></p> <p>L'habitat solidaire est défini en Région bruxelloise par référence à la précarité financière. Or, le phénomène de la précarité est bien plus large et recouvre outre la précarité économique, la précarité psychosociale et la précarité liée au statut et la structure du logement.</p> <p>L'auteur privilégie dès lors la notion de <i>précarité sociale</i> définie par l'OCDE comme étant un état engendré par le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers parmi les critères économiques (chômage, RIS, maladie invalidité, GRAPA, illégaux, sans revenus, surendettement, épisodiques ou en-deçà de 60% du revenu médian), psychosociaux (absence d'autonomie totale, handicap, isolement, assuétudes, violences familiales), et liés au logement (résidents permanents en campings, insalubrité, surpeuplement, sans domicile, sortie de maison d'accueil, transit et détention).</p>	<p><i>Artikel 2</i></p> <p>Solidair wonen wordt in het Brussels Gewest gedefinieerd door te verwijzen naar financiële kwetsbaarheid. Het fenomeen van kwetsbaarheid is echter veel ruimer en omvat niet alleen economische kwetsbaarheid, maar ook psychosociale kwetsbaarheid en kwetsbaarheid die verband houdt met de status en de structuur van de woning.</p> <p>De auteur verkiest dus het begrip <i>sociale kwetsbaarheid</i>, wat door de OESO wordt gedefinieerd als een toestand die wordt veroorzaakt door een opeenstapeling van ten minste twee specifieke criteria van de economische criteria (werkloosheid, leefloon, ziekte/invaliditeit, IGO, illegaal verblijf, geen inkomen, zware schuldenlast, onregelmatig inkomen of minder dan 60% van het mediaan inkomen), de psychosociale criteria (niet volledig zelfstandig kunnen zijn, handicap, isolement, verslavingen, familiaal geweld), en de huisvestingscriteria (permanente campingbewoners, onbewoonbare woning, overbevolkte woning, zonder domicilie, mensen uit opvanghuizen/transitcentra of uit de gevangenis).</p>
<p><i>Article 3</i></p> <p>L'article 3 du Code est une disposition programmatique qui constitue une transposition régionale de l'article 23 de la Constitution. Il énonce le droit de chacun à « un logement décent abordable financièrement ».</p> <p>Le principe d'un loyer correspondant à l'état du bien est désormais inscrite dans cette disposition programmatique.</p>	<p><i>Artikel 3</i></p> <p>Artikel 3 van de Code is een programmabepaling die een gewestelijke omzetting vormt van artikel 23 van de Grondwet. Het bepaalt dat iedereen recht heeft op een "behoorlijke en betaalbare woning".</p> <p>Het principe dat de huurprijs overeenstemt met de staat van de woning is opgenomen in deze programmabepaling.</p>
<p><i>Article 4</i></p> <p>Paragraphe 1^{er}</p> <p>L'exigence élémentaire de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment concerne, de manière large :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'état structurel du bâtiment ; 	<p><i>Artikel 4</i></p> <p>Paragraaf 1</p> <p>De elementaire veiligheidsvereiste inzake de stabiliteit van het gebouw heeft in ruime zin betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De structurele staat van het gebouw;

<p>- Les différents éléments constructifs dont le mauvais état ne présente pas en soi de risque pour la stabilité du bâtiment mais présente bien un risque pour la sécurité des personnes (risque de blessures ou de chute).</p> <p>La notion d'« état constructif » est dès lors plus adéquate que la notion de « stabilité » pour répondre à l'objectif de permettre aux locataires d'habiter en sécurité dans le logement ainsi que de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords.</p> <p>La sécurité des appareils visant la production d'eau chaude est désormais visée, au même titre que la sécurité des appareils de chauffage. Cette nouvelle exigence a pour but d'assurer le bon fonctionnement et le bon entretien des chauffe-eau et boilers.</p> <p>L'arrêté déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement est adapté en conséquence.</p>	<p>- De verschillende bouwkundige elementen waarvan de slechte staat op zich geen risico vormt voor de stabiliteit van het gebouw, maar wel een risico vormt voor de veiligheid van personen (risico op verwondingen of vallen).</p> <p>Het begrip "bouwkundige staat" is daarom geschikter dan het begrip "stabiliteit" om te voldoen aan de doelstelling ervoor te zorgen dat huurders de woning veilig kunnen bewonen en de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving veilig kunnen gebruiken.</p> <p>Er wordt voortaan verwezen naar de veiligheid van toestellen voor de productie van warm water, op dezelfde manier als naar de veiligheid van verwarmingstoestellen. Deze nieuwe vereiste moet ervoor zorgen dat warmwatertoestellen en boilers goed werken en goed worden onderhouden.</p> <p>Het besluit tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen is dienovereenkomstig aangepast.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 5</i></p> <p>Actuellement, si tous les logements sont théoriquement soumis aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement en vertu de l'article 4, §1 du Code, seuls les logements <i>loués</i> sont concernés par une sanction, qu'il s'agisse de l'interdiction « à la location » (Art. 8, al. 1^{er}, du Code), de l'amende (Art. 10, §1^{er}, du Code) ou encore de la résolution judiciaire du bail vs. exécution forcée des travaux par le bailleur (Art. 219, §2, du Code).</p> <p>Il importe d'étendre la protection conférée par les normes visées à l'article 4 à tous ceux qui occupent un logement, <i>à quelque titre que ce soit</i>. Il serait contradictoire au demeurant que les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement, officiellement déclarées d'ordre public (tant par la doctrine⁹ que par la</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 5</i></p> <p>Hoewel alle woningen krachtens artikel 4, §1 van de Code theoretisch onderworpen zijn aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, kan er momenteel enkel voor <i>huurwoningen</i> een sanctie worden opgelegd, of het nu gaat om een verhuurverbod (Art. 8, lid 1, van de Code), een boete (Art. 10, §1, van de Code) of een gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst vs. de gedwongen uitvoering van werken door de verhuurder (Art. 219, §2, van de Code).</p> <p>Het is belangrijk om de bescherming die wordt geboden door de normen bedoeld in artikel 4 uit te breiden tot al wie een woning bewoont, <i>in welke hoedanigheid dan ook</i>. Het zou overigens tegenstrijdig zijn dat de normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting, die officieel van openbare orde zijn verklaard (zowel door de rechtsleer⁸ als door de rechtspraak⁹) slechts ten goede zouden</p>

⁹ Cf. L. THOLOMÉ et Ch.-É. de FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39 et s., ainsi que S. GREGOIRE, « Le Code bruxellois du logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », *Échos log.*, 2009, n°1-2, p. 38, entre autres auteurs.

<p>jurisprudence¹⁰), ne bénéficient qu'à une partie seulement des habitants — les locataires.</p> <p>Alors que de nombreux logements sont mis à disposition de tiers par un propriétaire ou un titulaire de droit réel <i>sans</i> qu'il s'agisse d'un bail formellement ou sans que leur relation contractuelle soit qualifiée de locative par les parties. Sont notamment visés les biens qui sont mis à disposition à titre gratuit ou encore ceux qui sont proposés à la location.</p> <p>Il doit en aller d'autant plus ainsi que certaines de ces occupations, présentées comme non locatives, dissimulent en réalité un authentique bail. Il faut empêcher dès lors que des bailleurs peu scrupuleux « maquillent » en occupation un contrat de bail, à seule fin d'échapper aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement.</p> <p>Le terme « occupation » s'entend d'une occupation <i>encadrée par une convention</i>. A <i>contrario</i>, l'occupation sans titre ni droit (squat) n'est pas visée par ces dispositions, sauf lorsque les infractions s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants ; là, il y va de l'intégrité physique des occupants, ce qui justifie alors une intervention exceptionnelle de la DIRL (quand bien même ceux-ci seraient dépourvus de titre d'occupation).</p> <p>Par ailleurs, il se peut que les parties aient négligé de conclure par un écrit leur accord de type locatif. Certes, on a malgré tout affaire en ce cas-là à un authentique bail verbal, mais il revient alors à la DIRL, avant de poursuivre une éventuelle infraction aux normes, de <i>prouver</i> l'existence de ce bail verbal, ce qui est source de complications.</p> <p>Les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 (Airbnb et autres) sont exclus de la compétence de la DIRL. Ce, à la fois parce que ces biens ne sont pas soumis aux dispositions légales relatives au bail d'habitation (Art. 2, §1^{er}, 30°, du Code) et parce que l'ordonnance du</p>	<p>komen aan een deel van de bewoners – met name de huurders.</p> <p>Veel woningen worden echter door een eigenaar of een houder van het zakelijk recht ter beschikking gesteld van derden, <i>zonder</i> dat er sprake is van een formele huurovereenkomst of zonder dat de contractuele relatie door de partijen als huur wordt gekwalificeerd. We hebben het dan over goederen die gratis ter beschikking worden gesteld of goederen die te huur worden aangeboden.</p> <p>Dit geldt des te meer omdat achter sommige van deze bewoningen, die worden voorgesteld als zijnde geen verhuring, in feite een echte huurovereenkomst schuilgaat. Er moet bijgevolg worden voorkomen dat gewetenloze verhuurders een huurovereenkomst "vermommen" als bezetting, met als enige doel de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting te omzeilen.</p> <p>De term "bewoning" verwijst naar bewoning <i>in het kader van een overeenkomst</i>. Bewoning zonder titel of recht (kraken) wordt <i>a contrario</i> niet beoogd door die bepalingen, tenzij wanneer de overtredingen de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen; in dat geval staat de fysieke integriteit van de bewoners op het spel, wat dan een uitzonderlijke interventie van de DGHI rechtvaardigt (ook al hebben ze geen bewoningstitel).</p> <p>Het is bovendien ook mogelijk dat de partijen hebben nagelaten hun overeenkomst van het huurtype op schrift te stellen. Het klopt dat we in dat geval weliswaar te maken hebben met een echte (mondelinge) huurovereenkomst, maar het is dan aan de DGHI om, vooraleer een eventuele inbreuk op de normen te vervolgen, het bestaan van die mondelinge huurovereenkomst te <i>bewijzen</i>, wat geen sinecure is.</p> <p>Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 (Airbnb en andere) vallen niet onder de bevoegdheid van de DGHI. Enerzijds omdat deze panden niet onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende woninghuurovereenkomst (Art. 2, §1, 30° van de Code) en anderzijds omdat de</p>
---	--

¹⁰ Notamment J.P. Schaerbeek, 15 décembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 302 et Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. Bernard, p. 308.

<p>8 mai 2014 prévoit déjà en cette matière des règles spécifiques (tenant à la sécurité incendie et à l'hygiène et l'entretien des lieux) (respectivement en ses articles. 5, 2°, a) et c).</p> <p>Sont 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 sociale (avis Fébul du 13 octobre 2023).</p>	<p>ordonnantie van 8 mei 2014 reeds voorziet in specifieke regels op dit gebied (met betrekking tot de brandveiligheid en de gezondheid en het onderhoud van de panden) (respectievelijk in artikelen 5, 2°, a) en c).</p> <p>Ook 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) zijn uitgesloten van de bevoegdheid van de DGHI.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 6</i></p> <p>Paragraphe 2, 1°</p> <p>Conformément à l'article 4 du projet d'ordonnance, la compétence de la Dirl est élargie à tous les logements c'est-à-dire aux occupations temporaires, aux biens occupés ou proposés à la location ou encore libérés après une location.</p> <p>Paragraphe 2, 3°</p> <p>Le jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité peut enclencher une enquête de la Dirl lorsque ce jugement est communiqué par le greffe des justices de paix à la Dirl. Dans cette hypothèse, le bail sera de toute façon résolu mais la procédure administrative garde son sens, à la fois pour le locataire (l'intervention pécuniaire du Fonds budgétaire de solidarité) et pour la Région (amende administrative).</p> <p>Il est rappelé que depuis la régionalisation du bail, les normes de salubrité à vérifier par la Dirl et par le juge sont identiques.</p> <p>Paragraphe 2, 4°</p> <p>Il est déjà prévu qu'une obstruction physique du bailleur, qui empêcherait matériellement la Dirl de visiter le logement, emporte une présomption de non-conformité du bien (Art. 7, §1^{er}, al. 5, du Code). La présomption est étendue à toute obstruction quelconque : non-</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 6</i></p> <p>Paragraaf 2, 1°</p> <p>Overeenkomstig artikel 4 van het ontwerp van ordonnantie wordt de bevoegdheid van de DGHI uitgebreid tot alle woningen, d.w.z. tot tijdelijke bewoningen, woningen die worden bewoond of te huur worden aangeboden of die leeg zijn na een huurperiode.</p> <p>Paragraaf 2, 3°</p> <p>Het vonnis waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid wordt uitgesproken, kan aanleiding geven tot een onderzoek door de DGHI wanneer dit vonnis door de griffie van de vrederechter aan de DGHI wordt meegedeeld. De huurovereenkomst zal hoe dan ook worden ontbonden in dat geval, maar de administratieve procedure behoudt haar nut, zowel voor de huurder (de geldelijke tegemoetkoming van het Begrotingsfonds voor Solidariteit) als voor het Gewest (administratieve boete).</p> <p>Er wordt opgemerkt dat sinds de bevoegdheid inzake de huurovereenkomst is geregionaliseerd, de door de DGHI en de rechter te controleren gezondheidsnormen identiek zijn.</p> <p>Paragraaf 2, 4°</p> <p>Er is reeds bepaald dat een fysieke belemmering door de verhuurder, die de DGHI-materieel zou verhinderen de woning te bezoeken, een vermoeden van non-conformiteit van het goed inhoudt (Art. 7, §1, lid 5 van de Code). Er wordt voorgesteld om dit vermoeden uit te breiden tot</p>

<p>communication du nom du nouveau locataire ou occupant, absence injustifiée à la visite (encore que celle-ci ne saurait juridiquement empêcher l'intervention de la DIRL), non-communication du nom du nouveau propriétaire/bailleur, etc.</p> <p>Paragraphe 2, alinéa 3 nouveau</p> <p>Le locataire qui a déposé plainte à la DIRL bénéficie d'une protection pendant toute la durée d'instruction du dossier soit au lendemain du dépôt de la plainte jusqu'au prononcé de la décision finale. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période ne produit pas ses effets. Ce n'est que si le logement est déclaré conforme par l'inspection du logement ou le fonctionnaire délégué en appel que le congé produit ses effets rétroactivement.</p> <p>Le congé notifié avant le dépôt de plainte ou après la décision de la DIRL ou du fonctionnaire délégué produit ses effets normalement.</p> <p>La protection du locataire est essentielle à défaut de quoi la lutte contre l'insalubrité risque de se limiter aux seules visites d'initiative de la DIRL.</p> <p>Paragraphe 3, nouvel alinéa 6</p> <p>La conclusion d'un nouveau bail tant que la DIRL n'a pas contrôlé que les travaux requis ont bien été exécutés est interdite. Et si le bail est renouvelé <i>avant</i> la fin de la mise en demeure, il est loisible au bailleur de solliciter une visite anticipée de la DIRL.</p> <p>Ceci pour éviter qu'un nouveau locataire ne s'installe dans un logement frappé par une mise en demeure d'effectuer des travaux sans attendre la fin des éventuels travaux ni surtout l'autorisation de la DIRL.</p>	<p>iedere vorm van belemmering: het niet meedelen van de naam van de nieuwe huurder of bewoner, ongerechtvaardigde afwezigheid bij het bezoek (hoewel dit de DGHI juridisch gezien niet kan beletten in te grijpen), het niet meedelen van de naam van de nieuwe eigenaar/verhuurder, enz.</p> <p>Paragraaf 2, nieuw lid 3.</p> <p>De huurder die een klacht heeft ingediend bij de DGHI, geniet bescherming gedurende het hele onderzoek van het dossier, dus vanaf de dag nadat de klacht is ingediend tot de definitieve beslissing. Opzegging door de verhuurder tijdens deze periode heeft geen uitwerking. Enkel als de woning conform wordt verklaard door de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar in beroep, heeft de opzegging uitwerking met terugwerkende kracht.</p> <p>Een opzegging die wordt betekend voordat een klacht is ingediend of nadat de beslissing van de DGHI of de gemachtigde ambtenaar is genomen, heeft gewoon uitwerking.</p> <p>De bescherming van de huurder is van essentieel belang, omdat de strijd tegen ongezonde woningen anders mogelijk beperkt zou blijven tot bezoeken op initiatief van de DGHI.</p> <p>Paragraaf 3, nieuw lid 6.</p> <p>Het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten is verboden zolang de DGHI niet heeft gecontroleerd of de vereiste werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd. En als de huurovereenkomst is vernieuwd <i>vóór</i> het einde van de ingebrekestelling, kan de verhuurder verzoeken om een <i>vervroegd</i> bezoek door de DGHI.</p> <p>Dit om te voorkomen dat een nieuwe huurder een woning betreft waarvoor een aanmaning tot het uitvoeren van werken geldt, zonder dat de voltooiing van de eventuele werken en vooral de toestemming van de DGHI worden afgewacht.</p>
<p><i>Article 7</i></p> <p>Cet article n'appelle pas de commentaire</p>	<p><i>Artikel 7</i></p> <p>Dit artikel behoeft geen commentaar</p>
<p><i>Article 8</i></p>	<p><i>Artikel 8</i></p>

Paragraphe 1

Il s'agit d'une clarification de la législation existante. Un nombre non négligeable de bailleurs introduisent une seule demande d'attestation de contrôle de conformité pour un ancien logement interdit, alors même que celui-ci a entretemps été divisé en plusieurs logements. Chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, s'il constitue une partie de l'ancien logement interdit à la location.

De même, l'intégralité du nouveau logement (composé de l'ancien logement interdit et d'un autre logement ou d'autre locaux) doit répondre aux exigences élémentaires, et non la seule partie « ancien logement ».

Paragraphe 2/1

La législation actuelle ne permet pas de délivrer d'attestation de contrôle de conformité pour des logements qui n'existent plus (exemple : démolition/reconstruction totales, avec disparition du logement, changement de configuration du logement, ...), ou pour des logements qui ont retrouvé leur fonction initiale de lieu d'entreposage (comme les caves et les greniers), ou encore pour des espaces dont l'affectation régulière (situation urbanistique de droit) n'est plus du logement (comme les commerces, les crèches, les ateliers, les bureaux, les cabinets de professions libérales, etc).

Des interdictions subsistent donc, sans aucune possibilité de levée de celles-ci, engendrant diverses conséquences (paiement de taxes communales, subsistance *ad vitam aeternam* d'interdictions, obligations pour les communes et la Région de les contrôler régulièrement sans autre raison qu'une raison administrative (lourdeur administrative),

Cette levée à l'initiative de la DIRM n'est possible qu'en cas de démontage intégral préalable de tous les équipements et pré-équipements pour ce qui concerne les lieux d'entreposage accessoires à un logement (cuisine, sanitaires, ...).

En ce qui concerne les affectations régulières autres que le logement, le maintien de certains

Paragraaf 1

Het betreft een verduidelijking van de bestaande wetgeving. Heel wat verhuurders dienen één enkele aanvraag voor een conformiteitscontroleattest in voor een vroegere woning waarvoor een verhuurverbod gold, terwijl de woning inmiddels is opgesplitst in meerdere woningen. Voor elke nieuwe woning moet een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest worden ingediend indien de woning deel uitmaakt van een vroegere woning waarvoor een verhuurverbod gold.

Ook moet de volledige nieuwe woning (bestaande uit de vroegere woning met een verhuurverbod en een andere woning of andere ruimtes) aan de elementaire vereisten voldoen, en niet alleen het deel dat de vroegere woning vormt.

Paragraaf 2/1

De huidige wetgeving staat niet toe dat een conformiteitscontroleattest wordt afgegeven voor woningen die niet meer bestaan (bv. volledige sloop/verbouwing, waarbij de woning verdwijnt, gewijzigde indeling van de woning, enz.), of voor woningen die hun oorspronkelijke functie als opslagplaats hebben teruggekregen (zoals kelders en zolders), of voor ruimten die niet langer als woning worden gebruikt (stedenbouwkundige situatie van rechtswege) (zoals handelszaken, kinderdagverblijven, werkplaatsen, kantoren, beroepspraktijken, enz.).

De verboden blijven dus van kracht, zonder dat ze kunnen worden opgeheven, wat verschillende gevolgen heeft (betaling van gemeentebelastingen, voortbestaan van verboden *ad vitam aeternam*, verplichtingen voor de gemeenten en het Gewest om ze regelmatig te controleren om geen enkele andere reden dan een administratieve reden (administratieve rompslomp), enz.

Deze opheffing van het verbod op initiatief van de DGH is alleen mogelijk als alle uitrusting en vooruitrusting eerst volledig wordt afgebroken in het geval van opslagruimten die bij een woning horen (keuken, sanitair, enz.).

In het geval van ander rechtmatig gebruik dan huisvesting, kan het behoud van bepaalde uitrusting of vooruitrusting worden toegestaan (kitchenette, wc, lavabo, koud water, warm water, verwarming,

<p>équipements ou pré-équipements peut être toléré (kitchenette, WC, lavabo, eau froide, eau chaude, chauffage, sonnette, boîte aux lettres, voire douche dans certains cas, etc...).</p> <p>Ce démontage intégral ou partiel est indispensable pour éviter que ces espaces ne soient une nouvelle fois convertis en logement dès l'interdiction levée.</p>	<p>deurbel, brievenbus, in bepaalde gevallen zelfs douche, enz.).</p> <p>Deze volledige of gedeeltelijke afbraak van de uitrusting is essentieel om te vermijden dat deze ruimtes opnieuw worden omgebouwd tot woning zodra het verbod is opgeheven.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 9</i></p> <p>Si au moment de l'introduction de la plainte, le bien a été donné en sous-location sans que le sous-bail ne le renseigne, la DIRL qui ignore tout de cette situation adresse ses courriers et autres mises en demeure au sous-bailleur uniquement, le seul à être connu d'elle. Or, les défauts constatés à cette occasion relèvent de la responsabilité du bailleur principal.</p> <p>Il est donc primordial de toucher les bailleurs principaux également. Dès lors, les démarches menées traditionnellement par la DIRL auprès des bailleurs doivent, en cas de sous-location, se doubler et viser tant le sous-bailleur que le bailleur principal. L'amende elle-même peut frapper, en fonction de la nature de l'infraction, l'un ou l'autre de ceux-ci, voire les deux.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 9</i></p> <p>Indien de woning op het moment van de indiening van de klacht is onderverhuurd zonder dat dit in de overeenkomst van onderhuur is vermeld, stuurt de DGHI die niet op de hoogte is van die situatie, haar brieven en andere ingebrekestellingen enkel naar de onderverhuurder, die als enige bij haar bekend is. De gebreken die op dat moment worden vastgesteld, vallen echter onder de aansprakelijkheid van de hoofdverhuurder.</p> <p>Het is daarom essentieel om ook de hoofdverhuurders te bereiken. Bijgevolg moeten de stappen die de DGHI traditioneel onderneemt bij de verhuurders, in het geval van onderverhuur worden gedupliceerd en zowel op de onderverhuurder als op de hoofdverhuurder gericht zijn. De boete zelf kan, afhankelijk van de aard van de overtreding, aan een van hen of aan beiden worden opgelegd.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 10</i></p> <p>Article 12/1 nouveau</p> <p>Cet article vise à permettre à l'acteur communal ou régional qui aurait relogé des habitants expulsés pour cause d'insalubrité de récupérer les frais auprès du bailleur responsable du manquement. C'est ce que la Flandre a fait avec la commune à l'article 3.33 du Code flamand du logement de 2021. Précédemment, voy. l'art. 17bis, §2, al. 1^{er}, 1 à 3°, du Code flamand du logement.</p> <p>Article 12/2 nouveau</p> <p>Il existait précédemment, à côté de l'attestation de conformité (obligatoire pour mettre en location d'un logement d'une superficie inférieure à 28 m² ou d'un meublé (Art. 7 du Code bruxellois du logement d'avant 2013), un</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 10</i></p> <p>Nieuw artikel 12/1</p> <p>Dit artikel strekt ertoe de gemeentelijke of gewestelijke actor die bewoners die op grond van onbewoonbaarheid zijn uitgezet, opnieuw heeft gehuisvest, in staat te stellen de kosten te verhalen op de verhuurder die aansprakelijk is voor de tekortkoming. Dit is wat Vlaanderen heeft gedaan met de gemeente in artikel 3.33 van de Vlaamse Wooncode van 2021. Voordien, zie artikel 17bis, §2, lid 1, 1 tot 3° van de Vlaamse Wooncode.</p> <p>Nieuw artikel 12/2</p> <p>Voorheen bestond er, naast het conformiteitsattest (verplicht voor de verhuur van woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m² of gemeubileerde woningen) (Art. 7 van de Brusselse Huisvestingscode van vóór 2013), een facultatief</p>

<p>document facultatif, le « certificat de conformité »¹¹, que tout bailleur d'un bien autre était parfaitement libre de demander aux fins de se « rassurer » sur l'état de son bien¹². Le présent article vise à rétablir un dispositif tel que ce certificat pour les biens vacants (non encore donc mis à bail). Le but visé est de certifier la qualité du logement <i>avant</i> qu'on y installe un locataire.</p> <p>S'agissant d'une démarche incitative, la présente procédure, en cas de non-conformité du bien, ne comporte ni phase de mise en demeure de réaliser des travaux, ni sanction (amende) ni mesure administrative d'interdiction à la location.</p> <p>Le certificat de conformité ne liera pas le Service d'inspection régionale du Logement. L'objectif de celui-ci est de rassurer les futurs bailleurs quant à la conformité du logement qu'ils souhaitent mettre en location. En cas de refus de délivrance de ce certificat, les motifs de refus seront listés (sans les détailler) et les inspecteurs de la DIRM seront disponibles pour répondre aux questions techniques que les futurs bailleurs se poseraient. Les futurs bailleurs profiteront ainsi à bas coût d'un avis d'experts en matière d'exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.</p>	<p>document, het "conformiteitscertificaat"⁹, dat elke verhuurder van een ander onroerend goed helemaal vrij kon aanvragen om zich "gerust te stellen" over de staat van zijn onroerend goed¹⁰. Dit artikel strekt ertoe opnieuw een regeling als dit certificaat in te voeren voor leegstaande (nog niet te huur gestelde) panden. Het doel is de kwaliteit van de woning te certificeren <i>voordat</i> een huurder er intrekt.</p> <p>In het geval van een stimulerende maatregel, omvat de huidige procedure, in geval van non-conformiteit van het onroerend goed, geen formele aanmaning om werkzaamheden uit te voeren, noch een sanctie (boete), noch een administratieve maatregel van verhuurverbod.</p> <p>Het conformiteitsbewijs is niet bindend voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Het doel van het certificaat is om toekomstige verhuurders ervan te verzekeren dat de woning die ze willen verhuren conform is. Als het certificaat wordt geweigerd, zullen de redenen voor weigering worden vermeld (zonder details) en inspecteurs van de DGHI zullen beschikbaar zijn om eventuele technische vragen van toekomstige verhuurders te beantwoorden. Toekomstige verhuurders krijgen dus goedkoop deskundig advies over de elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 11</i></p> <p>Cet article n'appelle pas d'autre commentaire que celui développé à l'article 12/2.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 11</i></p> <p>Dit artikel behoeft geen verdere commentaar dan die welke voor artikel 12/2 werd geformuleerd.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 12</i></p> <p>La compétence de la CPL est élargie aux demandes d'avis sur la justesse d'une augmentation du loyer pour travaux fondés sur l'article 221.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 12</i></p> <p>De bevoegdheid van de PHC is uitgebreid tot verzoeken om advies over de billijkheid van een huurverhoging voor werken op basis van artikel 221.</p> <p>De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie geniet bescherming</p>

¹¹ Art. 6 du Code bruxellois du logement d'avant 2013.

¹² Suivant l'explication officielle qu'en donne le commentaire des articles du Code (*Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 14). Sur le thème, voy. notamment N. BERNARD, "Le Code bruxellois du logement", *J.J.P.*, 2004, p. 22 et s.

<p>Le locataire qui a saisi la Commission paritaire locative est protégé pendant une durée de trois mois à partir du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est sans effet. Le congé notifié avant la saisine ou après le délai de trois mois produit ses effets normalement.</p> <p>La protection du locataire est essentielle à défaut de quoi, l'effectivité de la CPL est remise en question.</p>	<p>gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. Opzegging door de verhuurder tijdens deze periode heeft geen uitwerking. Een opzegging die wordt betekend vóór de aanhangigmaking of na de periode van drie maanden, heeft op normale wijze uitwerking.</p> <p>De bescherming van de huurder is essentieel, omdat anders de effectiviteit van de PHC in het gedrang komt.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 13</i></p> <p>1° L'effectivité du principe du lissage des loyers pour les baux de courte durée contenu à l'article 241 du Code doit être garanti.</p> <p>En vertu de cet article, le bailleur qui met fin à un bail de courte durée, de manière anticipée ou à l'échéance, ne peut augmenter le montant du loyer de départ, afférent au premier contrat pour tous les éventuels contrats de courte durée ultérieurs pendant une période de neuf ans ; ceci ne vise pas l'indexation.</p> <p>Cet article a pour objectif d'empêcher le bailleur de remplacer le locataire de courte durée actuel par un autre dans le seul but d'augmenter le loyer, lequel progresserait alors.</p> <p>Sur le terrain, force est cependant de constater que ce mécanisme reste très largement lettre morte, essentiellement parce qu'il présuppose du nouveau locataire qu'il puisse s'enquérir de la hauteur du loyer précédent... ce qui, pour différentes raisons (aussi bien juridiques que techniques), n'est guère réalisable matériellement à l'heure actuelle.</p> <p>L'auteur estime dès lors nécessaire d'insérer dans l'annonce locative le montant du dernier loyer payé par le locataire précédent et la date de son versement. Le contrat de location en France doit pareillement (et obligatoirement) indiquer « le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire [...] » (voyez art. 3, al. 2, 8°, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 13</i></p> <p>1° De uitvoering van het principe van afvlakking van de huurprijzen voor huurovereenkomsten van korte duur, dat vervat zit in artikel 241 van de Code worden gewaarborgd.</p> <p>Krachtens dit artikel mag verhuurder die een huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig of op de vervaldatum beëindigt, de oorspronkelijk huurprijs van de eerste overeenkomst niet verhogen voor eventuele volgende huurovereenkomsten van korte duur, en dit gedurende negen jaar. Enkel indexering is toegestaan.</p> <p>Deze regel is bedoeld om te voorkomen dat de verhuurder de huidige huurder van korte duur wil vervangen door een andere, met als enig doel de huurprijs te verhogen, die dan snel zou stijgen.</p> <p>In de praktijk moeten we echter vaststellen dat dit mechanisme grotendeels dode letter blijft, vooral omdat het veronderstelt dat de nieuwe huurder kan achterhalen hoe hoog de vorige huur was ... wat momenteel om verschillende redenen (zowel op juridisch als op technisch vlak) nauwelijks haalbaar is.</p> <p>De auteur is van mening dat het noodzakelijk is om in de huuradvertentie zelf het bedrag van de laatste door de vorige huurder betaalde huurprijs en de datum van betaling daarvan op te nemen. Het huurcontract in Frankrijk moet eveneens (en verplicht) het "bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder [...]" vermelden. (Zie Art. 3, tweede lid, 8°, van de Franse wet nr. 89-462 van 6 juli 1989 tot verbetering van</p>

<p>locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p> <p>Cette mesure n'est pas pertinente pour les bailleurs de logement à finalité sociale dont le loyer est réglementé et qui ne sont dès lors pas tenus de l'appliquer.</p> <p>2° L'information dite précontractuelle à fournir par le bailleur au candidat locataire contient des renseignements cruciaux pour ce dernier : le loyer exigé (information nécessaire pour empêcher que le loyer varie en fonction du public intéressé, à seule fin d'écarter les candidats jugés importuns), l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, le certificat de performance énergétique...</p> <p>Le texte prévoit une sanction administrative pour toute contravention à cette obligation d'information précontractuelle mais il revient aux communes de la mettre en œuvre, ce qu'elles ne font pas.</p> <p>Une amende administrative régionale est dès lors mise en place et infligée au bailleur par la Direction de l'Inspection régionale du logement.</p>	<p>de huurbetrekkingen en tot wijziging van de wet nr. 86-1290 van 23 december 1986).</p> <p>Deze maatregel is niet relevant voor verhuurders van sociale woningen, wier huurprijzen gereguleerd zijn en die daarom niet verplicht zijn om de maatregel toe te passen.</p> <p>2° De zogeheten precontractuele informatie die door de verhuurder aan de kandidaat-huurder moet worden verstrekt, bevat cruciale informatie voor die laatste: de gevraagde huurprijs (informatie die nodig is om te voorkomen dat de huurprijs varieert naargelang van het geïnteresseerde publiek, met als enige doel de kandidaten die ongeschikt worden geacht, uit te sluiten), de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die aan de huurder aangerekend zullen worden, het energieprestatiecertificaat, ...</p> <p>De tekst voorziet in een administratieve sanctie voor elke schending van deze precontractuele informatieplicht, maar het is aan de gemeenten om deze toe te passen, wat ze niet doen.</p> <p>Er wordt dus een gewestelijke administratieve boete ingevoerd, die de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie oplegt aan de verhuurder.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 14</i></p> <p>De nombreux contrats de bail font interdiction formelle au locataire de se domicilier dans le bien loué ; concrètement, on les empêche par-là de se faire inscrire dans les registres de la population de la commune où est situé le logement.</p> <p>Cette interdiction soulève de nombreuses questions.</p> <p><i>Primo</i>, la domiciliation, en réalité, ne regarde que le locataire et la commune, et personne d'autre. C'est une relation exclusivement bilatérale entre un citoyen et son administration locale.</p> <p><i>Secundo</i>, et plus fondamentalement, l'inscription constitue pour l'intéressé un</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 14</i></p> <p>Er zijn veel huurovereenkomsten waarin de huurder formeel wordt verboden om zich te laten domiciliëren in het gehuurde pand; in de praktijk wordt hij daardoor verhinderd zich te laten inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is.</p> <p>Dit verbod roept veel vragen op.</p> <p><i>Primo</i> is de keuze van vestigingsplaats eigenlijk <i>alleen</i> een zaak van de huurder en de gemeente, en van niemand anders. Dit is een uitsluitend bilaterale relatie tussen een burger en zijn lokaal bestuur.</p> <p><i>Secundo</i>, en meer fundamenteel, vormt de</p>

<p>authentique droit subjectif¹³ (pour autant qu'il passe dans le logement « la plus grande partie de l'année »¹⁴).</p> <p><i>Tertio</i>, et en sens inverse, l'absence d'inscription a pour effet de placer l'individu dans un très préjudiciable <i>no man's land</i> juridique et administratif, dès lors que de nombreuses réglementations font de cette inscription formelle le pivot de l'application de leurs dispositions (en matière judiciaire¹⁵, d'assurance soins de santé¹⁶, de garantie de revenus aux personnes âgées¹⁷, de détermination du taux — isolé ou cohabitant — de certaines prestations sociales¹⁸, etc.).</p> <p><i>Quarto</i>, le jeune n'a pas droit à ses allocations familiales s'il ne se domicile pas dans les lieux.</p>	<p>inschrijving een authentiek subjectief recht²⁰ voor de belanghebbende (op voorwaarde dat hij "het grootste deel van het jaar" in de woning verblijft²¹).</p> <p><i>Tertio</i>, en in tegenovergestelde richting, heeft het ontbreken van een inschrijving tot gevolg dat de persoon in een zeer nadelig juridisch en administratief <i>no man's land</i> terechtkomt, aangezien tal van reglementeringen deze formele inschrijving tot kernelement maken voor de toepassing van hun bepalingen (op het vlak van gerechtelijke zaken²², ziekteverzekering²³, inkomensgarantie voor ouderen²⁴, vaststelling van het tarief — als alleenstaande of samenwonende — van bepaalde sociale uitkeringen²⁵, enz.).</p> <p><i>Quarto</i> heeft de jongere geen recht op zijn kinderbijslag indien hij niet in het pand is gedomicilieerd.</p>
--	--

¹³ La Cour de cassation a rappelé à cet égard que « le droit subjectif de l'intéressé d'être inscrit sur le registre de la population », revient à pouvoir « exiger de l'autorité pareille inscription lorsqu'il remplit les conditions légales » (Cass., 17 novembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, note B. Haubert et *Journ. proc.*, n°275, 1995, p. 26, note F. Tulkens). Voy. également Anvers, 1er décembre 2003, *N.j.W.*, 2004, p. 664, note S. Lust, ainsi que Liège (I) 5 janvier 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 395.

¹⁴ Art. 16, §1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992. Voy. C.E. (VI), 7 février 2005, Gustin, n°140.278, C.E. (VI), 4 décembre 2007, Jouniaux, n°177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} février 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

¹⁵ Art. 36 C. jud.

¹⁶ Art. 9, al. 1^{er}, de la loi coordonnée du 14 juillet 1994 relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, *M.B.*, 27 août 1994, *err.* 13 décembre 1994. Voy. également l'art. 37decies, §1^{er}.

¹⁷ Art. 2, 4^o, et 4 de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 29 mars 2001.

¹⁸ Art. 124, §2 et 3, et 225, §4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, *M.B.*, 31 juillet 1996. Voy. également l'art. 123, al. 2.

²⁰ Het Hof van Cassatie heeft er in dit verband aan herinnerd dat "het subjectieve recht van de belanghebbende om te worden ingeschreven in het bevolkingsregister" neerkomt op de mogelijkheid om "van de overheid een dergelijke inschrijving te vereisen wanneer hij aan de wettelijke voorwaarden voldoet" (Cass., 17 november 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, noot B. Haubert et *Journ. proc.*, nr. 275, 1995, p. 26, noot F. Tulkens). Zie ook Antwerpen, 1 december 2003, *N.j.W.*, 2004, p. 664, noot S. Lust, alsook Luik (I), 5 januari 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 395.

²¹ Art. 16, § 1, eerste lid, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992. Zie RvS (VI), 7 februari 2005, Gustin, nr. 140.278, RvS (VI), 4 december 2007, Jouniaux, nr. 177.560, alsook Rb. Brussel (ref.), 1 februari 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

²² Art. 36 Ger.W.

²³ Art. 9, eerste lid, van de gecoördineerde wet van 14 juli 1994 betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, BS, 27 augustus 1994, *err.* 13 december 1994. Zie ook art. 37decies, § 1.

²⁴ Art. 2, 4^o, en 4 van de wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen, BS, 29 maart 2001.

²⁵ Art. 124, § 2 en 3, en 225, § 4, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, BS, 31 juli 1996. Zie ook artikel 123, tweede lid.

<p>Est dès lors réputée « non écrite » l'éventuelle clause du bail interdisant au locataire de se domicilier dans le bien loué. À titre de comparaison, c'est ce que fait déjà le Code du logement, dans un registre approchant, avec la clause interdisant au locataire d'affecter le logement à sa résidence principale — si ce n'est que, là, une exception est ménagée (lorsque l'interdiction est « appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué » et est « accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail »¹⁹). Ce qui signifie incidemment, concernant ce dernier point, que l'interdiction d'interdire (la domiciliation) n'empêche aucunement pour le bailleur l'obligation d'accepter l'affectation du bien par le preneur à sa résidence principale (pourvu que cette double condition soit respectée).</p>	<p>Elke bepaling in de huurovereenkomst die de huurder verbiedt zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed, als "ongeschreven" te beschouwen wordt. Ter vergelijking: dit is wat de Huisvestingscode reeds doet, in soortgelijke zin, met de clausule die de huurder verbiedt de woning als hoofdverblijfplaats te gebruiken – behalve dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt (wanneer het verbod "uitdrukkelijk en ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed" en "vergezeld gaat van een aanduiding van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst"²⁶). Dit betekent overigens dat, wat dit laatste punt betreft, het verbod op het verbieden (van de keuze van vestigingsplaats) de verhuurder geenszins verplicht de bestemming van het goed door de huurder als hoofdverblijf te aanvaarden (op voorwaarde dat aan deze dubbele voorwaarde is voldaan).</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 15</i></p> <p>Ces dispositions procèdent à des modifications en matière de contrat de bail en vue d'éviter que certains candidats locataires soient écartés du fait de la présence d'un ou plusieurs animaux de compagnie et soient, en définitive, poussés à se séparer de leur animal de compagnie en le confiant, par exemple, à un refuge. Il s'agit par ailleurs d'une demande citoyenne forte répercutée via l'enquête « donnez-nous votre voix ».</p> <p>Il est prévu de réputer non écrite toute clause qui interdirait purement et simple la détention d'un animal. Ce type de clause est généralement écartée par le juge de paix compte tenu de l'atteinte portée au droit au respect de la vie privée et familiale. Pour autant, il n'est pas question d'autoriser tout type de détention puisque le contrat de bail peut préciser que la détention des animaux est conditionnée à l'absence de nuisances. Il pourrait également limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant être détenues pour des motifs raisonnables. Il pourrait s'agir, par exemple, de la configuration des lieux loués qui ne permettraient pas une détention appropriée de certains</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 15</i></p> <p>Deze bepalingen gaan over tot wijzigingen op het vlak van huurcontracten om te vermijden dat bepaalde kandidaat-huurders geweigerd worden omwille van de aanwezigheid van één of meer gezelschapsdieren en uiteindelijk ertoe gebracht worden zich van hun gezelschapsdier te ontdoen door het bijvoorbeeld aan een asiel toe te vertrouwen. Het gaat trouwens om een belangrijke burgereis die via de enquête "geef ons uw stem" geuit werd.</p> <p>Het is voorzien om elke clausule die het loutere bezit van een huisdier zou verbieden als ongeschreven te beschouwen. Dit type clausule wordt in het algemeen door de vrederechter afgewezen rekening houdend met de aantasting van het recht op naleving van de privacy en van het gezinsleven. Er is echter geen sprake van om elk type dierenbezit toe te laten aangezien het huurcontract kan vermelden dat het houden van dieren onderworpen is aan de voorwaarde dat er geen hinder mag uit voortvloeien. Het zou eveneens het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, kunnen beperken op redelijke gronden. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om de indeling van de gehuurde plaatsen die niet geschikt zouden zijn om bepaalde dieren te houden of ook om het feit dat er een verbod bestaat op het</p>

¹⁹ Lorsque l'interdiction est « appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué » et est « accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail ».

²⁶ "wanneer het verbod "uitdrukkelijk en ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed" en "vergezeld gaat van een aanduiding van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst"

animaux ou encore du fait qu'il existe une interdiction de détention de certaines espèces (liste positive) en vertu du présent Code.	houden van bepaalde diersoorten (positieve lijst) op grond van dit Wetboek.
<p style="text-align: center;"><i>Article 16</i></p> <p>1° La compétence de la Direction de l'Inspection du Logement est élargie en vertu du nouvel article 5 du projet au bien proposé à la location indépendamment du toute signature de bail.</p> <p>Le Code prévoit des mesures pour aider financièrement à se reloger le preneur expulsé de son bien pour cause d'insalubrité. Le juge peut, inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement ; dans l'hypothèse d'une <i>nullité</i> ou d'une <i>caducité</i> du bail (art. 219, §3, al. 3 et §4, al. 4).</p> <p>Ces mesures ne sont pas suffisantes.</p> <p>La modification vise à imposer des frais de relogement au bailleur dont le bail est résolu à ses torts. En cas de nullité du bail, la responsabilité du bailleur est plus qu'établie puisque le vice préexistait à la signature du contrat et que le bien était déjà frappé d'une interdiction à la location.</p> <p>Pour la caducité du bail, les frais de relogement s'imposent au bailleur lorsque le manquement qui a entraîné l'interdiction à la location <i>ex post</i>, en cours de contrat est imputable au seul bailleur.</p> <p>Outre les frais de déménagement, sont visés les frais de relogement, c'est-à-dire le différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer, pendant un nombre de mois, les frais d'« évacuation » de l'habitation, les frais de « transport » et d'« entreposage » des meubles et des biens des habitants, ainsi que les frais d' « installation » dans le nouveau bien.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 16</i></p> <p>1° De bevoegdheid van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie wordt krachtens het nieuwe artikel 5 van het ontwerp uitgebreid tot panden die te huur worden aangeboden, ongeacht de ondertekening van een huurovereenkomst.</p> <p>De Code voorziet in maatregelen ter financiële ondersteuning van de herhuisvesting van een huurder die uit zijn woning wordt gezet wegens onbewoonbaarheid. De rechter kan aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen; in het geval van <i>nietigheid</i> of <i>verval</i> van de huurovereenkomst (art. 219, §3, derde lid en §4, vierde lid).</p> <p>Deze maatregelen zijn niet toereikend.</p> <p>De wijziging strekt ertoe de kosten van de herhuisvesting op te leggen aan de verhuurder bij ontbinding van de overeenkomst ten laste van de verhuurder. In geval van nietigheid van de huurovereenkomst staat de aansprakelijkheid van de verhuurder meer dan vast, aangezien het gebrek reeds bestond vóór de ondertekening van de overeenkomst (en er toen al een verhuurverbod op het goed rustte).</p> <p>Bij verval van de huurovereenkomst worden de kosten van de herhuisvesting opgelegd aan de verhuurder wanneer de tekortkoming die leidde tot een verhuurverbod <i>ex post</i> tijdens de looptijd van de overeenkomst enkel aan de verhuurder kan worden toegerekend.</p> <p>Naast verhuiskosten gaat het om herhuisvestingskosten, namelijk het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs gedurende een aantal maanden, de kosten om de woning te "ontruimen", de kosten van "vervoer" en "opslag" van het meubilair en de goederen van de bewoners en de "installatiekosten" in de nieuwe woning.</p>

<p>Certains juges imposent en ce sens le coût de relogement (not. J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, <i>J.L.M.B.</i>, 1997, p. 70).</p>	<p>Het is inderdaad al gebeurd dat rechters herhuisvestingskosten opleggen (zie met name Vred. Sint-Joost-ten-Node, 29 mei 1996, <i>J.L.M.B.</i>, 1997, p. 70).</p>
<p>La Flandre impose depuis longtemps, dans un contexte approuvant (la commune recouvre cette somme auprès du bailleur lorsqu'elle a dû assurer le relogement des habitants à la suite d'un arrêté d'inhabitabilité), avec « la différence entre les frais mensuels du logement [nouveau], ou du séjour dans un établissement équipé à cet effet, et 20 % du revenu mensuel disponible de l'occupant »²⁷. Et ce différentiel peut être réclamé pendant une année entière²⁸.</p>	<p>Dit is wat Vlaanderen in een vergelijkbare context al geruime tijd oplegt (de gemeente verhaalt dit bedrag op de verhuurder wanneer zij de bewoners ten gevolge van een onbewoonbaarverklaring heeft moeten herhuisvesten), met "het verschil tussen de kosten per maand van de [nieuwe] woning, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner"³³. En dit verschil kan worden gevorderd voor een volledig jaar³⁴.</p>
<p>La Flandre à nouveau, prévoit des frais d'« évacuation » de l'habitation, les frais de « transport » et d'« entreposage » des meubles et des biens des habitants, ainsi que les frais d'« installation » dans le nouveau bien²⁹.</p>	<p>Ook hier voorziet Vlaanderen in de kosten om de woning te "ontruimen", de kosten van "vervoer" en "opslag" van het meubilair en de goederen van de bewoners en de "installatiekosten" in de nieuwe woning³⁵.</p>
<p>4° Dans la version néerlandaise de l'article 219, §4, du Code, le même adjectif « nietig » est utilisé pour désigner à la fois le contrat « caduc » (alinéa premier) et le contrat « nul » (alinéa 2), ce qui induit une fâcheuse confusion.</p>	<p>4° In de Nederlandse versie van artikel 219, § 4, van de Code wordt hetzelfde adjectief "nietig" gebruikt voor zowel de overeenkomst die "caduc" is (eerste lid) als de overeenkomst die "nul" is (tweede lid), wat tot een ongelukkige verwarring leidt.</p>
<p>En conformité avec le nouveau livre 5 du Code civil dédié au droit des obligations (art. 5.265 notamment), l'adjectif « vervallen » désigne désormais le seul contrat « caduc »</p>	<p>Overeenkomstig het nieuwe, aan het verbintenissenrecht gewijde boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (met name art. 5.265) verwijst het adjectief "vervallen" voortaan uitsluitend naar de overeenkomst die "caduc" is.</p>
<p>5° Suivant que le logement a été interdit à la location avant ou après la conclusion du contrat,</p>	<p>5° Naargelang de woning vóór of na het sluiten van de overeenkomst niet mag worden verhuurd,</p>

²⁷ Art. 3.33, al. 1^{er}, 4°, du Code flamand du logement de 2021. Et, précédemment, avec le « solde du loyer de la nouvelle habitation locative » (art. 15, §1^{er}, al. 6, 4°, ancien, du Code flamand du logement — avec comme importante précision que « le loyer mensuel [est] réduit d'un montant égal à 20 % du revenu mensuel disponible du locataire ») et, ensuite, « la différence entre les frais par mois de l'habitation [...] et 20% du revenu mensuel disponible de l'habitant » (art. 17bis, §2, al. 1^{er}, 4°, du précédent Code flamand du logement).

²⁸ Art. 3.33, al. 2, du Code flamand du logement de 2021.

²⁹ Art. 3.33, al. 1^{er}, 1° à 3°, du Code flamand du logement de 2021. Précédemment, voy. l'art. 17bis, §2, al. 1^{er}, 1° à 3°, du Code flamand du logement.

³³ Art. 3.33, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Wooncode 2021. En voorheen met het "saldo van de huur van de nieuwe huurwoning" (art. 15, § 1, zesde lid, 4°, vroegere Vlaamse Wooncode — met de belangrijke verduidelijking dat "de maandelijkse huur [wordt] verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de huurder") en vervolgens met "het verschil tussen de kosten per maand van de woning [...] en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner" (art. 17bis, § 2, eerste lid, 4°, van de vroegere Vlaamse Wooncode).

³⁴ Art. 3.33, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode 2021.

³⁵ Art. 3.33, eerste lid, 1° tot 3°, van de Vlaamse Wooncode 2021. Zie voordien art. 17bis, § 2, eerste lid, 1 tot 3°, van de Vlaamse Wooncode.

le Code prévoit la nullité ou la caducité du bail respectivement. Mais, quelle que soit l'hypothèse, le juge a cependant les mains liées : il *doit* prononcer cette sanction, laquelle s'applique « de plein droit ».

Cette automaticité est problématique, pour plusieurs raisons. *Primo*, la sanction judiciaire risque de tomber *avant* que soit tranché le recours éventuellement formé par le bailleur contre l'interdiction à la location (Recours organisé par l'art. 7, §4, du Code bruxellois du logement) ; il faut rappeler à cet égard que la « décision d'interdiction est infirmée » dans le cas où il n'est pas statué sur le recours dans les délais requis³⁰, ce qui pourrait remettre en cause la nullité/caducité même (dès lors que cette infirmation a un effet rétroactif).

Secundo, la nullité et la caducité débouchent fatalement sur l'éviction du preneur, même lorsque ce dernier n'a aucune responsabilité dans la survenance du manquement. *Tertio*, le magistrat restait libre précédemment en l'absence de solution légale de retenir la solution juridique qui lui semblait la plus adaptée au cas de figure et, précisément, la jurisprudence s'emploie de manière générale à freiner l'utilisation automatique de la nullité, reconnaissant aux juges le pouvoir d'apprécier au cas par cas si la norme de salubrité concernée relève bien de l'ordre public³¹ ; cette casuistique bien comprise n'est malheureusement plus admise aujourd'hui dans le chef du magistrat. *Quarto*, un effet pervers risque de survenir: le moindre recours à la voie administrative pour régler un problème de salubrité. Quel preneur va oser saisir un juge si son logement a été frappé d'une interdiction à la location ?

Aussi le caractère « de plein droit » de la nullité ou de la caducité éventuelle est supprimé.

voorziet de Code in de nietigheid respectievelijk het verval van de huurovereenkomst. Maar ongeacht het geval is de rechter vleugellam gemaakt: hij *moet* deze sanctie, die immers "van rechtswege" van toepassing is.

Dit automatisme is om verschillende redenen problematisch. *Primo* bestaat het risico dat de gerechtelijke sanctie wordt opgelegd *voordat* er een beslissing is genomen over het eventueel door de verhuurder ingestelde beroep tegen het verhuurverbod (beroep geregeld door art. 7, §4 van de Brusselse Huisvestingscode). In dit verband herinneren we eraan dat de "beslissing tot verbod ongeldig verklaard" wordt indien niet binnen de vereiste termijnen³⁶ een beslissing is genomen over het beroep, waardoor de nietigheid/het verval zelf ter discussie kan komen te staan (aangezien deze ongeldigverklaring terugwerkende kracht heeft).

Secundo leiden nietigheid en verval onvermijdelijk tot de uitzetting van de huurder, zelfs wanneer deze laatste geen verantwoordelijkheid draagt voor het optreden van de tekortkoming. *Tertio* had de rechter vroeger de vrijheid om bij gebrek aan een juridische oplossing de juridische oplossing te kiezen die hem in het betrokken geval het meest geschikt leek, en de rechtspraak streeft er nu eenmaal in het algemeen naar om het automatische gebruik van de nietigheid te beteugelen, door te erkennen dat rechters de bevoegdheid hebben om per geval te beoordelen of de betrokken gezondheidsnorm al dan niet onder de openbare orde valt³⁷. Helaas wordt deze welbegrepen casuïstiek vandaag niet meer toegestaan aan de magistratuur. *Quarto* kan er een pervers effect uit voortvloeien: minder gebruik van de administratieve weg om een probleem inzake gezondheid op te lossen. Welke huurder zal het aandurven naar de rechter te stappen als zijn woning onder een verhuurverbod is geplaatst?

Daarom het "van rechtswege"-karakter van de eventuele nietigheid of het eventuele verval te schrappen wordt.

³⁰ Art. 7, §4, al. 2, du Code bruxellois du logement.

³¹ Par exemple, Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, note N. Bernard et J.P. Anvers, 22 décembre 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514.

³⁶ Art. 7, §4, tweede lid van de Brusselse Huisvestingscode.

³⁷ Bijvoorbeeld, Rb. Brussel, 19 mei 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, noot N. Bernard en Vred. Antwerpen, 22 december 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514.

<p>8° Chacun s'accorde à louer la grande qualité des rapports produits par la Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL). La jurisprudence elle-même n'hésite pas à reconnaître la plus-value technique que présentent pareils documents officiels (rédigés par des équipes d'experts — dont le coût, n'est <i>pas</i> répercuté sur les parties).</p> <p>Pourtant, la législation est muette sur la valeur que le juge peut ou doit prêter à ces rapports de la DIRL ; certains magistrats récusent la légitimité même d'un contrôle régional³². La présence d'un rapport de la DIRL devrait conduire à renverser la charge de la preuve ; ce serait au bailleur alors à prouver que son logement répond malgré tout aux normes.</p> <p>Le rapport de la DIRL est une description objective du bien, il en énumère les défauts, sans les imputer à l'une ou l'autre des parties. C'est donc au juge de trancher la question des responsabilités, sur la base des arguments avancés par les parties.</p>	<p>8° Iedereen is het erover eens dat de verslagen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van hoge kwaliteit zijn. De rechtspraak zelf aarzelt niet om de technische meerwaarde van dergelijke officiële documenten (opgesteld door teams van deskundigen – waarvan de kosten <i>niet</i> aan de partijen worden doorberekend) te erkennen.</p> <p>De Brusselse wetgeving rept echter met geen woord over de waarde die de rechter aan deze verslagen van de DGHI kan of moet hechten; sommige magistraten vechten de legitimiteit zelf van een gewestelijke controle aan³⁸. De aanwezigheid van een verslag van de DGHI zou moeten leiden tot een verschuiving van de bewijslast; de verhuurder zou dan moeten bewijzen dat zijn woning ondanks alles aan de normen voldoet.</p> <p>Het verslag van de DGHI is een objectieve doorlichting van het goed, waarin de gebreken worden opgesomd, zonder dat die aan de ene of de andere partij worden toegerekend. Het is dus aan de rechter om op basis van de door partijen aangevoerde argumenten de aansprakelijkheidsvraag te beantwoorden.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 17</i></p> <p>Aucun délai n'encadre la réalisation de l'état des lieux de sortie. Le bien, dans l'attente, peut rester inoccupé longtemps ce qui s'avère préjudiciable aussi bien au bailleur (qui n'a pas l'occasion de remettre son logement sur le marché) qu'au preneur (qui reste durant ce temps sous la menace d'un conflit avec son cocontractant et, surtout, désire récupérer sa garantie locative pour reprendre un bien en location).</p> <p>La modification vise à enserrer dans un délai l'établissement de l'éventuel état des lieux de sortie.</p> <p>À titre de comparaison, c'est ce qui a été prévu pour l'état des lieux d'entrée, à rédiger <i>au plus tard</i> à la fin du premier mois d'occupation (Art. 1730, §1^{er}, al. 1^{er}, de l'ancien Code civil,</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 17</i></p> <p>Er is geen termijn vastgesteld voor de plaatsbeschrijving bij vertrek. Het onroerend goed kan in afwachting lange tijd onbewoond blijven, wat nadelig is voor zowel de verhuurder (die niet de mogelijkheid heeft om zijn pand opnieuw op de markt te brengen) als de huurder (die in die periode een conflict met zijn medecontractant dreigt te krijgen en vooral zijn huurwaarborg wil terugkrijgen om opnieuw een goed te huren).</p> <p>De wijziging strekt ertoe een termijn vast te stellen voor de opstelling van een eventuele plaatsbeschrijving bij vertrek.</p> <p>Ter vergelijking: daarin is voorzien voor de plaatsbeschrijving bij aankomst, die <i>uiterlijk</i> aan het einde van de eerste maand van bewoning moet worden opgesteld (Art. 1730, § 1, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht blijft).</p>

³² J.P. Anderlecht, 30 septembre 2015, *Jurimpratique*, 2016/3, p. 197, obs. N. Bernard.

³⁸ Vred. Anderlecht, 30 september 2015, *Jurimpratique*, 2016/3, p. 197, noot N. Bernard.

maintenu intact en Région de Bruxelles-Capitale).	
<p style="text-align: center;"><i>Article 18</i></p> <p>L'article 1733 de l'ancien Code civil, qui prévoit que le preneur « répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute », est toujours d'application à Bruxelles. La législation bruxelloise sur le bail d'habitation n'impose toutefois pas, à l'inverse des deux autres Régions³⁹ au preneur de souscrire une assurance incendie.</p> <p>La modification vise à combler cette lacune, en s'inspirant principalement de ce qui a été fait au sud du pays.</p> <p>Cette modification est dans l'intérêt des deux parties : le bailleur a intérêt à prévenir tout risque de banqueroute personnelle dans le chef de son cocontractant et pour le locataire, le renversement de la présomption de responsabilité peut s'avérer difficile sinon impossible⁴⁰. Il est en effet demandé au preneur de produire un faisceau d'« indices sérieux et précis [et] concordants »⁴¹, éléments de fait soumis à l'évaluation discrétionnaire du magistrat⁴². Il peut même être demandé au preneur d'« exclure avec certitude » que l'incendie puisse lui être imputé⁴³.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 18</i></p> <p>Artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de huurder "aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan", is nog steeds van toepassing in Brussel. De Brusselse wetgeving over de huurovereenkomst legt het sluiten van een brandverzekering echter niet op, in tegenstelling tot de andere twee gewesten⁴⁴.</p> <p>De wijziging strekt ertoe deze leemte op te vullen, hoofdzakelijk voortbouwend op wat in het zuiden van het land is gedaan.</p> <p>Deze wijziging is in het belang van beide partijen: de verhuurder heeft er belang bij om elk risico op een persoonlijk faillissement van zijn medecontractant te voorkomen, en voor de huurder kan het moeilijk of zelfs onmogelijk blijken om het vermoeden van aansprakelijkheid teniet te doen⁴⁵. De huurder wordt immers gevraagd een geheel van "ernstige en precieze aanwijzingen [die] met elkaar overeenstemmend zijn"⁴⁶ voor te leggen, feitelijke elementen die de rechter naar eigen goeddunken kan beoordelen⁴⁷. De huurder kan zelfs gevraagd worden om "met zekerheid uit [te] sluiten" dat de brand aan zijn eigen handeling kan worden toegeschreven⁴⁸.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 19</i></p> <p>Actuellement, les deux premiers paragraphes de l'article 221 prêtent à confusion en ce qu'ils relèvent d'une part aux travaux énergétiques et d'autre part à l'adaptation du logement à la situation de handicap du preneur. La modification supprime cette confusion en</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 19</i></p> <p>Op dit moment leiden de eerste twee paragrafen van artikel 221 tot verwarring, omdat ze enerzijds betrekking hebben op energiewerken en anderzijds op het aanpassen van de woning aan de handicap van de huurder. De wijziging neemt deze verwarring weg door een onderscheid te maken tussen de</p>

³⁹ Art. 17, §2, du décret wallon du 15 mars 2018 et art. 29, §1^{er}, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018.

⁴⁰ J.P. Forest, 4 mai 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 81.

⁴¹ Suivant les termes de l'art. 8.29 du Code civil.

⁴² Voy. entre autres Cass., 29 novembre 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 813.

⁴³ P. ROBIN, « Au feu ! », *Le Pli juridique*, n°23, 2013, p. 26.

⁴⁴ Art. 17, § 2, van het Waalse decreet van 15 maart 2018 en art. 29, § 1, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

⁴⁵ Vred. Vorst, 4 mei 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 81.

⁴⁶ Volgens artikel 8.29 van het Burgerlijk Wetboek.

Zie onder meer Cass., 29 november 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 813.

⁴⁸ P. ROBIN, "Au feu !", *Le Pli juridique*, nr. 23, 2013, p. 26.

<p>distinguant les types de travaux. Le premier paragraphe est relatif aux travaux énergétiques et le second aux travaux d'adaptation du logement à la situation de handicap du preneur.</p> <p>Ensuite, concernant les travaux de rénovation énergétique, le législateur de 2017 a autorisé une augmentation du loyer, sans attendre la fin du bail ni un éventuel changement de locataire.</p> <p>Dans la pratique, deux problèmes peuvent se poser. Premièrement, le locataire peut s'opposer à ladite augmentation puisque celle-ci n'advient que de l'accord des parties. Toutefois vu le contexte actuel de pénurie de logements abordables, la marge de négociation dont bénéficie le preneur est faible face à son bailleur.</p> <p>Deuxièmement, les critères du mode de calcul de l'augmentation du loyer gagnent à être précisés.</p> <p>Le texte actuel permet d'objectiver davantage l'augmentation de loyer consécutive à une rénovation énergétique.</p> <p>De la même façon que pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, le projet vise une clarification des critères du mode de calcul de l'augmentation du loyer consécutive à des travaux d'adaptation du logement à une situation de handicap et de soumettre tout désaccord à un juge.</p>	<p>soorten werken. De eerste paragraaf heeft betrekking op energiewerken en de tweede op werken om de woning aan te passen aan de handicap van de huurder.</p> <p>Wat betreft energierenovatiewerken heeft de wetgever van 2017 een huurprijsverhoging toegestaan, zonder het einde van de huurovereenkomst of een eventuele verandering van huurder af te wachten.</p> <p>In de praktijk kan dit twee problemen opleveren. Ten eerste kan de huurder bezwaar maken tegen de genoemde verhoging, aangezien die plaatsvindt als de partijen het eens zijn. Gelet op het huidige tekort aan betaalbare woningen heeft de huurder zeer weinig onderhandelingsruimte ten opzichte van zijn verhuurder.</p> <p>Ten tweede moeten de criteria voor de berekening van de huurprijsverhoging worden verduidelijkt.</p> <p>De huidige tekst maakt het mogelijk de huurprijsverhoging na een energierenovatie objectiever vast te leggen.</p> <p>Net zoals voor werken ter verbetering van de energieprestaties, strekt het ontwerp ertoe de criteria voor de berekening van huurverhogingen na werkzaamheden om de woning aan te passen aan een situatie van invaliditeit te verduidelijken en eventuele meningsverschillen voor te leggen aan de rechter.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 20</i></p> <p>Le fait que le bailleur puisse choisir entre la renonciation à la faculté de mettre fin au bail, la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux est désavantageuse pour le locataire. Le locataire dont le bailleur a choisi la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux pourrait voir son contrat de bail rompu anticipativement.</p> <p>La modification vise à corriger cela en imposant la renonciation à la faculté de mettre fin au bail</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 20</i></p> <p>Het feit de verhuurder kan kiezen tussen afzien van de mogelijkheid om een einde te maken aan de huurovereenkomst, afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgelden na werkzaamheden is nadelig voor de huurder. De huurovereenkomst van de huurder van wie de verhuurder ervoor gekozen heeft af te zien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgelden na werkzaamheden, kan voortijdig beëindigd worden.</p> <p>De wijziging strekt ertoe dit recht te zetten door het verplicht te maken om af te zien van het recht om</p>

<p>dans tous les cas jusqu'à l'échéance contractuellement convenue.</p> <p>Concrètement, cette solution s'imposerait à tout bail de rénovation et, le bailleur doit retenir l'une de ces deux options restantes : renoncer pendant une période déterminée à la faculté de demander la révision du loyer ou concéder au preneur une diminution — voire une remise — de loyer.</p>	<p>de huurovereenkomst op te zeggen in alle gevallen tot de contractueel overeengekomen termijn.</p> <p>In de praktijk zou deze oplossing gelden voor elke huurovereenkomst en moet de verhuurder een van de resterende twee opties selecteren: gedurende een welbepaalde periode afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de huurder een huurverlaging of zelfs een huurteruggave verlenen.</p>
<p><i>Article 21</i></p> <p>L'article 224/2 actuel qui traite de l'indexation et de la révision des charges est scindé. La révision des charges est abordée dans un nouvel article 224/3 intitulé "charges".</p>	<p><i>Artikel 21</i></p> <p>Het huidige artikel 224/2, dat de indexering en herziening van de lasten behandelt, is opgesplitst. De herziening van de lasten wordt behandeld in een nieuw artikel 224/3 getiteld "lasten".</p>
<p><i>Article 22</i></p> <p>224/3 Paragraphe 1</p> <p>L'article 1728 ter du Code civil ancien est intégré au Code.</p> <p>La modification vise en outre à indiquer dans l'ordonnance que les sommes réclamées pour des consommations privatives ou charges communes qui ne sont pas prévues explicitement dans le bail ne sont <i>pas</i> dues.</p> <p>Pour les immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une seule personne, il est prévu une possibilité de consultation des documents justificatifs qui soit explicitement mentionnée sur chaque document de facturation communiqué au preneur.</p> <p>Il est en effet parfois difficile pour le locataire (ou pour le travailleur social qui l'accompagne) de cibler ce que recouvrent les frais facturés.</p> <p>La grande diversité des clefs de répartition utilisée et non détaillée sur le décompte est une cause d'erreur fréquente.</p> <p>De surcroît, les méthodes de calculs de la répartition des charges ou les clefs de répartition elles-mêmes peuvent varier d'une année à l'autre, ce qui induit pour le ménage, une</p>	<p><i>Artikel 22</i></p> <p>224/3 Paragraaf 1</p> <p>Artikel 1728 ter van het oude Burgerlijk Wetboek is opgenomen in de Code.</p> <p>De wijziging strekt ertoe om in de ordonnantie te specificeren dat de bedragen die gevorderd zijn voor privégebruik of gemeenschappelijke lasten en die niet uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn opgenomen, <i>niet</i> verschuldigd zijn.</p> <p>Voor gebouwen met meerdere appartementen die door eenzelfde persoon worden beheerd, wordt de mogelijkheid om bewijsstukken te raadplegen uitdrukkelijk vermeld op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld.</p> <p>Voor de huurder (of voor de maatschappelijk werker die hem begeleidt) is het immers soms moeilijk te bepalen wat de gefactureerde kosten precies dekken.</p> <p>De grote verscheidenheid aan gebruikte verdeelsleutels die niet op de afrekening worden vermeld, is een oorzaak van veelvuldige fouten.</p> <p>Bovendien kunnen de methoden voor de berekening van de lastenverdeling of de verdeelsleutels zelf van jaar tot jaar verschillen, met als gevolg een complexere analyse van de factuur voor het huishouden, een gebrek aan</p>

analyse plus complexe de sa facture, un manque de prévisibilité dans son budget et une quasi-impossibilité de rectification en cas d'erreur.

L'article prévoit en ce sens que le contrat de bail mentionne la clef de répartition utilisée, assortie des explications requises. Sur chaque décompte, la clef devra être rappelée et tout changement de clef requiert l'approbation du preneur.

Paragraphe 2

Certains bailleurs répercutent auprès des locataires les frais de rappel ou de recouvrement exigés par la société distributrice en cas de paiement tardif de leur part de la facture d'énergie initiale. Or, lorsque le ménage s'est acquitté en temps et en heure des provisions dues au bailleur, il est injuste que la négligence de ce dernier ait pour effet de gonfler la facture.

Certains bailleurs négligent également l'entretien ou la réparation de certains équipements, ce qui peut mener à des fuites par exemple (lesquelles gonflent également la facture du locataire). Le bailleur informé de ces dysfonctionnements devrait entreprendre les démarches nécessaires à la réparation et solliciter les tarifs adéquats pour faire diminuer la facture (comme le « tarif fuites » de Vivaqua).

Le propriétaire ne peut désormais facturer *que* les frais normalement exigibles, en regard des consommations. Conformément au principe d'exécution de bonne foi des conventions (Art. 5.73 du Code civil), le bailleur est censé en effet gérer les factures telle une personne normalement prudente et diligente, ce qui exclut toute facturation au locataire des frais de rappel et de recouvrement dus à la seule lenteur du bailleur.

Par ailleurs, en cas de surconsommation imputable à une fuite d'eau (dont la réparation incombe de manière générale au bailleur), il est prévu de plafonner la tarification exigible du locataire au « tarif fuites » mis en place par Vivaqua et que le bailleur devra dès lors solliciter, sitôt informé du problème.

voorspelbaarheid van zijn budget en een vrijwel onmogelijke rechtzetting in geval van een fout.

In het artikel wordt bepaald dat de huurovereenkomst de gebruikte verdeelsleutel moet vermelden, samen met de nodige uitleg. De verdeelsleutel moet op elke afrekening worden vermeld en voor elke verandering van verdeelsleutel is de goedkeuring van de huurder vereist.

Paragraaf 2

Bij te late betaling van de eerste energiefactuur berekenen sommige verhuurders de aanmanings- of invorderingskosten die door het nutsbedrijf in rekening worden gebracht, door aan de huurders Wanneer het huishouden de aan de verhuurder verschuldigde voorzieningen echter op tijd heeft betaald, is het onrechtvaardig dat de nalatigheid van de verhuurder de rekening overmatig hoog zou doen oplopen.

Sommige verhuurders verzuimen ook bepaalde apparatuur te onderhouden of te repareren, wat bijvoorbeeld kan leiden tot lekken (die ook de rekening van de huurder verhogen). Wanneer de verhuurder op de hoogte is gebracht van deze slechte werking, moet de nodige stappen ondernemen met het oog op reparatie en de juiste tarieven aanvragen om de factuur te verlagen (zoals het "lektarief" van Vivaqua).

Voortaan mag de verhuurder *enkel* de normaal verschuldigde kosten met betrekking tot het verbruik in rekening brengen. Overeenkomstig het beginsel van de uitvoering ter goede trouw van de overeenkomsten (Art. 5.73 van het Burgerlijk Wetboek), wordt de verhuurder namelijk geacht de facturen te beheren als een normaal voorzichtig en zorgvuldig persoon, wat uitsluit dat aan de huurder herinnerings- en inningskosten in rekening worden gebracht die uitsluitend te wijten zijn aan de traagheid van de verhuurder.

Voorts wordt bepaald om in geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek (waarvan de reparatie in het algemeen ten laste komt van de verhuurder) het door de huurder te betalen tarief af te toppen op het door Vivaqua vastgestelde "lektarief", dat de verhuurder bijgevolg moet

<p>Paragraphe 3</p> <p>De nombreuses étapes dans l'établissement d'un décompte de charges peuvent amener à des erreurs administratives ou de comptage : mauvaise lecture des index ou des répartiteurs, attribution erronée d'un compteur à un ménage, erreur de calcul lors de la répartition, absence des occupants lors des relevés menant à des estimations successives, etc. La complexité des documents reçus ou des systèmes de répartition d'énergie/d'eau contribue à la confusion et l'erreur n'est pas toujours facilement décelable.</p> <p>L'erreur dans le décompte des charges doit pouvoir faire l'objet d'une rectification. Aujourd'hui cette rectification n'est enserrée dans aucun délai. Il se peut dès lors, dans le régime actuel, que le bailleur réclame au preneur des années après un montant conséquent, ce qui à la fois grève le budget du locataire et trompe <i>ex post</i> les attentes légitimes de celui-ci.</p> <p>La rectification peut en outre aujourd'hui remonter aussi loin en arrière et porter sur le nombre d'années de consommation écoulées depuis la survenance de l'erreur, ce qui accroît encore la dette éventuelle du preneur.</p> <p>La modification vise d'une part à préciser le délai de la demande de rectification du décompte des charges. Ce délai de cinq ans court soit à partir du moment où le décompte des charges litigieux a été établi lorsqu'elle est commise en faveur du locataire, soit à partir du jour où l'erreur en question a été décelée lorsqu'elle est commise en faveur du bailleur notamment grâce à la consultation par le preneur des documents justificatifs.</p>	<p>aanvragen zodra hij van het probleem op de hoogte is.</p> <p>Paragraaf 3</p> <p>Vele fasen in de opstelling van een afrekening van de lasten kunnen leiden tot administratieve of telfouten: onjuiste aflezing van de meters of verdelers, onjuiste toewijzing van een meter aan een huishouden, rekenfout bij de verdeling, afwezigheid van de bewoners tijdens de meteropnames met opeenvolgende ramingen tot gevolg, enz. De complexiteit van de ontvangen documenten of van de systemen voor de distributie van energie/water draagt bij tot de verwarring en de fout is niet altijd gemakkelijk op te merken.</p> <p>Fouten in de afrekening van de lasten moeten het voorwerp van een rectificatie kunnen uitmaken. Momenteel is geen enkele deadline verbonden aan deze rectificatie. Onder de huidige regeling kan de verhuurder derhalve jaren later een aanzienlijk bedrag van de huurder vorderen, wat het budget van de huurder onder druk zet en <i>ex post</i> niet beantwoordt aan zijn legitieme verwachtingen.</p> <p>De rechtzetting kan momenteel ook zover teruggaan in de tijd en gelden voor het aantal jaren verbruik sinds de fout zich voordeed, waardoor de eventuele schuld van de huurder nog groter wordt.</p> <p>De wijziging strekt er enerzijds toe een termijn vast te stellen voor het verzoek om rectificatie van de afrekening van de lasten. Deze korte termijn van vijf jaar gaat in ofwel op het tijdstip van opstelling van de betwiste afrekening indien de fout in het voordeel van de huurder is gemaakt, ofwel, indien de fout in het voordeel van de verhuurder is gemaakt, op de dag waarop de fout in kwestie is ontdekt, met name door raadpleging van de bewijsstukken door de huurder.</p>
<p>Article 23</p> <p>Article 225/1 nouveau Cet article vise à interdire les clauses pénales. Les intérêts de retard qui n'excèdent pas le taux d'intérêt légal restent autorisés.</p>	<p>Artikel 23</p> <p>Nieuw artikel 225/1 Dit artikel strekt ertoe een verbod op boetebedingen op te nemen. Vertragsinteresten die de wettelijke interestvoet niet overschrijden, blijven toegestaan.</p>

<p>Article 225/2 nouveau</p> <p>Cet article vise à imposer le versement du loyer sur un compte bancaire. Si le locataire ne dispose pas lui-même d'un compte en banque, il doit pouvoir être autorisé à effectuer sur ce compte un dépôt en espèces.</p> <p>Le paiement du loyer de la main à la main est en effet propice à litiges, ne serait-ce qu'en raison des difficultés qu'a le locataire à prouver après coup le paiement qu'il a effectué. C'est la population déjà la plus précarisée, peu au fait de ses droits qui est la première victime de cette pratique.</p>	<p>Nieuw artikel 225/2</p> <p>Dit artikel strekt ertoe op te leggen dat de huur wordt betaald op een bankrekening. Als de huurder zelf geen bankrekening heeft, moet hij de toelating krijgen een storting in contanten op die rekening te doen.</p> <p>De contante betaling van de huur is zeer vatbaar voor geschillen, al was het maar wegens de moeilijkheden die de huurder heeft om achteraf de door hem gedane betaling te bewijzen. Het zijn de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, niet goed op de hoogte van hun rechten, die als eerste het slachtoffer zijn van deze praktijk.</p>
<p><i>Article 24</i></p> <p>Le présent article vise à étendre aux colocataires le bénéfice de l'article 226. C'est déjà le cas en Wallonie⁴⁹ et en Flandre⁵⁰.</p>	<p><i>Artikel 24</i></p> <p>Dit artikel strekt ertoe het voordeel van artikel 226 uit te breiden tot de medehuurlers. Dat is reeds het geval in Wallonië⁵¹ en in Vlaanderen⁵².</p>
<p><i>Article 25</i></p> <p>Cet article confère une automaticité à la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur de la chose louée.</p> <p>Le Gouvernement s'inspire de la Flandre, où le régime de protection du preneur se déploie en trois temps. D'abord, en amont de la vente, le bailleur « informe le candidat-titulaire du droit réel du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail »⁵³. Ensuite, « le contrat de transfert du</p>	<p><i>Artikel 25</i></p> <p>In dit artikel wordt aan de indeplaatsstelling van de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verkoper van de gehuurde zaak een automatisme verleend.</p> <p>De Regering laat zich inspireren door Vlaanderen, waar het regime ter bescherming van de huurder zich in drie fasen ontplooit. Ten eerste brengt de verhuurder vóór de verkoop "de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van</p>

⁴⁹ Art. 73 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

⁵⁰ Certes, au sein du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, rien n'est prévu en ce sens dans les articles réservés à la colocation (le chapitre VI du titre II). Ce dernier régime, toutefois, est vu par le législateur flamand comme une déclinaison du bail de résidence principale (puisque le chapitre VI sur la colocation fait partie intégrante du titre II, berceau du régime applicable baux de résidence principale, précisément) ; et c'est au sein de ce dernier régime qu'on trouve l'interdiction d'imputation au preneur du précompte (art. 36, §1^{er}, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018).

⁵¹ Art. 73 van het Waalse decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

⁵² Het klopt dat er binnen het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan niets is voorzien in die zin in de artikelen over medehuur (hoofdstuk VI van titel II). De Vlaamse wetgever ziet deze laatste regeling echter als een variant van de huurovereenkomst van hoofdverblijf (aangezien hoofdstuk VI over medehuur integraal deel uitmaakt van titel II, die nu net de bakermat vormt van de regeling die van toepassing is op de hoofdverblijfplaats); en het is binnen deze laatste regeling dat we het verbod terugvinden om de voorheffing aan te rekenen aan de huurder (art. 36, § 1, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

⁵³ Art. 38, al. 1^{er}, première phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, M.B., 7 décembre 2018.

<p>droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail »⁵⁴.</p> <p>Enfin, après la vente, l'acheteur « est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de la passation de l'acte authentique »⁵⁵ ; ce, « même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation »⁵⁶. La subrogation se fait mécaniquement, dès la transaction opérée. Le but, en définitive, est d'avoir un régime juridique « totalement simplifié » et, à la fois, de « renforcer la sécurité d'occupation du preneur »⁵⁷.</p> <p>Sont visés outre le transfert d'un droit de propriété préexistant, la « constitution » d'un droit réel d'usage (usufruit, emphytéose ou superficie) qui confèrent tous trois à leur titulaire la prérogative de tirer des fruits civils — loyers — d'un bien).</p> <p>Sont visés le bail de droit commun, bail de résidence principale, bail de colocation de droit commun, bail de colocation de résidence principale, bail étudiant de droit commun ou encore bail étudiant de résidence principale.</p>	<p>huurovereenkomst"⁵⁸. "In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt" vervolgens "vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen"⁵⁹.</p> <p>Tot slot, na de verkoop, "treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte"⁶⁰, "zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt"⁶¹. De indeplaatsstelling vindt automatisch plaats zodra de transactie is uitgevoerd. Uiteindelijk is het doel te beschikken over een "grondig vereenvoudigde" juridische regeling en tegelijk "de woonzekerheid van de huurder te versterken".</p> <p>Naast de overdracht van een reeds bestaand eigendomsrecht, omvat dit ook de "vestiging" van een zakelijk gebruiksrecht (vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal) die alle drie aan de houder ervan het voorrecht verlenen om de civiele vruchten – huur – van een goed te verkrijgen.</p> <p>Worden ook bedoeld: huurovereenkomst naar gemeen recht, huurovereenkomst van hoofdverblijf, medehuurovereenkomst naar gemeen recht, medehuurovereenkomst van hoofdverblijf, studentenhuurovereenkomst naar gemeen recht of studentenhuurovereenkomst van hoofdverblijf.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 26</i></p> <p>L'article 230 actuel qui traite de la cession de bail et de la sous-location est scindé en deux pour traiter séparément ces deux sujets.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 26</i></p> <p>Het huidige artikel 230 over de overdracht van huurovereenkomsten en onderverhuring, is in tweeën gesplitst om deze twee onderwerpen afzonderlijk te behandelen.</p>

⁵⁴ Art. 38, al. 1^{er}, seconde phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018.

⁵⁵ Ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et l'attributaire si celui-ci a lieu ultérieurement.

⁵⁶ Art. 38, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018.

⁵⁷ Traduction libre (« de woonzekerheid van de huurder te versterken »).

⁵⁸ Art. 38, eerste lid, eerste zin, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS, 7 december 2018.

⁵⁹ Art. 38, eerste lid, tweede zin, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

⁶⁰ Of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt.

⁶¹ Art. 38, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

<p style="text-align: center;"><i>Article 27</i></p> <p>La sous-location est un mécanisme avantageux pour le preneur qui veut quitter le bien momentanément et le réintégrer à son retour ; ce besoin est encore plus vif dans les colocations et dans les logements pour étudiants.</p> <p>C'est au locataire (principal) à supporter un éventuel manquement du sous-locataire ; juridiquement d'ailleurs, ce dernier est un tiers pour le bailleur.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 27</i></p> <p>Onderverhuring is een voordelig mechanisme voor de huurder die het pand tijdelijk wil verlaten en er bij zijn terugkeer opnieuw wil gaan wonen; deze behoefte is nog groter bij medehuur en in studentenwoningen.</p> <p>Het is aan de (hoofd)huurder om eventuele tekortkomingen van de onderhuurder te dragen; juridisch gezien is deze laatste een derde voor de verhuurder.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 28</i></p> <p>Pour les congés qui « peuvent être donnés à tout moment », le régime légal est clair : le délai de préavis prend cours « le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné ».</p> <p>Pour tous les autres congés, qu'il s'agisse des préavis envoyés en cours de bail ou à l'échéance du contrat, l'incertitude demeure.</p> <p>L'article commenté consacre la théorie actuellement dominante : celle de la réception. Seul compte dès lors le jour où le destinataire est « présumé avoir eu connaissance » du document. Il s'agit concrètement, en cas d'exploit d'huissier, du jour de la notification ; en cas de recommandé avec accusé de réception, du jour où l'accusé de réception est signé, en cas de recommandé, du jour de la présentation de lettre au domicile du preneur ; et, en cas de lettre simple, du surlendemain du jour où elle a été postée.</p> <p>Le jour du point de départ du délai n'est pas comptabilisé dans ledit délai de manière générale, celui-ci ne commençant effectivement que le lendemain (<i>Dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur</i>)⁶².</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 28</i></p> <p>Wat betreft opzeggingen die "te allen tijde kunnen worden gedaan", is de wettelijke regeling duidelijk: de opzeggingstermijn neemt een aanvang "op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan".</p> <p>Voor alle andere alle andere opzeggingen, of het nu gaat om opzeggingen die in de loop van de huurovereenkomst of aan het einde ervan worden verstuurd, blijft er onzekerheid.</p> <p>In het besproken artikel wordt de thans overheersende theorie vastgelegd: die van de ontvangst Alleen de dag waarop de bestemming "geacht wordt kennis te hebben gekregen" van het document, telt dus. In het geval van een deurwaardersexploot is dat met name de dag van kennisgeving; in het geval van een aangetekende brief met ontvangstbewijs is dat de dag waarop het ontvangstbewijs wordt ondertekend; in het geval van een aangetekende brief de dag van aanbieding van de brief bij de huurder thuis; en in het geval van een gewone brief twee dagen na de dag waarop de brief is gepost.</p> <p>De dag van het aanvangspunt van de termijn wordt doorgaans <i>niet</i> in die termijn wordt meegerekend, aangezien de periode eigenlijk pas op de volgende dag begint (<i>Dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur</i>).</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 29</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 29</i></p>

⁶² Voy. C.E. (VI), 28 juin 2018, n°242.011, Saidi. Cf. également l'art. 53 du Code judiciaire.

<p>Les expulsions sauvages, sans titre exécutoire sont une réalité qui n'est pas marginale malheureusement, aussi attentatoires aux droits fondamentaux du preneur qu'illégales. Elles sont, du reste, répréhensibles pénalement (art. 439 du Code pénal).</p> <p>Les locataires concernés peuvent saisir la justice, mais peu y recourent, en raison à la fois de la lenteur de la procédure et de l'appréhension que peut susciter chez eux l'appareil judiciaire.</p> <p>C'est pourquoi le Gouvernement souhaite imposer une sanction financière dissuasive.</p> <p>L'article commenté s'inspire de ce qui est déjà prévu pour le bailleur qui, « sans justifier d'une circonstance exceptionnelle », n'occupe pas le bien personnellement ou qui n'a pas effectué les travaux dans le délai requis alors qu'il a résilié le bail de neuf ans pour l'un de ces motifs-là : à savoir une indemnité de 18 mois de loyer (Art. 237, §2, al. 4, et §3, al. 5, du Code).</p> <p>Une sanction financière n'est pas tout cependant ; même conséquente, elle n'a pas le pouvoir en soi de faire réintégrer son logement. Ce qu'il faut surtout, dès lors, c'est éviter que le locataire perde son bien, car l'expulsion (surtout sauvage) cause toujours un préjudice, à de multiples niveaux.</p> <p>Il convient également de permettre au preneur concerné de saisir la justice dans un délai extrêmement rapide, pour stopper l'expulsion tant qu'elle a lieu.</p> <p>Le « président du tribunal de première instance statuant comme en référé » a désormais le pouvoir d'ordonner la cessation du comportement litigieux, moyennant le paiement d'une astreinte le cas échéant et l'octroi d'une indemnité forfaitaire.</p>	<p>Ongecontroleerde uithuiszettingen, zonder een uitvoerbare titel, zijn helaas geen randverschijnsel en zijn even schadelijk voor de grondrechten van de huurder als onwettig. Bovendien zijn ze strafrechtelijk vervolgbaar (art. 439 van het Strafwetboek).</p> <p>De betrokken huurders kunnen naar de rechter stappen, maar weinigen doen dat, zowel vanwege de traagheid van de procedure als vanwege de vrees die zij hebben voor het gerechtelijk apparaat.</p> <p>Daarom wil de Regering een ontradende financiële sanctie opleggen.</p> <p>Het besproken artikel put inspiratie uit wat reeds is bepaald voor de verhuurder die, "zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren", het goed niet persoonlijk betreft of de werkzaamheden niet binnen de vereiste termijn heeft uitgevoerd, hoewel hij de negenjarige huurovereenkomst om een van deze redenen heeft opgezegd: namelijk een vergoeding van 18 maanden huur (Art. 237, §2, vierde lid en §3, vijfde lid van de Code).</p> <p>Een geldboete is echter ook niet alles; ook al is zij aanzienlijk, zij is op zichzelf niet voldoende om opnieuw de woning te kunnen betrekken. Er moet dus absoluut worden vermeden dat de huurder zijn woning verliest, want de uithuiszetting (vooral dan de ongecontroleerde) is altijd nadelig, op meerdere vlakken.</p> <p>De betrokken huurder moet eveneens de mogelijkheid krijgen om binnen een zeer korte termijn zijn zaak aanhangig te maken om de uithuiszetting te stoppen terwijl deze plaatsvindt.</p> <p>De "voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg die beslist zoals in kort geding" krijgt thans de bevoegdheid om de stopzetting van het omstreden gedrag te bevelen, in voorkomend geval door de betaling van een dwangsom op te leggen en een forfaitaire vergoeding toe te kennen</p>
<p style="text-align: center;"><i>Article 30</i></p> <p>Les modalités de la communication des documents attestant de la concrétisation des travaux par le bailleur au preneur et tels que justifiant la résiliation anticipée du bail sont précisée.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Artikel 30</i></p> <p>Devoorwaarden voor het overmaken aan de huurder van de documenten die de uitvoering van de werken door verhuurder bewijzen en die voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigen, worden verduidelijkt.</p>

<i>Article 31</i>	<i>Artikel 31</i>
<p>1° Le nombre de prorogations admissibles du bail de courte durée est limitée à une.</p> <p>C'est ce que prévoyait le texte fédéral antérieur (Art. 3, §6, al. 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).</p> <p>C'est également ce qu'a fait la Flandre, où seule une prorogation est admise et pour autant que la durée cumulée n'excède pas trois années (art. 21, §1^{er}, al. 3, du décret flamand du 9 novembre 2018).</p> <p>Cette modification a pour objectif d'éviter que le preneur enchaîne les contrats de très courte durée (six contrats de six mois ou encore douze contrats de trois mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de neuf ans et pouvoir bénéficier du régime plus protecteur applicable aux baux de 9 ans.</p> <p>La disposition actuelle fragilise les preneurs les plus faibles qui présentent la stabilité dans le bien loué même si le loyer doit rester identique à travers les différentes prorogations — réserve faite de l'indexation.</p> <p>2° Le principe du contre-préavis du preneur sans paiement de sa part d'une indemnité est élargi au bail de courte durée.</p> <p>Dans l'hypothèse du bail de neuf ans, le preneur est autorisé à adresser au bailleur qui résilie le bail anticipativement et moyennant un préavis de 6 mois, un contre préavis d'un mois, à tout moment (article 237, §5, al. 3, du Code).</p> <p>Le départ du preneur est motivé dans ce cas uniquement par le congé préalable du bailleur — ce dernier perdant de ce fait tout droit à un dédommagement.</p>	<p>Het toegestane aantal verlengingen van de huurovereenkomst wordt beperkt tot één verlenging.</p> <p>Dit is wat de vorige federale tekst bepaalde (Art. 3, § 6, derde lid, van afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek).</p> <p>Dit is ook wat Vlaanderen heeft gedaan, waar slechts één verlenging is toegestaan en op voorwaarde dat de cumulatieve duur niet meer dan drie jaar bedraagt). (art. 21, § 1, derde lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).</p> <p>Deze wijziging is bedoeld om te vermijden dat de huurder een reeks overeenkomsten van zeer korte duur krijgt (bijvoorbeeld zes contracten van zes maanden of twaalf contracten van drie maanden), zonder dat de huurovereenkomst verandert in een negenjarig contract en de huurder het voordeel krijgt van een meer beschermende regeling die hoort bij een negenjarig contract.</p> <p>De huidige bepaling gaat gepaard met een verzwakking van de zwakste huurders die stabiliteit in het gehuurde goed wensen, ook al moet de huurprijs identiek blijven bij de verschillende verlengingen – onder voorbehoud van indexering.</p> <p>2° Het beginsel van de tegenopzegging van de huurder zonder dat hij een vergoeding hoeft te betalen. wordt uitgebreid tot de huurovereenkomst van korte duur.</p> <p>In geval van een negenjarige huurovereenkomst door de verhuurder is het de huurder toegestaan om te allen tijde een tegenopzegtermijn van een maand te sturen naar de verhuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden (artikel 237, §5, derde lid van de Code)..</p> <p>Het vertrek van de huurder is in dit geval enkel ingegeven door de voorafgaande opzegging door de verhuurder, die daardoor elk recht op een vergoeding verliest.</p>

<p>Rien ne justifie que ce principe de contre-préavis soit réservé aux baux de longue durée. Dès lors que le bailleur a la faculté de mettre fin prématurément à un contrat de courte durée pour occupation personnelle. Le besoin est en effet le même pour les baux de courte durée que pour les baux de longue durée - éviter au locataire qui aurait trouvé un nouveau logement avant la fin du préavis un double paiement de loyer-.</p> <p>Par rapport au bail de neuf ans, le délai de préavis est réduit de moitié dans le bail de courte durée (article 238, al. 4, du Code). Mais assumer un double loyer ne serait-ce que pendant un mois ou deux reste difficile pour de nombreux locataires.</p> <p>Il y va aussi d'une question de cohérence : si l'on veut obtenir le déguerpissement effectif du locataire (souhait de tout bailleur qui ne souhaite pas proroger le contrat), pourquoi le pénaliser, en leur refusant un départ prématuré ?</p> <p>Toujours dans un objectif de mettre fin à des différences de traitement, ce principe du contre-préavis du preneur est étendu dans le cadre d'un bail de courte durée à l'hypothèse du congé donné à <i>terme</i> par le bailleur. A nouveau, le besoin, à l'expiration normale du contrat, est le même.</p>	<p>Niets rechtvaardigt dat dit beginsel van tegenopzegging wordt voorbehouden voor overeenkomsten van lange duur. De verhuurder heeft de mogelijkheid om een overeenkomst van korte duur vroegtijdig op te zeggen om de woning persoonlijk te betrekken. De behoefte hieraan is immers even groot voor huurovereenkomsten van korte dan als voor die van lange duur, namelijk om te voorkomen dat de huurder – die voor het einde van de opzeggingstermijn een nieuwe woning zou hebben gevonden – een dubbele huur moet betalen.</p> <p>In vergelijking met de negenjarige huurovereenkomst wordt de opzeggingstermijn gehalveerd bij de korte huurovereenkomst van de Code (artikel 238, vierde lid van de Code). Maar dubbele huur betalen, zelfs voor een maand of twee, blijft moeilijk voor veel huurders.</p> <p>Het is ook een kwestie van samenhang: als de wens bestaat dat de huurder daadwerkelijk de woning verlaat (de wens van elke verhuurder die het contract niet wil verlengen), waarom zou de huurder dan gestraft moeten worden door een weigering om vroeg te vertrekken?</p> <p>Aangezien ernaar wordt gestreefd de verschillen in behandeling weg te werken, wordt het beginsel van de tegenopzegging voor de huurder in het geval van een huurovereenkomst van korte duur uitgebreid tot de opzegging die <i>op de vervaldatum</i> wordt gegeven door de verhuurder. Ook hier is de behoefte hieraan even groot bij de normale vervaldatum van de huurovereenkomst.</p>
<p style="text-align: center;">Article 32</p> <p>1° La référence à l'article 221 est supprimée pour éviter que les travaux économiseurs d'énergie, puissent être répercutés deux fois dans le loyer, en vertu de l'article 221, §2 et 240.</p> <p>L'expression « sans préjudice de » signifie traditionnellement que l'article visé continue de s'appliquer, cela signifie donc que la même réfection peut être répercutée deux fois dans le loyer.</p> <p>Certes, l'article relatif à la révision du loyer dispose : « Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 32</p> <p>1° De verwijzing naar artikel 221 wordt geschrapt om te vermijden dat energiebesparende werkzaamheden twee keer in de huur kunnen worden doorberekend, krachtens artikel 221, §2 en 240.</p> <p>Aangezien de uitdrukking "onverminderd" traditioneel betekent dat het beoogde artikel van toepassing blijft, kan dezelfde reparatie kan twee keer in de huur worden doorberekend.</p> <p>Het artikel over de herziening van de huur bepaalt weliswaar: "In het kader van deze driejaarlijkse herziening kan echter geen verhoging van de</p>

<p>peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail » (art. 240, al., 4 du Code) mais cette interdiction de la double augmentation de loyer est contredite par l'entame même de l'article 240 du Code.</p> <p>L'article commenté vise à interdire plus explicitement le cumul des majorations de loyer ; ce sera <i>soit</i> la « révision » de loyer en vertu de l'article 240, <i>soit</i> « l'augmentation » consécutive à la réalisation de travaux énergétiques visée à l'article 221.</p>	<p>huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs diensgevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst" (Art. 240, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode), maar dit verbod op dubbele huurprijsverhoging wordt tegengesproken door het begin van hetzelfde artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.</p> <p>Het besproken artikel strekt ertoe de cumulatie van huurverhogingen explicieter te verbieden; het gaat dan <i>hetzij</i> om de "herziening" van de huur krachtens artikel 240, <i>hetzij</i> om de "verhoging" na de uitvoering van de energiewerkzaamheden bedoeld in artikel 221.</p>
<p style="text-align: center;">Article 33</p> <p>Le principe du lissage des loyers est étendu aux résiliations du fait du preneur.</p> <p>Plusieurs exceptions assortissent le principe du lissage généralisé: l'indexation et la révision du loyer lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué à l'exception des travaux de mise en conformité.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 33</p> <p>Het principe van afvlakking van de huurprijzen wordt uitgebreid tot opzeggingen door de huurder.</p> <p>Er zijn verschillende uitzonderingen op het beginsel van algemene afvlakking: de indexering en herziening van de huurprijs wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde met ten minste tien procent is gestegen als gevolg van in het gehuurde uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van werken om de woning conform te maken .</p>
<p style="text-align: center;">Article 34</p> <p>1°, 4° et 5° Le montant de la garantie locative ne dépend plus de la capacité contributive du locataire. Cette pratique donne en effet lieu à une inégalité de traitement non justifiée.</p> <p>C'est déjà ce qui prévaut en Flandre (art. 37, §1^{er}, al. 1^{er}, du décret flamand du 9 novembre 2018).</p> <p>Le montant maximal uniforme est aligné sur le seuil de deux mois admissibles en matière de compte bloqué et utilisé dans l'écrasante majorité des situations.</p> <p>2° et 3° Les formes de garantie locative sont limitativement définies par le législateur et sont encadrées pécuniairement. Actuellement, si le texte de loi cite des formes de sûretés avec leur plafond, les parties peuvent recourir à des</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 34</p> <p>1°, 4° 5° Het bedrag van de huurwaarborg hangt niet langer af van de financiële draagkracht van de huurder. Deze praktijk leidt immers tot een ongelijke behandeling die niet gerechtvaardigd is.</p> <p>Dit is reeds het geval in Vlaanderen (Art. 37, § 1, eerste lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).</p> <p>Het uniforme maximumbedrag wordt afgestemd op de drempel van twee maanden, die wordt toegestaan in het geval van een geblokkeerde rekening en die in de overgrote meerderheid van de gevallen wordt gebruikt.</p> <p>2° en 3° De vormen van huurwaarborg zijn limitatief vastgesteld door de wetgever en zijn financieel omkaderd. Hoewel de huidige wettekst geplafonneerde garantievormen opsomt, kunnen</p>

<p>formes de suretés alternatives sans aucun plafond.</p> <p>La charge financière qui pèse sur le preneur est alors potentiellement démesurée et risque de compromettre ses chances d'accéder à un logement.</p> <p>C'est également ce qui prévaut en Flandre où la liberté de choix est encadrée (art. 37, §1^{er}, al. 1^{er}, du décret flamand du 9 novembre 2018).</p>	<p>partijen gebruikmaken van alternatieve garantievormen zonder plafond.</p> <p>De financiële lasten voor de huurder zijn dan mogelijk buitensporig en kunnen zijn kansen op toegang tot huisvesting in het gedrang brengen.</p> <p>Dit is reeds het geval in Vlaanderen waar de keuzevrijheid strenger is geregeld (art. 37, § 1, eerste lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).</p>
<p align="center">Article 35</p> <p>1° Une sanction financière est imposée lorsque le versement du montant de la garantie locative est fait illégalement de la main à la main.</p> <p>L'auteur s'est, à cet égard, inspiré de la Flandre, où le locataire est dispensé de payer le nombre de mois de loyer qui correspond à la garantie constituée de la main à la main tout en lui enjoignant de mettre sur un compte bloqué une somme équivalente (art. 37, §2, al. 2, première phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018).</p> <p>C'est par toute voie de droit que le locataire doit être admis à rapporter la preuve de ce versement.</p> <p>2° Un délai est fixé endéans lequel la restitution de la garantie locative doit avoir lieu. La sanction du manquement consiste dans un versement par le bailleur d'une somme au preneur représentant 10% de ladite garantie, à multiplier par le nombre de mois de retard.</p> <p>L'auteur s'est à cet égard inspiré de la France (Art. 22, al. 2 et 3, de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, <i>J.O.R.F.</i>, 8 juillet 1989).</p>	<p align="center">Artikel 35</p> <p>1° Er wordt een financiële sanctie opgelegd wanneer het bedrag van de huurwaarborg op illegale wijze contant wordt uitbetaald.</p> <p>De auteur heeft zich laten inspireren door hetgeen reeds in Vlaanderen is bepaald, waar de huurder wordt vrijgesteld van de betaling van het aantal maanden huur dat overeenstemt met een overhandigde waarborg in contant geld, terwijl hij tegelijkertijd verplicht is een gelijkwaardig bedrag op een geblokkeerde rekening te storten (art. 37, § 2, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).</p> <p>De huurder moet met alle middelen van recht het bewijs van deze betaling kunnen leveren.</p> <p>2° Er wordt een termijn bepaald waarbinnen de huurwaarborg moet worden teruggegeven. De sanctie voor niet-naleving bestaat in een betaling door de verhuurder aan de huurder van 10% van de genoemde waarborg, te vermenigvuldigen met het aantal maanden vertraging.</p> <p>De auteur heeft zich laten inspireren door Frankrijk (Art. 22, tweede en derde lid, van de Franse wet nr. 89-462 van 6 juli 1989 tot verbetering van de huurbetrekkingen en tot wijziging van de wet nr. 86-1290 van 23 december 1986, <i>J.O.R.F.</i>, 8 juli 1989 [vrij vertaald].)</p>
<p align="center">Article 36</p> <p>La modification vise à assouplir le formalisme de la demande de prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, en ne sanctionnant pas l'absence de recommandé de la nullité.</p>	<p align="center">Artikel 36</p> <p>De wijziging strekt ertoe het formalisme van het verzoek om verlenging van de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke omstandigheden te versoepelen, en dit door het ontbreken van een</p>

<p>Dans sa formulation actuelle, la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles doit être, « à peine de nullité », adressé par courrier recommandé au bailleur, en temps utile, soit au moins un mois avant l'expiration du bail. Et ce n'est que si les parties ne sont pas arrivées à se mettre d'accord qu'il y aura lieu de saisir le juge pour qu'il fixe la durée de la prorogation éventuelle.</p> <p>Vu les difficultés sociales, pécuniaires, etc. qui entourent généralement une telle demande de prorogation, ce formalisme set la sanction semblent inadéquates.</p>	<p>aangetekende zending niet te sanctioneren met nietigheid.</p> <p>In haar huidige formulering moet de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden "op straffe van nietigheid" bij aangetekend schrijven aan de verhuurder worden gericht, en wel tijdig, dat wil zeggen ten minste één maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. En alleen als de partijen er niet in geslaagd zijn een akkoord te bereiken, zal de zaak aan de rechter moeten worden voorgelegd opdat hij de duur van de eventuele verlenging zou bepalen.</p> <p>Gezien de moeilijkheden op sociaal, financieel vlak enz., waarmee een dergelijk verzoek om verlenging gewoonlijk gepaard gaat, lijken dit formalisme en deze sanctie niet passend.</p>
<p><u>AVANT-PROJET D'ORDONNANCE</u> <u>portant réforme du bail d'habitation</u></p>	<p><u>VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE</u> <u>houdende hervorming van de</u> <u>woninghuurovereenkomst</u></p>
<p>Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,</p> <p>Sur proposition du Ministre-Président,</p> <p>Après délibération,</p> <p>ARRETE :</p> <p>Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :</p>	<p>De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,</p> <p>Op voorstel van de minister-president,</p> <p>Na beraadslaging,</p> <p>BESLUIT:</p> <p>De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen:</p>
<p>Article 1^{er}</p> <p>La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.</p>	<p>Artikel 1</p> <p>Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.</p>
<p>Article 2</p> <p>A l'article 2, §1, 25° du Code bruxellois du Logement adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, les mots suivants « satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du §2, 1° du présent article » sont remplacés par ce qui suit : « en situation de précarité sociale ».</p>	<p>Artikel 2</p> <p>In artikel 2, §1, 25° van de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij ordonnantie van 17 juli 2003 worden de woorden "voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1° van dit artikel" vervangen door wat volgt: "in een sociaal kwetsbare situatie".</p>

<p align="center">Article 3</p> <p>À l'article 3 du même Code, les termes « et doté d'un loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l'état du bien, » sont insérés après « financièrement ».</p>	<p align="center">Artikel 3</p> <p>In artikel 3 van dezelfde Code worden na "betaalbaar is" de woorden "en een redelijke huurprijs heeft, rekening houdend met onder meer de kenmerken en de staat van het goed," ingevoegd.</p>
<p align="center">Article 4</p> <p>§1. A l'article 4, §1^{er} du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° au premier alinéa 1°, les mots « la stabilité » sont remplacés par les mots « l'état constructif » et les mots « et le chauffage » sont remplacés par l'expression suivante «, le chauffage et la production d'eau chaude ».</p> <p>2° au premier alinéa 2°, il est inséré les mots « aux châssis, » après le mot « ventilation, ».</p>	<p align="center">Artikel 4</p> <p>§1. In artikel 4, §1 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° in het eerste lid, 1°, wordt "stabiliteit" vervangen door de woorden "bouwkundige staat" en worden de woorden "en de verwarming" vervangen door de woorden ", de verwarming ende productie van warm ".</p> <p>2° in het eerste lid, 2°, worden na het woord "verluchting," de woorden "het raamwerk" ingevoegd.</p>
<p align="center">Article 5</p> <p>A l'article 5 du même Code, il est inséré les deux alinéas qui suivent :</p> <p>« Nul ne peut 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 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10. Les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 sont exclues de l'alinéa 1 ».</p>	<p align="center">Artikel 5</p> <p>In artikel 5 van dezelfde Code worden de volgende twee leden ingevoegd:</p> <p>"Op straffe van de in de artikelen 8 en 10 bedoelde sancties mag niemand een woning te huur aanbieden, te huur stellen of ter beschikking stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 worden uitgesloten van het eerste lid".</p>
<p align="center">Article 6</p> <p>§1. A l'article 7, §2 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° A l'alinéa 1, 2°, il est inséré après le mot « occupé » ce qui suit : « ou si le bail a pris fin » ;</p> <p>2° A l'alinéa 1, le 4° est remplacé par ce qui suit : « 4° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité prévu à l'article 12/2 ;»</p>	<p align="center">Artikel 6</p> <p>§1. In artikel 7, §2 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° in het eerste lid, 2°, wordt na het woord "bewoond" het volgende ingevoegd: "of indien de huurovereenkomst is afgelopen"</p> <p>2° In het eerste lid wordt 4° vervangen door wat volgt: "4° hetzij omdat een aanvraag voor een conformiteitsbewijs is ingediend overeenkomstig artikel 12/2;"</p>

3° A l'alinéa 1, un 5° est inséré, libellé comme suit :

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

4° A l'alinéa 2,

- Le mot "et" est remplacé par ","
- Les mots " et l'occupant" sont insérés avant les mots "sont tenus"
- le mot « utiles » est remplacé par le mot « nécessaires »
- la phrase suivante est ajoutée in fine :
« À défaut pour le bailleur d'y collaborer, le logement peut être présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8. »

5° Un alinéa 3 est inséré libellé comme suit:

« Le locataire, qui a déposé plainte en vertu de l'alinéa premier 2°, bénéficie d'une protection à dater du lendemain de l'introduction de la plainte jusqu'à la décision de l'inspection du logement ou du fonctionnaire délégué. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est suspendu et ne produit ses effets rétroactifs que si l'inspection du logement confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte».

§2. Au §3, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est inséré, entre les alinéas 5 et 6, l'alinéa suivant :

« Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d'un nouveau bail est interdite avant que le Service d'inspection régionale constate, conformément à l'alinéa précédent, que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti. »

3° In het eerste lid wordt een punt 5° ingevoegd, dat luidt als volgt:

"na een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid die door de griffie van de vrederechter is meegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst."

4° in het tweede lid:

- het woord "en" wordt vervangen door ","
- De woorden "en de bewoner" worden ingevoegd vóór de woorden "zijn verplicht".
- wordt het woord "nuttige" vervangen door het woord "noodzakelijke"
- wordt in fine de volgende zin toegevoegd:
"Indien de verhuurder geen medewerking verleent, kan worden vermoed dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In dat geval stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod."

5° een derde lid wordt ingevoegd, luidend als volgt:
"De huurder die een klacht heeft ingediend overeenkomstig het eerste lid, 2°, geniet bescherming vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar. De opzegging door de verhuurder tijdens deze periode wordt opgeschort en heeft slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Huisvestingsinspectie bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is."

§2. In §3, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het vijfde en het zesde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

"Indien de lopende huurovereenkomst tijdens de periode van de ingebrekestelling wordt beëindigd, is het verboden een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voordat de Gewestelijke Inspectiedienst in overeenstemming met het vorige lid vaststelt dat de werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd binnen de vastgestelde termijn."

<p>2° L'alinéa 6 ancien est complété comme suit : "tel que visé à l'article 10, §2 alinéa 3".</p> <p>3° A l'alinéa 7 ancien, les modifications suivantes sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il est ajouté après les termes "le délai imparti" les mots suivants : "ou si le logement n'est pas conforme" - le terme "substituants" est remplacé par les mots "constatés dans le logement lors de l'enquête de contrôle" 	<p>2° Het vroegere zesde lid wordt aangevuld met "zoals bedoeld in artikel 10, §2 derde lid".</p> <p>3° In het vroegere zevende lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Na de woorden "de gestelde termijn", worden de volgende woorden toegevoegd: "of is de woning niet conform," - De term "voortbestaande" wordt vervangen door de woorden "tijdens de controle in de woning vastgestelde"
<p style="text-align: center;">Article 7</p> <p>A l'article 8 du Code, la référence à l'article 7, §3 alinéa 7 est modifiée en article 7, §3 alinéa 8.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 7</p> <p>In artikel 8 van de Code wordt de verwijzing naar artikel 7, §3 zevende lid gewijzigd in artikel 7, §3 achtste lid.</p>
<p style="text-align: center;">Article 8</p> <p>§1. L'article 9, §1 du Code est complété par la phrase suivante :</p> <p>« Si le logement interdit a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une attestation de contrôle de conformité.</p> <p>Si le logement interdit ou certains locaux de celui-ci ont été annexés à d'autres locaux, l'intégralité du ou des nouveaux logements doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité par unité de logement concernée ».</p> <p>§2. Un §2/1 libellé comme suit est ajouté :</p> <p>« §2/1 Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, de sa propre initiative, décider de lever l'interdiction lorsque le logement interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit a été totalement démoli, avec ou sans reconstruction ; - soit a retrouvé sa fonction initiale de lieu d'entreposage accessoire à un logement, et si tous les équipements et pré-équipements permettant de les transformer en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis ; - soit a désormais une affectation régulière autre que le logement, et si tous les équipements et pré- 	<p style="text-align: center;">Artikel 8</p> <p>§1. Artikel 9, §1, van de Code wordt aangevuld met de volgende zin:</p> <p>"Indien de woning met een verhuurverbod is opgedeeld in meerdere woningen, is voor elke nieuwe woning een conformiteitscontroleattest nodig.</p> <p>Indien de woning met een verhuurverbod of bepaalde ruimten ervan bij andere ruimten zijn gevoegd, moet voor het geheel van de nieuwe woning(en) een conformiteitscontroleattest per wooneenheid worden aangevraagd".</p> <p>§2. Een §2/1 wordt toegevoegd luidend als volgt:</p> <p>"§2/1 De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan op eigen initiatief beslissen het verhuurverbod van de woning op te heffen, indien de woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hetzij volledig afgebroken is, al dat niet heropgebouwd; - hetzij haar oorspronkelijke functie als opslagplaats behorende bij een woning heeft teruggekregen, en indien alle uitrustingen en vooruitrustingen die de verbouwing ervan tot bewoonbare of sanitaire lokalen mogelijk maken, zijn afgebroken; - hetzij niet langer als woning bestemd is en alle uitrusting en vooruitrusting die

équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis. »	kenmerkend zijn voor het gebruik ervan als woning, zijn afgebroken. ”
<p align="center">Article 9</p> <p>§1. A l'article 10, §1, l'alinéa 2 du Code est remplacé comme suit :</p> <p>« En cas de sous-location, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende au bailleur principal et/ou au sous-bailleur. »</p> <p>§2. Au §2, alinéa 3 du même article, les mots « la moitié » sont remplacés par les mots « tout ou partie ».</p> <p>§3. Au §4, alinéa 2 du même article, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>- après les mots « par versements mensuels », il est inséré ce qui suit : « d'un montant de minimum 50 euros »</p> <p>- il est ajouté ce qui suit in fine :</p> <p>«Chaque année, le Gouvernement peut indexer ce montant»</p>	<p align="center">Artikel 9</p> <p>§1. In artikel 10, §1 van de Code wordt het tweede lid vervangen, luidend als volgt:</p> <p>"In geval van onderverhuring kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen aan de hoofdverhuurder en/of de onderverhuurder. "</p> <p>§2. In §2, derde lid van hetzelfde artikel, worden de woorden "de helft van de boete" vervangen door de woorden "de boete volledig of gedeeltelijk"</p> <p>§3. In §4, tweede lid van hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>- na de woorden "in maandelijkse schijven" wordt het volgende ingevoegd: "van ten minste 50 euro"</p> <p>- In fine wordt het volgende toegevoegd:</p> <p>"De Regering kan dit bedrag jaarlijks indexeren".</p>
<p align="center">Article 10</p> <p>Dans le même Code, deux articles 12/1 et 12/2 sont insérés, libellés comme suit :</p> <p>« 12/1. L'opérateur immobilier public qui a procédé au relogement du ou des occupants d'un logement frappé par une interdiction à la location visée à l'article 8 peut récupérer les frais exposés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition, sauf si la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement non-imputable.</p> <p>12/2. Le titulaire de droit réel d'un logement, libre d'occupation, peut solliciter du Service d'inspection régionale la délivrance d'un</p>	<p align="center">Artikel 10</p> <p>In dezelfde Code worden twee artikelen 12/1 et 12/2 ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>"« 12/1. De openbaar vastgoedbeheerder die is overgegaan tot de herhuisvesting van de bewoner(s) van een woning waarvoor een verhuurverbod zoals bedoeld in artikel 8 geldt, kan van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, de gemaakte kosten terugvorderen, tenzij het optreden van de tekortkomingen op het vlak van de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, volgens de verklaringen van de leidend ambtenaar, na verhoor van de huurder, duidelijk niet aan hem zijn toe te schrijven.</p> <p>12/2. "De houder van het zakelijk recht op een onbewoonde woning kan de Gewestelijke Inspectiedienst verzoeken een conformiteitsbewijs</p>

<p>certificat de conformité destiné à l'informer, avant une mise en location, de la conformité de son logement aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le certificat de conformité est délivré selon les formes déterminées par le Gouvernement. ».</p>	<p>af te geven dat bedoeld is om hem vóór de verhuur te informeren over de conformiteit van zijn woning met de in artikel 4 bedoelde normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Het conformiteitsbewijs wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen. ”.</p>
<p align="center">Article 11</p> <p>A l'article 14 du même Code, après les mots « l'attestation de contrôle de conformité » il est inséré ce qui suit : « et le certificat de conformité ».</p>	<p align="center">Artikel 11</p> <p>In artikel 14 van dezelfde Code wordt na “conformiteitscontroleattest” het volgende ingevoegd: “en het conformiteitsbewijs”.</p>
<p align="center">Article 12</p> <p>A l'article 107/2 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:</p> <p>1° A l'alinéa 1, il est inséré le chiffre "221" avant "224/1"</p> <p>2° Un alinéa 2 nouveau est inséré libellé comme suit:</p> <p>« Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie d'une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est suspendu et ne produit ses effets qu'à l'expiration de ce délai ».</p>	<p align="center">Artikel 12</p> <p>In artikel 107/2 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In het eerste lid wordt het getal 221 ingevoegd vóór "224/1"</p> <p>2° een tweede lid wordt ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>“De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie overeenkomstig het vorige lid, geniet bescherming gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. De opzegging door de verhuurder tijdens deze periode wordt opgeschort en heeft slechts uitwerking na het verstrijken van deze periode.”</p>
<p align="center">Article 13</p> <p>Dans le même Code, à l'article 217, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Au paragraphe 1, 1°, il est inséré après le mot "individuelle," "la superficie habitable et le loyer de référence"</p> <p>2° Au paragraphe 1, il est inséré un 7° comme suit :</p> <p>« 7° le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238. »</p>	<p align="center">Artikel 13</p> <p>In artikel 217 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In de eerste paragraaf, 1°, wordt na het woord “ruimtes” de woorden “de bewoonbare oppervlakte en de referentiehurprijs” toegevoegd</p> <p>2° In paragraaf 1 wordt een punt 7° ingevoegd, luidende:</p> <p>“7° het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238.”</p>

<p>3° Au paragraphe 2, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>- il est inséré un nouvel alinéa 1 libellé en ces termes:</p> <p>« En cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d'information précontractuelle, le Service d'inspection régionale peut lui imposer une amende administrative d'un montant compris entre 50 et 200 euros. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants.»</p> <p>4° Les phrases suivantes sont abrogées:</p> <p>« Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants susmentionnés. »</p>	<p>3° in paragraaf 2 worden de volgende wijzigingen aangebracht :</p> <p>- Er wordt een nieuw lid 1 toegevoegd, luidend als volgt:</p> <p>“Indien de verhuurder zijn algemene precontractuele informatieplicht niet nakomt, kan de Gewestelijke Inspectiedienst hem een administratieve boete van 50 tot 200 euro opleggen. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren”.</p> <p>4° De volgende zinnen worden opgeheven:</p> <p>“In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe gemeentewet, behoudens paragraaf 5. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.”</p>
<p style="text-align: center;">Article 14</p> <p>À l'article 218 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:</p> <p>1° un §4bis est inséré, libellé comme suit : « §4bis. Le Gouvernement arrête les modèles de renon et de congé à valeur indicative ».</p> <p>2° le §5 est complété par un 12° rédigé comme suit :</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 14</p> <p>In artikel 218 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° er wordt een §4bis ingevoegd luidend als volgt: “§4bis. De Regering legt de standaardmodellen van opzegging vast ten indicatieve titel.”</p> <p>2° §5 wordt aangevuld met een 12° dat als volgt luidt:</p>

<p>« 12° les dispositions relatives à la détention d'animaux de compagnie. »</p> <p>3° un § 6 est inséré, libellé comme suit : « §6. Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite. »</p>	<p>"12° de bepalingen met betrekking tot het houden van gezelschapsdieren."</p> <p>3° een § 6 wordt ingevoegd, opgesteld als volgt: "§6. De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed. Elke bepaling in de huurovereenkomst in die zin wordt als ongeschreven beschouwd."</p>
<p>Article 15</p> <p>Il est inséré dans le même code un article 218/1 rédigé comme suit :</p> <p>« Art. 218/1. §1er. Est réputée non écrite, toute stipulation du contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d'un animal de compagnie dans les lieux loués.</p> <p>§2. Le contrat de bail peut :</p> <p>1° conditionner la détention d'animaux de compagnie à l'absence de nuisance et notamment de toute agressivité ;</p> <p>2° limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant être détenues sur base de motifs raisonnables. »</p>	<p>Artikel 15</p> <p>In dezelfde code wordt een artikel 218/1 ingevoegd dat als volgt luidt:</p> <p>"Art. 218/1. §1. Elk bepaling in de huurovereenkomst of de bijlagen ervan die het houden van een gezelschapsdier in het gehuurde goed zonder meer verbieden, wordt voor niet-geschreven gehouden.</p> <p>§2. De huurovereenkomst kan:</p> <p>1° het houden van gezelschapsdieren koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast en met name geen enkele agressiviteit is;</p> <p>2° het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, beperken op basis van aanvaardbare redenen."</p>
<p>Article 16</p> <p>À l'article 219 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Au §2, al. 1^{er}, les mots « Le bien loué doit » sont remplacés par « Le logement proposé à la location, loué ou occupé doivent ».</p> <p>2° Au §2 al. 2, il est ajouté <i>in fine</i> ce qui suit : « et à l'entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l'objet de travaux».</p> <p>3° Au §3, l'alinéa 3 est abrogé.</p>	<p>Artikel 16</p> <p>In artikel 219 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In § 2, eerste lid worden de woorden "Het verhuurde goed moet" vervangen door "De te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet"</p> <p>2° In § 2, tweede lid wordt in fine het volgende toegevoegd: "en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd".</p> <p>3° In §3 wordt het derde lid opgeheven.</p>

<p>4° Au §4 alinéa premier, dans sa version néerlandaise, le mots « nietig » est remplacé par « vervallen ».</p> <p>5° Au §4, alinéa premier, les mots « de plein droit » sont abrogés.</p> <p>6° Au §4, alinéa 2, les mots « de plein droit » sont abrogés.</p> <p>7° Au §4, alinéa 3, les mots « de plein droit » sont abrogés.</p> <p>7° Au §4, l'alinéa 4 est abrogé</p> <p>8° Il est inséré un §5, libellé comme suit :</p> <p>« Les rapports de la Direction de l'Inspection régionale du logement font foi jusqu'à preuve du contraire. »</p> <p>9° Il est inséré un §6, libellé comme suit :</p> <p>« En cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d'insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur. Ces frais peuvent comprendre :</p> <p>1° les frais d'évacuation du logement ;</p> <p>2° les frais de transport du mobilier ;</p> <p>3° les frais d'installation dans le nouveau logement ;</p> <p>4° le différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau loyer à concurrence du loyer non-abusif pour une période maximale de dix-huit mois. »</p>	<p>4° In §4, eerste lid, wordt in de Nederlandse versie het woord "nietig" vervangen door "vervallen".</p> <p>5° In §4, eerste lid, worden de woorden "van rechtswege" geschrapt.</p> <p>6° In §4, tweede lid, worden de woorden "van rechtswege" geschrapt.</p> <p>7° In §4, derde lid, worden de woorden "van rechtswege" opgeheven.</p> <p>7° In §4 wordt het vierde lid opgeheven</p> <p>8° er wordt een §5 ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>"De rapporten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie zijn rechtsgeldig totdat het tegendeel is bewezen."</p> <p>9° er wordt een §6 ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>"In geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, vervalt van de huurovereenkomst (op voorwaarde dat het verhuurverbod te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout) of nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen. Deze kosten kunnen het volgende omvatten:</p> <p>1° de kosten van de ontruiming van de woning;</p> <p>2° de kosten van het vervoer van het meubilair;</p> <p>3° de kosten van de installatie in de nieuwe woning;</p> <p>4° het verschil tussen de oude en de nieuwe huur tot het bedrag van de niet-buitensporige huur voor een maximale periode van achttien maanden. »."</p>
<p>Article 17</p> <p>À l'article 220, §3, du même Code, à l'alinéa 2, il est ajouté après les termes "au bailleur" ce qui suit :</p> <p>« , et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur »</p>	<p>Artikel 17</p> <p>In artikel 220, § 3, van dezelfde Code wordt in het tweede lid, na de woorden "de verhuurder" het volgende toegevoegd:</p> <p>" , en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder."</p>
<p>Article 18</p>	<p>Artikel 18</p>

<p>Il est inséré dans le même Code un article 220/1 libellé comme suit :</p> <p>« 220/1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux</p> <p>§.1^{er}. Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.</p> <p>§2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1^{er} est couverte par une assurance, conclue 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. Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégâts des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance "habitation". Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée. »</p>	<p>In dezelfde Code wordt een artikel 220/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:</p> <p>"220/1. Verzekering tegen brand en waterschade</p> <p>§ 1. De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.</p> <p>§2. De in de eerste paragraaf bedoelde aansprakelijkheid van de verzekeringnemer wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.</p> <p>Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. Hij levert jaarlijks een bewijs van betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld».</p>
<p style="text-align: center;">Article 19</p> <p>À l'article 221, du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Au §1, après les mots « la performance énergétique du logement », il est inséré les mots suivants :</p> <p>« ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur »</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 19</p> <p>In artikel 221 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In §1 worden na de woorden "om de energiestatistiek van de woning te verbeteren" de volgende woorden ingevoegd:</p> <p>"of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder».</p>

<p>2° Au §1, le mot "soixante" est remplacé par "nonante"</p>	<p>2° in §1 wordt het woord "zestig" vervangen door "negentig"</p>
<p>3° Au §1, un alinéa 2 est ajouté libellé comme suit :</p>	<p>3° In §1 wordt er een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:</p>
<p>« Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er que ces travaux donneront lieu à une augmentation du loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation. ».</p>	<p>"De partijen kunnen uitdrukkelijk, en uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bedoeld in paragraaf 1, overeenkomen dat deze werken zullen leiden tot een huurverhoging. In geval van onenigheid kan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging."</p>
<p>4° Il est ajouté un nouveau §2 entre les §§ 1 et 2 libellé comme suit :</p>	<p>4° Tussen §§ 1 en 2 wordt een nieuwe §2 ingevoegd, die als volgt luidt:</p>
<p>« §2. Pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.</p>	<p>"§2. Voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren. De regering kan een methode voorstellen om deze herziening te berekenen.</p>
<p>Le nouveau loyer est exigible dès le premier mois qui suit la date de finalisation des travaux.</p>	<p>De nieuwe huur moet worden betaald vanaf de eerste maand die volgt op de voltooiing van de werken.</p>
<p>A défaut d'accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge sans délai.</p>	<p>Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter.</p>
<p>Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux.</p>	<p>De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd.</p>
<p>5° Le §2 ancien est remplacé par ce qui suit :</p>	<p>5° De vroegere §2 wordt vervangen door wat volgt:</p>
<p>« §3 Pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, cette augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.</p>	<p>"§3 Voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt deze verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de</p>

<p>À défaut d'accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge sans délai r».</p> <p>6° Il est ajouté un §5 libellé comme suit:</p> <p>« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés ».</p>	<p>omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.</p> <p>Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter..”</p> <p>6° Er wordt een §5 ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>"Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurverhoging geregistreerd zijn."</p>
<p>Article 20</p> <p>À l'article 222, le §5, du même Code est remplacé par ce qui suit :</p> <p>« §5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux ».</p>	<p>Artikel 20</p> <p>In artikel 222 van dezelfde Code wordt §5 vervangen door het volgende:</p> <p>“§5. In ruil voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe om af te zien van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen, en om hetzij tijdens dezelfde periode af te zien van het recht om een huurprijsherziening te vragen, hetzij de huurder een huurverlaging of een huurteruggave te verlenen. Het afzien van deze rechten geldt voor een bepaalde periode na de voltooiing van de werken”.</p>
<p>Article 21</p> <p>A l'article 224/2 du Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° l'intitulé de l'article 224/2 est modifié comme suit : "Indexation"</p> <p>2° Au §1, 2°, les mots « conformément à l'article 217 » sont abrogés</p> <p>3° le §2 est abrogé</p>	<p>Artikel 21</p> <p>In artikel 224/2 van de Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° De titel van artikel 224/2 wordt gewijzigd als volgt: “Indexering”</p> <p>2° In §1, 2° worden de woorden “overeenkomstig artikel 217” geschrapt.</p> <p>2° §2 wordt opgeheven.</p>
<p>Article 22</p> <p>Un article 224/3 est inséré dans le même Code, libellé comme suit :</p> <p>« 224/3. Charges</p>	<p>Artikel 22</p> <p>Er wordt een artikel 224/3 ingevoegd in dezelfde Code, dat luidt als volgt:</p> <p>"224/3. Lasten</p>

§1 Sauf, dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et les charges imposés au preneur sont fixées forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Ne sont dues que les dépenses pour des postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Le bailleur établit, à chaque date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, un décompte distinct des charges de l'année écoulée, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeuble à appartement multiple dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou son mandataire spécial de consulter les documents. Une mention renseignant cette possibilité doit apparaître explicitement sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, assortie des explications requises, figure dans le bail, ainsi que dans tout décompte. Le changement de clef ne peut se faire que de l'accord des parties.

§2 Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût non imputable au preneur.

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, pourvu que le locataire ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

§1 Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. Alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst, zijn verschuldigd.

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

De verhuurder stelt op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een aparte afrekening op van de lasten van het afgelopen jaar, die hij binnen de daaropvolgende twaalf maanden aan de huurder meedeelt. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid uitdrukkelijk worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten en de vereiste toelichtingen worden opgenomen in de huurovereenkomst en in elke afrekening. De verdeelsleutel kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

§2 De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitsluiting van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag 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, op voorwaarde dat de huurder de

<p>§3 La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire peut être réclamée par le bailleur dans les deux ans de l'établissement du décompte et ne porte au maximum que sur cinq périodes annuelles de consommation.</p> <p>La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut être réclamée par le locataire dans les deux ans du jour où cette erreur a été décelée et signifiée au bailleur et portera sur l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur. ».</p>	<p>verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.</p> <p>§3 De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de huurder kan binnen twee jaar na de opstelling van de afrekening worden aangevraagd door de verhuurder en heeft betrekking op ten hoogste vijf jaarlijkse verbruiksperiodes.</p> <p>De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten gunste van de verhuurder kan door de huurder worden aangevraagd binnen de twee jaar na de dag waarop deze fout is ontdekt en aan de verhuurder is meegedeeld en zal betrekking hebben op alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft. ”.</p>
<p style="text-align: center;">Article 23</p> <p>Dans le même Code, deux articles 225/1 et 225/2 sont insérés, libellés comme suit :</p> <p>« 225/1. Sans préjudice de l'application des intérêts aux taux légaux, toute clause pénale concernant un éventuel retard dans le paiement du loyer est prohibée.</p> <p>225/2. Le paiement du loyer et des charges se fait obligatoirement sur un compte bancaire soit par virement soit par dépôt ».</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 23</p> <p>In dezelfde Code worden twee artikelen 225/1 et 225/2 ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>« 225/1. Onverminderd de toepassing van de wettelijke rente, is elk boetebeding betreffende een eventuele vertraging in de betaling van de huur is verboden.</p> <p>225/2. De betaling van de huur en de lasten moet verplicht gebeuren op een bankrekening, door overschrijving of door storting ”.</p>

<p style="text-align: center;">Article 24</p> <p>À l'article 226 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° A l'alinéa 1 les mots «, d'un bail de colocation » sont insérés après « d'un bail de logement étudiant »</p> <p>2° Il est inséré un alinéa 2, libellé comme suit :</p> <p>« Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au premier janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.»</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 24</p> <p>In artikel 226 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In het eerste lid worden na de woorden "een studentenwoninghuurovereenkomst" de woorden ", een medehuurovereenkomst" ingevoegd.</p> <p>2° er wordt tweede lid ingevoegd, dat als volgt luidt:</p> <p>“Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner die op 1 januari aanwezig is. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.”</p>
<p style="text-align: center;">Article 25</p> <p>L'article 229 du même Code est remplacé par ce qui suit :</p> <p>« La convention renfermant une alinéation de droit réel portant sur un bien loué doit mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire.</p> <p>Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite. »</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 25</p> <p>Artikel 229 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:</p> <p>“De overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed moet het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder vermelden.</p> <p>De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Elke bepaling in de huurovereenkomst die het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt, wordt als ongeschreven beschouwd.”</p>

Article 26	Artikel 26
<p>À l'article 230, du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Dans l'intitulé, les mots "et sous-location" sont supprimés</p> <p>2° Au paragraphe 2, l'alinéa 1^{er} première phrase est complétée comme suit « au moyen du document standardisé ».</p> <p>3° Au paragraphe 2, l'alinéa 2 est modifié comme suit :</p> <p>« Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code et de l'article 4, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. ».</p> <p>4° À l'alinéa 3, le mot « refusée » est remplacé par le mot « acceptée ».</p> <p>5° Au paragraphe 3, après les mots « du contrat de bail » sont insérés les mots suivants :</p> <p>« , des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 ».</p>	<p>In artikel 230 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In de titel worden de woorden "en onderverhuring" geschrapt.</p> <p>2° In de tweede paragraaf, eerste lid, wordt de eerste zin aangevuld als volgt: "door middel van een standaarddocument".</p> <p>3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid gewijzigd als volgt:</p> <p>"De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering van de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen."</p> <p>4° In het derde lid wordt het woord "geweigerd" vervangen door het woord "aanvaard".</p> <p>5° In paragraaf 3 worden na de woorden "van de huurovereenkomst" de volgende woorden ingevoegd:</p> <p>"de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217".</p>

<p style="text-align: center;">Article 27</p> <p>Il est inséré dans le même code un article 230/1 intitulé "sous-location" reprenant le texte des paragraphes 5 et 6 de l'article 230 qui deviennent les paragraphes 1 et 3.</p> <p>2° Un nouveau §2 rédigé comme suit est inséré :</p> <p>«§2. Préalablement à la sous-location, le locataire doit communiquer au sous-locataire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 et de l'état des lieux d'entrée».</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 27</p> <p>In dezelfde Code wordt een artikel 230/1 getiteld "Onderverhuring" ingevoegd, waarin de tekst van paragrafen 5 en 6 van artikel 230, die paragrafen 1 en 3 worden, wordt opgenomen.</p> <p>2° Er wordt een nieuwe §2 ingevoegd, die als volgt luidt:</p> <p>“§ 2. Voorafgaand aan de onderverhuring moet de huurder aan de onderhuurder een kopie van de huurovereenkomst, de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217 en de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen”.</p>
<p style="text-align: center;">Article 28</p> <p>À l'article 231 du même Code, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit :</p> <p>« Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé. »</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 28</p> <p>In artikel 231 van dezelfde Code wordt een tweede lid ingevoegd, dat luidt als volgt:</p> <p>"In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging. "</p>
<p style="text-align: center;">Article 29</p> <p>Il est inséré dans le même Code un article 233/1, libellé comme suit :</p> <p>« 233/1. Expulsion sans titre exécutoire §1^{er}. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d'un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. §2 Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer</p> <p>§3. A la demande du preneur ou de l'occupant le président du tribunal compétent constate la violation visée à l'alinéa 1^{er} et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.</p> <p>L'action fondée sur l'alinéa 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 29</p> <p>In dezelfde Code wordt een artikel 233/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:</p> <p>“233/1. Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel § 1. De verhuurder die overgaat tot een uitzetting uit de woning zonder op voorhand te beschikken over een uitvoerbare titel, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur. §2 De verhuurder die opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning van de huurder belemmert, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd van maximaal achttien maanden huur.</p> <p>§3. Op verzoek van de huurder of de bewoner stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank de in het eerste lid bedoelde overtreding vast en beveelt hij de staking ervan, zelfs indien deze onder het strafrecht valt.</p> <p>De op het eerste lid gebaseerde vordering wordt</p>

<p>être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient :</p> <p>1° l'indication des jours, mois et année ; 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant ; 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée ; 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.</p> <p>Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître dans le délai de trois à huit jours, après l'envoi du pli judiciaire.</p> <p>Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.</p> <p>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 ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.</p> <p>Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi. »</p>	<p>ingesteld en behandeld zoals in kort geding. Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie. Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift :</p> <p>1° de vermelding van dag, maand en jaar; 2° de namen, voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker; 3° de namen en het adres van de natuurlijke of rechtspersoon tegen wie de vordering wordt gericht; 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.</p> <p>De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen binnen drie tot acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.</p> <p>Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht.</p> <p>Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, 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.</p> <p>Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings. ”</p>
<p style="text-align: center;">Article 30</p> <p>A l'article 237, §3, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :</p> <p>« Le bailleur communique au preneur, dans les deux mois à compter de la demande de ce dernier, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 30</p> <p>In artikel 237, § 3 wordt het derde lid vervangen als volgt:</p> <p>"De verhuurder verstrekt aan de huurder, binnen twee maanden na het verzoek van die laatste, hetzij de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, hetzij een omstandig bestek, hetzij een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, hetzij een aannemingsovereenkomst, bij gebreke waarvan de</p>

demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ».	huurder de nietigheid van de opzegging kan vragen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld”.
<p align="center">Article 31</p> <p>À l'article 238, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° A l'alinéa 2, les mots « ou plusieurs » sont abrogés.</p> <p>2° Il est inséré, entre les alinéas 4 et 5 anciens, l'alinéa suivant :</p> <p>« Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l'alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ».</p>	<p align="center">Artikel 31</p> <p>In artikel 238 worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° in het tweede lid worden de woorden “of meermaals” opgeheven.</p> <p>2° tussen het vroegere vierde en vijfde lid wordt het volgende lid ingevoegd:</p> <p>“Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur beëindigt in overeenstemming met het vorige lid, kan ook de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is de huurder de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.”</p>
<p align="center">Article 32</p> <p>À l'article 240, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° A l'alinéa 1^{er}, les mots « Sans préjudice de l'article 221 » sont abrogés.</p> <p>2° A l'alinéa 3, le mot « Il » est remplacé par les mots « Le juge »</p> <p>3° A l'alinéa 3, - le mot "Il" est remplacé par "Le juge" - les mots « de même » sont abrogés.</p> <p>4° A l'alinéa 3, les mots « à ses frais » sont ajoutés après les mots « travaux effectués »</p> <p>5° Il est inséré un alinéa entre l'alinéa 3 ancien et l'alinéa 4 ancien, libellé comme suit :</p> <p>« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été enregistré. »</p>	<p align="center">Artikel 32</p> <p>In artikel 240 worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In het eerste lid worden de woorden "Onverminderd artikel 221" geschrapt.</p> <p>2° In het derde lid wordt het woord "Hij" vervangen door de woorden "De rechter".</p> <p>3° in het derde lid -wordt het woord "Hij" vervangen door de woorden "De rechter". -wordt het woord "eveneens" opgeheven.</p> <p>4° In paragraaf 3 worden na de woorden "werken uitgevoerd" de woorden "op zijn kosten" ingevoegd.</p> <p>5° Tussen het vroegere derde lid en het vroegere vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidend als volgt:</p> <p>"Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst geregistreerd is." »</p>
Article 33	Artikel 33

<p>À l'article 241, alinéa 1^{er}, du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° les mots « auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, » sont abrogés.</p> <p>2° les mots « aux frais du bailleur » sont insérés entre les mots "effectués" et "dans"</p> <p>3° les mots « à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219, §2 » sont ajoutés après le mot "loué"</p>	<p>In artikel 241, eerste lid van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° de woorden "waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder" worden opgeheven.</p> <p>2° de woorden "op kosten van de verhuurder" worden ingevoegd tussen de woorden "uitgevoerd" en "in"</p> <p>3° De woorden "met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 219, §2" worden toegevoegd na de woorden "verhuurde goed".</p>
<p style="text-align: center;">Article 34</p> <p>À l'article 248 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Au premier paragraphe, les mots suivants sont remplacés : "une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative" par ce qui suit: "une garantie locative, celle-ci doit prendre une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant et ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer "</p> <p>2° Le §2 est remplacé par ce qui suit :</p> <p>« Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, quatre formes :</p> <p>1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA ;</p> <p>2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;</p> <p>3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;</p> <p>4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 34</p> <p>In artikel 248 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In de eerste paragraaf worden de volgende woorden vervangen: "één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg" door wat volgt: een huurwaarborg verstrekt, moet deze een van de in de volgende paragraaf genoemde vormen aannemen en mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur"</p> <p>2° §2 wordt vervangen door wat volgt:</p> <p>"De in § 1 bedoelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder vier vormen aannemen:</p> <p>1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;</p> <p>2° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling.</p> <p>3° een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen; "</p> <p>4° een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder</p>

<p>La caution personnelle est autorisée en cumul avec les quatre modes précités pour le bail étudiant.»</p> <p>3° Le §3 est remplacé comme suit : "§3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur".</p> <p>4° Au §4, est abrogé ce qui suit : « , celle-ci est 'un montant équivalent à trois mois maximum. » et la majuscule de la seconde phrase devient une minuscule pour être insérée à la suite de la première phrase.</p> <p>5° Au §5, les mots « d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum » sont abrogés.</p>	<p>De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vier bovengenoemde vormen voor de studentenhuurovereenkomst".</p> <p>3° § 3 wordt vervangen als volgt: "§3. "Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder."</p> <p>4° In §4 wordt het volgende opgeheven: «, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur". En de hoofdletter van de tweede zin wordt een kleine letter en wordt ingevoegd na de eerste zin, waarbij het woord "moet" voor "de financiële instelling" wordt geplaatst.</p> <p>5° In § 5 worden de woorden "die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur" geschrapt.</p>
<p style="text-align: center;">Article 35</p> <p>À l'article 249 du même code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° Au §1^{er}, un alinéa 3 est inséré, libellé comme suit :</p> <p>« Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er} établi par le preneur par toute voie de droit, le montant de la garantie, majorée de l'intérêt capitalisé, peut être déduit des loyers et placé par le preneur sur un compte ouvert à son nom auprès d'une institution financière. »</p> <p>2° Au §2, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit :</p> <p>« Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, §3, alinéa 2. A défaut, le montant dû est majoré d'une</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 35</p> <p>In artikel 249 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° in §1, wordt een derde lid ingevoegd, luidende :</p> <p>"In het in het eerste lid bedoelde geval, door de huurder met alle mogelijke rechtsmiddelen vastgesteld, kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde interest) in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend."</p> <p>2° In §2 wordt een tweede lid ingevoegd, opgesteld als volgt:</p> <p>"Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3,</p>

somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée ».	tweede lid, Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.
<p align="center">Article 36</p> <p>À l'article 251 du même code, les modifications suivantes sont apportées :</p> <p>1° A l'alinéa 1^{er} du même Code, les mots « A peine de nullité, » sont abrogés et la minuscule du mot qui suit devient une majuscule.</p> <p>2° À l'alinéa 2, il est inséré, après le mot « loyer », ce qui suit : « pour un motif visé à l'article 240 ».</p>	<p align="center">Artikel 36</p> <p>In artikel 251 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° In het eerste lid van dezelfde Code worden de woorden "op straffe van nietigheid" geschrapt en wordt de kleine letter van het woord dat volgt een hoofdletter.</p> <p>2° In het tweede lid, van dezelfde Code wordt na het woord "huurprijs" het volgende ingevoegd: "om een in artikel 240 bedoelde reden".</p>
Chapitre 2. Abrogation, entrée en vigueur et mesures transitoires	Hoofdstuk 2. Opheffing, inwerkingtreding en overgangsbepalingen
<p align="center">Article 37</p> <p>Les articles 1728 ter et quater, 1728ter, §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.</p>	<p align="center">Artikel 37</p> <p>Artikelen 1728 ter en quater, 1728ter, §1 en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.</p>
<p align="center">Article 38</p> <p>§1 La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois qui suit le délai de 6 mois à dater du jour de sa publication au Moniteur belge sauf pour l'article 13, 3°, lequel insère une sanction administrative régionale au défaut d'information précontractuelle. Cette sanction entre en vigueur en même temps que le Code de mesure.</p>	<p align="center">Artikel 38</p> <p>§1 Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de maand die die volgt op de termijn van 6 maanden vanaf de dag van bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van artikel 13, 3°, dat een gewestelijke administratieve sanctie invoert voor het niet verstrekken van precontractuele informatie. Deze sanctie treedt tegelijk met de Meetcode in werking.</p>

<p>§2 Les articles 2 à 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 à 33 et 36 sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>§3 Les articles 13, 15, 18, 20, 22 à 24, 26, 27, 34 et 35 sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.</p> <p>§4 L'article 25 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>§5 Les articles 28 et 30 s'appliquent aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance</p>	<p>§2 De artikelen 2 tot 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 tot 33 en 36 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten of op panden die bewoond of te huur aangeboden worden op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze ordonnantie.</p> <p>§3 De artikelen 13, 15, 18, 20, 22 tot 24, 26, 27, 34 en 35 zijn van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd na de inwerkingtreding ervan.</p> <p>§4 Artikel 25 is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt.</p> <p>§5 De artikelen 28 en 30 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten, tenzij de huurder een opzegging heeft betekend aan de verhuurder vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.</p>
Fait à Bruxelles, le 3 0 NOV. 2023	Gedaan te Brussel op 3 0 NOV 2023
Pour le Gouvernement :	Voor de Regering:
Le Ministre-Président,	De Minister-President,
 Rudi VERVOORT	