



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2016-2017

24 FEBRUARI 2017

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende de regionalisering
van de woninghuurovereenkomst**

Memorie van toelichting

De huisvesting staat centraal in de politiek van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het betreft een essentieel element dat alle Brusselse inwoners aankondigt, ongeacht of ze huurders of eigenaars zijn. In het bijzonder is de woninghuur hier een belangrijk onderdeel van. Thans zijn ongeveer zestig percent van de inwoners van het Gewest inderdaad huurders van hun woning. Daarenboven zijn er naast en onafhankelijk van het hoofdverblijf, andere vormen van stedelijke bewoning ontstaan, dewelke ingegeven zijn door de behoeften van het huidig leven of het gevolg zijn van een ontwikkeling van onze samenleving.

In het kader van de zesde staatshervorming biedt de regionalisering van deze materie een belangrijke opportunité voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zo wil de Regering, overeenkomstig het meerderheidsakkoord van de huidige legislatuur, de kans benutten om de reglementering inzake woninghuur voortvarend te laten evolueren en dicht in een evenwichtige verhouding tussen huurders en eigenaars.

Dit type huurovereenkomst wordt thans geregeld door het Burgerlijk Wetboek, alsook door de wet van 20 februari 1991 die erin vervat zit. Deze wet wordt nu al vijfentwintig jaar toegepast en, ongeacht het bestaan van bepaalde controverses over bepaalde punten, werkt ze wel degelijk en is ze in ieder geval nuttig voor de betrokken partijen.

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

24 FÉVRIER 2017

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROJET D'ORDONNANCE

**visant la régionalisation
du bail d'habitation**

Exposé des motifs

Le logement est au cœur de la politique de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un élément essentiel qui touche tous les Bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Plus particulièrement, le bail d'habitation en constitue une composante importante. Actuellement, environ soixante pourcents des habitants de la Région sont locataires de leur habitation. De plus, et au-delà ou indépendamment de la résidence principale, ont émergé de nouvelles formes d'habitat urbain, dictées par les nécessités de la vie actuelle ainsi que par l'évolution de notre société.

La régionalisation de cette matière constitue une opportunité importante pour la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la sixième réforme de l'État. Ainsi, conformément à l'accord de majorité de l'actuelle législature, le Gouvernement entend dès lors saisir cette occasion pour faire progresser de manière volontariste et dans un rapport équilibré entre locataires et propriétaires, la réglementation du bail d'habitation.

Ce type de bail est actuellement régi par le Code civil, en ce compris la loi du 20 février 1991 qui y est intégrée. Cette loi est appliquée depuis maintenant vingt-cinq ans et, quoique controversée à certains égards, s'est avérée pratique et en tous cas profitable pour les acteurs concernés.

Het blijft evenwel een feit dat ze geen rekening houdt met nieuwe bewoningsvormen en dat de wet beperkt blijft tot de hoofdverblijfplaats. De praktijk wijst trouwens uit dat het noodzakelijk is om een beter evenwicht te voorzien tussen de rechten van de eigenaars-verhuurders en deze van de huurders, waarbij de rechten van deze laatsten moeten beschermd blijven.

In dit verband heeft de Regering op 17 december 2015 de krachtlijnen van de hervorming van de woninghuur aanvaard (die zich uitbreidt naar de huur van een verblijf met uitzondering van toeristisch logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014).

Onafhankelijk van nog punctuelere hervormingen zijn de volgende krachtlijnen tot stand gekomen :

- de uitwerking van een Bewoningswetboek ;
- een betere coherentie van de normen inzake bewoonbaarheid van verblijven ;
- een betere bescherming van de verhuurder ingeval van terkortkomingen door de huurder ;
- een opheldering van de precontractuele informatie ten laste van de verhuurder en de daaraan verbonden sancties ;
- duidelijke regels inzake samen-huren ;
- specifieke regels inzake de termijn voor de verhuur aan studenten ;
- de invoeging van een huurmechanisme ingevoerd ten voordele van personen in precaire situaties ;
- een uniforme reglementering toepasselijk op de publieke et private sector inzake de strijd tegen discriminatie.

Het onderhavige ontwerp van ordonnantie werkt deze krachtlijnen uit.

De regels voor verhuring zijn opgenomen in Huisvestingswetboek dat omgevormd wordt tot een Wetboek van woonst. Hierin wordt onder een nieuwe Titel XI de woninghuur opgenomen waarin een geheel van regels vervat zit die toepasselijk zijn op alle woninghuurcontracten en met afzonderlijke hoofdstukken eigen aan de verschillende types van huurovereenkomsten waaronden de nieuwe vormen van bewoning.

Vervolgens worden de normen zoals bedoeld in artikel 4 van het Wetboek in een besluit gegroepeerd dat hun voorrang zal bepalen en waarin ook de sancties zullen worden gepreciseerd zodat een tekortkoming van de verhuurder niet zou kunnen resulteren in het bestraffen van de huurder.

Il n'en demeure pas moins qu'elle n'a pas envisagé les nouvelles formes d'habitat et qu'elle demeure limitée à la résidence principale. La pratique démontre par ailleurs qu'il est indispensable de réaliser un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires-bailleurs et ceux des preneurs, tout en préservant les droits de ces derniers.

Le 17 décembre 2015, le Gouvernement a, dans ce contexte, adopté les principes directeurs de la réforme du bail d'habitation (qui s'entend du bail portant sur un logement, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014).

Indépendamment de réformes plus ponctuelles, les principes directeurs suivants ont été dégagés

- l'élaboration d'un code de l'habitat ;
- une meilleure cohérence des normes d'habitabilité des logements ;
- une meilleure protection du bailleur en cas de manquement du preneur ;
- une clarification des informations précontractuelles à charge du bailleur et des sanctions qui y sont liées ;
- des règles claires en matière de colocation ;
- des règles spécifiques en matière de durée pour le bail étudiant ;
- l'insertion d'un mécanisme de bail glissant en faveur des personnes précarisées ;
- une réglementation uniforme applicable au secteur public et privé en matière de lutte contre la discrimination.

Le présent projet d'ordonnance met ces principes en œuvre.

Les règles du bail sont insérées dans le Code du logement qui deviendra un Code de l'habitat. Au sein de celui-ci, le bail d'habitation est régi par un nouveau titre XI comprenant un corps de règles communes qui s'applique à tous les baux d'habitation et par différents chapitres propres aux différents types de baux dont les nouvelles formes d'habitat.

Ensuite, les normes visées à l'article 4 du Code seront groupées dans un arrêté qui définira leur ordre de priorité et, par ailleurs, les sanctions seront précisées de manière à ce qu'un manquement du bailleur ne puisse pas finalement aboutir à pénaliser le preneur.

Anderzijds kent het fenomeen van samen-huren een sterke groei. Het gaat hier voornamelijk om een publiek waarvan de gemiddelde leeftijd lager is dan 30 jaar en, in mindere mate, de oudere leeftijdscategorieën. Dit systeem biedt de samen-huurders die eenzelfde pand betrekken een alternatief met een financieel voordeel en grotere levensruimten. De bijzonderheden van dit doelpubliek vereisen dat soepele en flexibele mechanismes worden ingevoegd, dewelke bijvoorbeeld een eenvoudigere mobiliteit toelaat, doch waarbij tevens een zekerheid geboden wordt tussen de verhuurder en de huurders, door te voorzien in een mechanisme van solidariteit tussen de huurders.

De huisvesting van studenten is ook een nieuw thema dat de afgelopen jaren al belangrijke ontwikkelingen kende, en waarvoor de vraag hoog is. Er bestaat onzekerheid over bepaalde juridische aspecten die erop betrekking hebben. Het ontwerp gaat uit van de wil om deze types van huisvesting te verduidelijken en te omkaderen, door in het bijzonder het sluiten van opeenvolgende huurcontracten van een jaar toe te laten en door vroegtijdige beëindigingen mogelijk te maken voor de student.

Voor de verhuur waarbij een huurmechanisme ingevoerd wordt ten voordele van personen in precaire situaties bestaat thans geen enkele specifieke reglementering. Het gaat om een mechanisme van invoeging door via huisvesting waarbij een rechtspersoon een huurcontract afsluit met de bedoeling dit pand onder te verhuren aan een persoon die zich in een precaire situatie bevindt, en die de rechtstreekse huurder zou worden op het einde van zijn sociale begeleiding, door een overdracht van het huurcontract naar deze hiervoor bedoelde persoon. Het laatste hoofdstuk van de nieuwe titel XI vormt een kader voor dit type huurcontract door dit mechanisme te faciliteren waarbij de belangen van de verhuurder zouden gevrijwaard blijven.

Tenslotte versterkt het ontwerp van ordonnantie in het Huisvestingswetboek, de regels tegen de discriminatie inzake huisvesting, door de regels van toepassing te maken op zowel de private sector, en om, in het kader van een betere democratie, ieder persoon eenzelfde kans op toegang tot huisvesting te geven in zowel de private sector als de publieke sector.

Onderhavig ontwerp wil op die manier vernieuwend zijn daar waar het nodig is, maar waakt er tegelijkertijd over dat het bestaande systeem niet onnodig wordt ontwricht.

Het ontwerp werd trouwens uitgewerkt met de wens naar betrokkenheid van de sector, waarbij de verschillende betrokken sectoren en actoren op het gebied van woning-huur werden geconsulteerd, en dit zelfs wanneer dergelijke consultatie niet verplicht was.

Het wordt dus voorgesteld als een evenwichtig project teneinde bij te dragen tot het recht op huisvesting, waarbij de belangen van alle partijen worden gerespecteerd.

Dans un autre ordre d'idées, le phénomène de la colocation est en croissance significative. Elle concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans et, dans une moindre mesure, des tranches d'âges supérieures. Ce système offre généralement aux colocataires occupant un même bien d'habitation une alternative présentant un avantage financier ainsi que de plus grands espaces de vie. Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée tout en offrant une sécurité au bailleur et entre locataires en instaurant un mécanisme de solidarité entre les preneurs.

Le logement étudiant constitue de même une thématique nouvelle qui a connu d'importants développements au cours de ces dernières années et où la demande est forte. Une incertitude existe sur certains aspects juridiques qui y ont trait. Le projet procède de la volonté de clarifier et d'encadrer ce type de biens d'habitation, particulièrement en permettant la conclusion de baux successifs d'une durée d'un an et en permettant des résiliations anticipées facilitées dans le chef de l'étudiant.

Quant au bail glissant, il ne fait actuellement l'objet d'aucune réglementation propre. Il s'agit d'un mécanisme d'insertion par le logement dans lequel une personne morale conclut un bail principal en vue de sous-louer le bien à une personne en état de précarité qui est destinée à devenir le locataire direct du bailleur au terme de son accompagnement social, via une cession du bail à cette personne préterminée. Le dernier chapitre du nouveau titre XI encadre, en le facilitant, ce type de bail tout en préservant les intérêts du bailleur.

Enfin, le projet d'ordonnance renforce, dans le Code du logement, les règles de lutte contre la discrimination en matière de logement en les rendant applicables au secteur privé et assurant ainsi un accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus, dans un souci de meilleure démocratie.

Le présent projet se veut ainsi novateur là où le besoin s'en ressent tout en veillant à ne pas bouleverser sans nécessité le système existant.

Le projet a par ailleurs été élaboré dans une volonté inclusive en consultant largement, en amont, les différents secteurs et acteurs concernés par le domaine du bail d'habitation, et ce, même lorsque cette consultation n'était pas obligatoire.

Il se présente ainsi comme un projet d'équilibre dans un but de contribution au droit au logement, dans le respect des intérêts de chacune des parties.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze ordonnantie voert de zesde staatshervorming uit in het domein van de woninghuurovereenkomsten. Krachtens artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 (*B.S.* van 31 januari 2014) tot wijziging van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming van de instellingen, hebben de Gewesten voortaan de bevoegdheid om specifieke regels vast te leggen voor de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Deze bevoegdheid geldt niet alleen voor contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar ook voor de verhuring van studentenkamers of tweede verblijfplaatsen.

Artikel 2

Dit artikel bevat definities van begrippen die worden gebruikt in deze ordonnantie.

Het vergt geen bijzondere commentaren.

Artikel 3

Artikel 3 neemt verschillende definities op in de Huisvestingscode.

Het begrip woninghuurovereenkomst wordt in de ruime zin van het woord begrepen, met als enige uitsluiting huurovereenkomsten voor een toeristische verblijfplaats in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014. Het dekt dus alle andere woninghuurovereenkomsten, ook als ze niet als hoofdverblijfplaats bestemd zijn.

Het renovatiecontract wordt gedefinieerd, om duidelijkheid te scheppen. Deze huurovereenkomst is bedoeld om door de huurder werkzaamheden te laten uitvoeren die normaal voor de verhuurder zijn, op voorwaarde dat die bepaalde tegenprestaties verleent. Deze huurovereenkomst wordt strikt geregeld door artikel 222 van rubriek 3 van hoofdstuk II van de nieuwe titel XI van de Code. Met betrekking tot de studentenwoninghuurovereenkomst, de medehuur, het medehuurpact en de glijdende huurovereenkomst, evenals de studentenwoninghuurovereenkomst, wordt verwezen naar de specifieke commentaren hierover.

Artikel 4

De verwijzingen naar de wet van 20 februari 1991 en haar toepassingsbesluiten die niet langer van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, worden geschrapt in artikel 4 van de Code. Dit artikel herinnert er nu echter aan dat de Code moet worden nageleefd zonder afbreuk te doen aan elke andere wetgeving die van toepassing is op een woning of een gebouw, waarvan niet-limitatieve voorbeelden worden gegeven.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

La présente ordonnance met en œuvre la sixième réforme de l'État dans le domaine des baux d'habitation. En vertu de l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 (*M.B.* du 31 janvier 2014) modifiant l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles, les Régions ont désormais la compétence d'arrêter des règles spécifiques relatives à la location de biens ou parties de biens destinés à l'habitation. Cette compétence s'étend non seulement aux contrats relatifs à la résidence principale du preneur mais aussi à la location de chambres d'étudiants ou de résidences secondaires.

Article 2

Cet article définit des notions utilisées dans la présente ordonnance.

Il n'appelle pas de commentaires particuliers.

Article 3

L'article 3 insère différentes définitions dans le Code du logement.

La notion de bail d'habitation s'entend de manière large, à la seule exclusion des baux portant sur une résidence touristique au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014. Elle couvre donc tous les autres baux d'habitation même s'ils ne sont pas destinés à la résidence principale.

Le bail de rénovation est défini, dans un souci de clarté. Ce bail tend à faire exécuter par le preneur des travaux incomptant normalement au bailleur moyennant l'octroi de certaines contreparties accordées par celui-ci. Ce bail est strictement encadré par l'article 222 de la section 3 du chapitre II du nouveau titre XI du Code. En ce qui concerne le bail de logement étudiant, la colocation, le pacte de colocation et le bail glissant, de même que le bail de logement étudiant, il est renvoyé aux commentaires traitant spécifiquement de ces matières.

Article 4

Les références à la loi du 20 février 1991 et à ses arrêtés d'application qui cessent de s'appliquer en Région de Bruxelles-Capitale sont supprimées dans l'article 4 du Code. Celui-ci rappelle toutefois dorénavant que le respect du Code s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, dont il donne des exemples non limitatifs.

In haar advies nr. 60.383/3 van 3 januari 2017 meent de afdeling wetgeving van de Raad van State dat deze bepaling overbodig is en zou moeten worden verwijderd in de mate dat zij een herhaling van het gemene recht vormt.

De auteurs van dit ontwerp achten het evenwel opportuun het te behouden omwille van duidelijkheid en om verwarring te vermijden in de opsomming van de toepasselijke bepalingen.

Artikel 5

De schrapping van artikel 5 van de Code wordt verklaard door de wens, enerzijds, om de bepalingen betreffende de staat van het verhuurde goed te groeperen binnen eenzelfde hoofdstuk over de woninghuurovereenkomsten, en anderzijds om duidelijk te voorzien dat de normen inzake bewoonbaarheid, voornamelijk bedoeld om de huurder te beschermen, imperatief zijn, zodat de verhuring van een goed dat niet voldoet aan die vereisten, niet absoluut nietig is, in tegenstelling tot wat een deel van de rechtsleer zegt. Wanneer de verhuurder verzaakt aan zijn plicht, kan de huurder dus enkel een opzegging of gedwongen uitvoering vragen. De opheffing van artikel 5 wijzigt echter niet de draagwijdte van de in de artikelen 7, 8 en 10 van de Code voorziene sancties. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar van artikel 12, voor zover een artikel 219 is ingelast in de nieuwe titel XI van de Code.

Artikel 6

Dit artikel vult het opschrift van titel X aan : « Gelijke behandeling » wordt aangevuld met de woorden « en de strijd tegen discriminatie ». Titel X heet voortaan « Gelijke behandeling en de strijd tegen discriminatie ».

Artikel 7

Artikel 7 herroeft artikel 200, §§ 2 en 3, van de Code. Deze bepalingen beperkten het toepassingsgebied van de regels van titel X betreffende de gelijke behandeling op het vlak van toegang tot huisvesting tot enkel de overheidsinstellingen van de openbare huisvestingssector, opgesomd in artikel 200, § 2, en tot de personen van de overheidssector die zich op gelijk welk niveau bezighouden met de toegang tot de openbare huisvesting, zoals bepaald in artikel 200, § 3. Bijgevolg is het teken « § 1 » van het artikel 200 uit deze bepaling verwijderd. Het artikel bevat dus, als gevolg van de schrapping van de paragrafen 2 en 3, slechts één paragraaf.

De bepalingen van titel X zoals gewijzigd door dit ontwerp van ordonnantie blijven van toepassing ten aanzien van voormalde actoren van de openbare huisvestingssector. De opheffing van die tweede en derde paragraaf heeft tot doel de beperking van het toepassingsgebied van titel X af te schaffen en de toepassing van de regels betreffende de gelijke behandeling en niet-discriminatie op het vlak van de toegang tot huisvesting, uit te breiden naar

Dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, la section de législation du Conseil d'État estime que cette disposition est superflue et devrait être supprimée dans la mesure où elle constitue un rappel du droit commun.

Les auteurs du projet estiment cependant opportun de la maintenir dans un souci de clarté et en vue d'éviter des confusions dans l'articulation des normes applicables.

Article 5

L'abrogation de l'article 5 du Code s'explique par le souhait, d'une part, de regrouper au sein d'un même chapitre relatif aux baux d'habitation les dispositions relatives à l'état du bien loué et, d'autre part, de prévoir clairement que les normes d'habitabilité, essentiellement destinées à protéger le preneur, sont impératives en sorte que la mise en location d'un bien qui ne répond pas à ces exigences n'est pas nulle de nullité absolue, contrairement à ce que soutient une partie de la doctrine. Le manquement par le bailleur à son obligation peut donc uniquement faire l'objet d'une demande de résiliation ou d'exécution forcée par le preneur. L'abrogation de l'article 5 ne modifie cependant pas la portée des sanctions prévues aux articles 7, 8 et 10 du Code. Il est pour le surplus renvoyé au commentaire de l'article 12 en tant qu'il insère un article 219 dans le nouveau titre XI du Code.

Article 6

Cet article complète l'intitulé du titre X : « De l'égalité de traitement » par les mots « et de la lutte contre la discrimination ». Le titre X s'intitule désormais « De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination ».

Article 7

L'article 7 abroge l'article 200, §§ 2 et 3, du Code. Ces dispositions limitaient le champ d'application des règles du titre X relatives à l'égalité de traitement en matière d'accès au logement, aux seuls organismes publics du secteur du logement public énumérés par l'article 200, § 2, et aux personnes du secteur public qui s'occupent à quelque niveau que ce soit de l'accès au logement public visées par l'article 200, § 3. En conséquence, le sigle « § 1^{er} » de l'article 200 est supprimé de cette disposition, qui ne contient, suite à l'abrogation précitée des paragraphes 2 et 3, qu'un seul paragraphe.

Les dispositions du titre X telles que modifiées par le présent projet d'ordonnance demeurent d'application à l'égard des acteurs du secteur du logement public précités. L'abrogation de ces deuxième et troisième paragraphes a pour objectif de supprimer la limitation du champ d'application du titre X et d'étendre l'application des règles relatives à l'égalité et à la non discrimination en matière d'accès au logement, aux bailleurs du secteur locatif privé.

de verhuurders van de private huursector. De nieuwe bepalingen die worden ingelast in titel X door dit ontwerp van ordonnantie, zijn dus ook van toepassing op de openbare en private huisvestingssector.

De uitbreiding van het toepassingsgebied van titel X tot de private personen en de uniforme toepassing die eruit voortvloeit voor laatstgenoemden en de openbare instellingen in kwestie, vloeit voort uit een verlangen naar coherentie en uniformering van het stelsel van gelijke behandeling dat van toepassing is op het vlak van toegang tot huisvesting.

Deze uniformering komt tegemoet aan de wil uitgedrukt in de Aanbeveling 141/9 maart 2016 van het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme (UNIA) om « *het toepassingsgebied van titel X van de Brusselse Huisvestingscode [uit te] breiden naar de particuliere huurmarkt* », zodat « *het hele domein van huisvesting op dezelfde wijze [beschermde] zou zijn] in één en dezelfde juridische tekst* » (Aanbeveling 141/9 maart 2016 betreffende de gelijke behandeling op de particuliere huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten gevolge van de invoertreding van de zesde staatshervorming, pp. 2-3).

Bijgevolg is titel X voortaan zowel op de openbare sector als op de private huisvestingssector van toepassing.

Artikel 8

Dit artikel last een nieuw hoofdstuk IV/1 in, getiteld « Principe van non-discriminatie en motiveringen ».

Artikel 9

Dit artikel last een artikel 200bis in de Code in.

Deze bepaling herinnert er vooreerst aan dat een eigenaar het recht geniet om vrij zijn huurder te kiezen overeenkomstig het principe van de wils vrijheid. Artikel 200bis kadert deze vrijheid evenwel, in die zin dat het selecteren van de kandidaat-huurders zonder discriminatie dient te gebeuren.

Artikel 200bis situeert namelijk het ontwerp in het ruimere algemene kader van de strijd tegen elke vorm van discriminatie. Ze maakt gelijke toegang tot de openbare en private huisvesting mogelijk voor alle individuen en draagt op die manier algemeen bij tot de ontwikkeling van democratische en tolerante maatschappijen. Deze principes vinden uiteraard toepassing zonder afbreuk te doen aan de toepasselijke regelgeving voor publieke vastgoedoperatoren aangezien deze het doelpubliek dat toegang heeft tot de openbare huisvesting beperkt.

Hoofdstuk IV/1 is van toepassing op alle fasen van de procedure voor het verkrijgen van een woning. Het

Les nouvelles dispositions insérées dans le titre X par le présent projet d'ordonnance sont donc également d'application au secteur du logement public et privé.

L'extension du champ d'application du titre X aux personnes privées et l'application uniforme qui en résulte pour ces dernières et les organismes publics concernés procède d'un souci de cohérence et d'uniformisation du régime d'égalité de traitement applicable en matière d'accès au logement.

Cette uniformisation répond à la volonté exprimée dans la Recommandation 141/9 mars 2016 du Centre inter-fédéral pour l'égalité des chances (UNIA) d'*« étendre le champ d'application du titre X du code bruxellois du logement au marché locatif privé »*, de sorte que *« tout le champ du logement serait protégé de la même manière dans le même texte légal »* (Recommandation 141/9 mars 2016 relative à l'égalité de traitement sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale suite à l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, pp. 2-3).

Par conséquent, le titre X s'applique désormais tant au secteur du logement public qu'au secteur du logement privé.

Article 8

Cet article insère un nouveau chapitre IV/1 intitulé « Principe de non discrimination et justifications ».

Article 9

Cet article insère un article 200bis dans le Code.

Cette disposition rappelle tout d'abord qu'un propriétaire bénéfice du droit de choisir librement son locataire, conformément au principe de l'autonomie de la volonté. L'article 200bis encadre néanmoins cette liberté, dans la mesure où la sélection doit intervenir sans discrimination à l'égard des candidats locataires.

L'article 200bis situe en effet le projet dans le cadre général plus large de la lutte contre toute forme de discrimination. Il permet l'accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus et contribue de la sorte globalement au développement de sociétés démocratiques et tolérantes. Ces principes s'appliquent naturellement sans préjudice des règles applicables aux opérateurs immobiliers publics en ce qu'elles limitent le public cible qui a accès au logement public.

Le chapitre IV/1 s'applique à toutes les phases de la procédure d'obtention d'un logement. Il détermine les

bepaalt welke informatie en bewijstukken een verhuurder mag vragen, enerzijds in het precontractuele stadium, dat wil zeggen aan een kandidaat-huurder, om de uiteindelijk weerhouden huurder te selecteren, en anderzijds, aan de weerhouden huurder, om de huurovereenkomst op te stellen, af te sluiten en uit te voeren.

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer benadrukt in dat verband dat « *de beoordeling van de proportionaliteit van de bedoelde gegevens varieert naargelang het stadium van het verhuurproces* ». Bijgevolg kan bepaalde informatie worden ingezameld tijdens een eerste contact, om het plaatsbezoek optimaal te kunnen organiseren. Omgekeerd is andere informatie niet noodzakelijk in dat vroege stadium van de precontractuele of de contractuele relatie die achteraf zou kunnen worden aangeknoopt, en kan die slechts in een latere fase van het verhuringsproces worden ingezameld. Deze tweede categorie bestrijkt de informatie die nodig kan zijn voor de uiteindelijke selectie van de kandidaten, om bepaalde kosten te bepalen, of om de huurovereenkomst op te stellen (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p. 6)).

Artikel 10

Artikel 10 last een artikel 200ter in het nieuwe hoofdstuk IV/1 van de Code in, dat preciseert welke gegevens de verhuurder mag inzamelen in het precontractuele en het contractuele stadium. Het is bedoeld om het principe van gelijke behandeling op de Brusselse huurmarkt te garanderen door elke vorm van discriminatie op het vlak van toegang tot de openbare of private huisvesting te verbieden.

Deze bepaling moet noodzakelijkerwijs worden geïnterpreteerd in het licht van artikel 4, § 1, 2° van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, die bepaalt dat persoonsgegevens voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden moeten worden verkregen en niet verder mogen worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.

Volgens de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer lijkt de selectie van de huurder met het oog op de afsluiting van een huurovereenkomst als doeleinde « *welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd* » (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p. 5)).

informations et les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à demander, d'une part, au stade précontractuel, c'est-à-dire à un candidat preneur, en vue de sélectionner le preneur finalement retenu, et, d'autre part, au preneur retenu, afin de rédiger, de conclure, et d'exécuter le contrat de bail.

La Commission de la protection de la vie privée souligne à cet égard que « *l'appréciation de la proportionnalité des données visées varie en fonction du stade du processus de mise en location* ». Par conséquent, certaines informations peuvent être recueillies lors d'un premier contact afin de permettre une organisation optimale de la visite des lieux. En revanche, d'autres informations ne sont pas nécessaires à ce stade précoce de la relation précontractuelle ou contractuelle qui pourrait se nouer ultérieurement, et ne peuvent être collectées qu'à une étape plus avancée du processus de mise en location du bien. Cette seconde catégorie recouvre les informations susceptibles d'être nécessaires au tri final des candidats, à la détermination de certaines charges, ou encore à la rédaction du contrat de bail (Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p. 6)).

Article 10

L'article 10 insère un article 200ter dans le nouveau chapitre IV/1 du Code qui précise les données que le bailleur est autorisé à recueillir au stade précontractuel et au stade contractuel. Il vise à garantir le principe d'égalité de traitement au sein du marché locatif bruxellois par l'interdiction de toute forme de discrimination en matière d'accès au logement public ou privé.

Cette disposition doit nécessairement s'interpréter à la lumière de l'article 4, § 1^{er}, 2° de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, qui dispose que les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables.

Selon la Commission de la protection de la vie privée, « *la finalité de la sélection du preneur en vue de la conclusion d'un contrat de bail apparaît déterminée, explicite et légitime* » (Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p. 5)).

Bovendien, in toepassing van voormeld principe van doeleinde, wanneer de gegevens van de kandidaat-huurders worden ingezameld met het oog op de selectie van de huurder en de afsluiting van een huurovereenkomst, mogen de gegevens enkel worden meegedeeld aan de bestemmingen die worden vermeld tijdens de inzameling, en mogen ze niet worden gebruikt op een wijze die niet verenigbaar is met de initiele doelstellingen van de selectie van de huurder en de afsluiting van de huurovereenkomst (*ibidem*).

Deze verplichting is onverminderd van toepassing op elk geschil dat kan ontstaan tussen de partijen. Bijgevolg, in geval van een geschil betreffende de huurovereenkomst of in geval van toepassing van artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek kunnen de gegevens die worden ingezameld over de huurder of kandidaat-huurder, achteraf worden gebruikt door de verhuurder, en dat wegens de voorzienbare verwerking van die gegevens door de huurder, in toepassing van artikel 8, § 2, c), van de wet van 8 december 1992.

De ingezamelde persoonsgegevens moeten in elke veronderstelling gebeuren met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel en artikel 4, § 1, 3°, van de wet van 8 december 1992. Ze moeten derhalve adequaat, relevant en niet-excessief zijn ten opzichte van de doeleinden waarvoor ze worden ingezameld, dat wil zeggen in het kader van dit ontwerp van ordonnantie : de selectie van de huurder, de ondertekening en de uitvoering van de huurovereenkomst.

§1. Artikel 200ter, § 1, bepaalt welke algemene gegevens een verhuurder kan inzamelen over de huurder met het oog op de selectie van de kandidaat-huurder en het opstellen alsook het afsluiten van de huurovereenkomst onder voorbehoud van de toepassing van § 3.

Deze gegevens zijn de volgende :

- 1° De naam en voornaam van de kandidaat-huurder.
- 2° Een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder, zoals, onder meer, een telefoonnummer, een e-mailadres, een postadres, of een faxnummer ; als de kandidaat echter weigert om die gegevens door te geven aan de verhuurder, kan laatstgenoemde dat niet als reden gebruiken om te weigeren een huurovereenkomst af te sluiten met die kandidaat-huurder. In dit verband wordt verwezen naar de commentaar onder punt 6 van de ontwerpbeleiding.

De vraag naar deze minimale identificatiegegevens staat in verhouding tot de doelstellingen, niet alleen op het vlak van sociale welvoeglijkheid, maar ook voor een goede organisatie van de bezoeken, de veiligheid ervan en om achteraf eventueel contacten te leggen. Ze stellen de verhuurder bovendien in staat om, als de precontractuele relatie van de partijen verder evolueert, een controle *a priori* door te voeren van de documenten die worden geleverd (zoals de controle of de loonfiches

En outre, par application du principe de finalité précitée, lorsque la collecte des données des candidats preneurs est effectuée en vue de la sélection du preneur et de la conclusion d'un contrat de bail, les données ne peuvent être communiquées qu'aux destinataires mentionnés lors de la collecte et ne peuvent être utilisées de manière incompatible avec les finalités initiales de sélection du preneur et de conclusion du contrat de bail (*ibidem*).

Cette obligation s'applique sans préjudice de tout différend susceptible de naître entre les parties. Par conséquent, en cas de litige relatif au bail ou en cas d'application de l'article 2273 du Code civil, les données récoltées relatives au preneur ou au candidat preneur pourront être ultérieurement utilisées par le bailleur et ce en raison du traitement prévisible de ces données par le preneur, en application de l'article 8, § 2, c), de la loi du 8 décembre 1992.

Les données à caractère personnel recueillies doivent en toute hypothèse l'être dans le respect du principe de proportionnalité et de l'article 4, § 1^{er}, 3°, de la loi du 8 décembre 1992. Elles doivent dès lors être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont recueillies, c'est-à-dire dans le cadre du présent projet d'ordonnance, les finalités de sélection du preneur, de signature et d'exécution du contrat de bail.

§1^{er}. L'article 200ter, § 1^{er}, détermine les données générales relatives au preneur que peut recueillir un bailleur en vue de la sélection du candidat locataire et de la rédaction et de la conclusion du contrat de bail, sous réserve de l'application du § 3.

Ces données sont les suivantes :

- 1° Le nom et le prénom du candidat preneur.
- 2° Un moyen de communication avec le candidat preneur, tel que, notamment, un numéro de téléphone, une adresse courrielle, une adresse postale ou un numéro de télécopie ; toutefois, si le candidat preneur refuse de transmettre au bailleur cette donnée, ce dernier ne pourra utiliser ce motif afin de refuser de conclure le contrat de bail avec ledit candidat preneur. À cet égard, il est renvoyé au commentaire du 6° de la disposition en projet.

La demande de ces données minimales d'identification est proportionnée aux objectifs, non seulement de convenances sociales, mais aussi d'une bonne organisation des visites, de la sécurité de celles-ci, et en vue de l'établissement d'éventuels contacts postérieurs. Elles permettent en outre au bailleur, si la relation précontractuelle des parties progresse, d'opérer un contrôle *a priori* des documents fournis (telle la vérification que

wel degelijk betrekking hebben op de hun houder). Deze gegevens voldoen overigens aan artikel 1^{er} bis van het boek II, titel VIII, hoofdstuk II, sectie 2, van het Burgerlijk Wetboek, dat oplegt dat elke huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder schriftelijk moet worden opgesteld, met vermelding van de identiteit van beide partijen.

- 3° Het adres van de huurder. Deze is bijvoorbeeld noodzakelijk om de documenten op te sturen (de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, de opneming van de meters), om te worden vermeld in de huurovereenkomst, of, in geval van niet-uitvoering, om de huurder te dwingen om de huurovereenkomst te ondertekenen. Deze gegevens mogen niet worden gebruikt door de verhuurder om informatie in te winnen bij de voormalige verhuurder van de huurder, tenzij de huurder daarmee instemt tijdens de gegevensinzameling. In het kader van medehuur impliceert de hoofdelijke en ondeelbare verbintenis van de medehuurders dat het adres van elk van hen wordt meegedeeld.
- 4° Elk document ter staving van de identiteit van de huurder. De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer acht het legitiem dat de huurder kan verzoeken de identiteitskaart (waarvan de irrelevant elementen zijn verborgen) of enig ander document dat deze gegevens bevat, in te dienen, om de juistheid ervan te verifiëren.
- 5° De geboortedatum kan worden gevraagd, met het oog op de controle van zijn vermogen om te contracteren.
- 6° De verhuurder kan ook vragen naar de gezinssamenstelling van de huurder om, bijvoorbeeld, het aantal bewoners van de woning te bepalen. De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer meent dat de inzameling van dat gegeven niet excessief is, enerzijds gezien de doelstelling die wordt nastreefd, en anderzijds gezien de artikelen 1720 van het Burgerlijk Wetboek (dat bepaalt dat de verhuurder verplicht is om het verhuurde goed af te leveren, het goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is, en de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt) en 1735 van het Burgerlijk Wetboek (dat voorziet dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van de personen die aanwezig zijn in de ruimten). De huurder kan bovendien provisies verschuldigd zijn voor kosten en lasten die moeten worden geraamd op basis van het aantal bewoners van het gehuurde goed. Bijvoorbeeld, wanneer de kosten voor waterverbruik en verwarming worden gedeeld tussen verschillende huurders van eenzelfde gebouw dat eigendom is van de verhuurder, moet een maandelijkse provisie worden vastgelegd, die sterk kan variëren naargelang de samenstelling van het gezin (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betref-

les fiches de paie se rapportent bien à leur porteur). Ces données satisfont par ailleurs à l'article 1^{er} bis du livre II, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, qui impose que tout bail affectant la résidence principale du preneur doit être établi par écrit et contenir l'identité de toutes les parties.

- 3° L'adresse du preneur. Celle-ci est nécessaire par exemple pour l'envoi de documents (le contrat de bail, l'état des lieux le relevé des compteurs), pour être mentionnée dans le bail, ou encore, en cas d'inexécution, afin de contraindre le preneur à signer le bail. Cette donnée ne peut être utilisée par le bailleur afin d'obtenir des informations auprès de l'ancien bailleur du preneur, sauf si le preneur y consent lors de la collecte. Dans le cadre d'une colocation, l'engagement solidaire et indivisible des co-preneurs implique que l'adresse de chacun d'entre eux soit communiquée.
- 4° Tout document permettant d'attester de l'identité du preneur. La Commission de la protection de la vie privée considère que le bailleur peut solliciter la présentation de la carte d'identité (en occultant au besoin les éléments non pertinents) ou de tout autre document probant mentionnant ces données, afin d'en vérifier l'exactitude.
- 5° La date de naissance peut être demandée, en vue de la vérification de sa capacité à contracter.
- 6° Le bailleur peut également demander la composition de ménage du preneur afin, par exemple, de déterminer le nombre d'occupants du logement. La Commission de protection de la vie privée estime que la récolte de cette donnée n'est pas excessive compte tenu, d'une part, de la finalité poursuivie et, d'autre part, des articles 1720 du Code civil (qui dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué, l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail) et 1735 du Code civil (qui prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes présentes dans les lieux). Le preneur peut par ailleurs être redevable de provisions pour des frais et charges à estimer selon le nombre d'occupants du bien loué. Par exemple, lorsque la répartition du coût des eaux consommées ou des frais de chauffage se fait entre divers locataires d'un même immeuble appartenant au bailleur, une provision mensuelle doit être fixée, qui peut varier de manière importante selon la composition du ménage (Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p. 15)).

fende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p. 16)).

Deze gegevens moeten relevant en noodzakelijk zijn, zonder echter dat de weigering van de huurder om gegevens over zijn status of zijn gezinssamenstelling mee te delen, de verhuurder het recht geeft om te weigeren een huurovereenkomst af te sluiten met hem.

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is van mening dat het niet-mede delen van bepaalde gegevens zoals de gezinssamenstelling of een communicatiemiddel met de huurder, geen grond kunnen zijn voor de verhuurder om van rechtswege het afsluiten van de huurovereenkomst te weigeren. Het komt toe aan de bevoegde rechter om een geschil over de contractweigering geval per geval te beoordelen.

Om te antwoorden op de bemerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017, benadrukken de auteurs van dit ontwerp dat er geen discrepantie is ten aanzien van het feit dat de weigering om bepaalde gegevens te communiceren geen aanleiding kan vormen voor het weigeren van het sluiten van een huurovereenkomst door de verhuurder. Deze bepaling, evenals de voorbereidende werken van artikel 200ter, drukken de wil van de wetgever uit, met name het zich conformeren met het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedkelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128).

7° Het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt. Dat gegeven vormt een aanwijzing waarmee de verhuurder kan bepalen of de kandidaat-huurder in staat is om al zijn contractuele verplichtingen na te komen zoals, bijvoorbeeld, de betalingen van de huurgelden en de kosten van renovatiewerken waartoe de huurder zich verbindt ingeval van renovatiehuurovereenkomst, zijn deel in de gemeenschappelijke kosten, de verzekeringspremies, de kosten van de herstellingswerken of van de werkzaamheden om het verhuurde goed opnieuw in de oorspronkelijke staat te brengen en waarvan werd bepaald dat ze te zijnen laste zijn.

De naleving van het evenredigheidsbeginsel en de doelstelling die wordt nagestreefd door de inzameling van die informatie, beperkt zich niet tot een meer algemene analyse van de financiële situatie van de kandidaat-huurder. De Commissie meent in dat opzicht dat «*de controle van de solvabiliteit van de potentiele huurder in principe moet beperkt blijven tot het nagaan of de huurder op het eerste gezicht over voldoende regelmatige inkomsten beschikt om het hoofd te bieden aan zijn lasten*», en ze preciseert dat «*hoewel verschillende afzonderlijke gegevens relevant kunnen lijken betekent dit niet noodzakelijk dat zij, eens samen-*

Ces données doivent être pertinentes et nécessaires, sans toutefois que le refus de communication de la part du preneur de son statut ou de sa composition de ménage puisse justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail.

Bien que la Commission de la protection de la vie privée considère que la non-communication de certaines données, telle la composition du ménage ou un moyen de communication avec le preneur, ne peut constituer un motif permettant au bailleur de refuser automatiquement de conclure le contrat de bail, il appartiendra *in fine* au juge compétent d'apprécier au cas par cas un litige lié au refus de contracter.

Afin de répondre à la remarque de la section de législation du Conseil d'État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, les auteurs du présent projet soulignent qu'il n'y a pas d'incohérence à considérer que le refus de communication de certaines données ne peut donner lieu à un refus de conclure le contrat de bail par le bailleur. Cette disposition ainsi que les travaux préparatoires de l'article 200ter traduisent la volonté du législateur de se conformer à cet égard à l'avis de la Commission de la protection de la vie privée (Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128)).

7° Le montant des ressources financières dont dispose le preneur. Cette donnée constitue un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat preneur est en mesure d'assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles telles que, par exemple, le paiement des loyers, le coût des travaux que le preneur s'engage à prendre en charge en cas de bail de rénovation, sa part dans les charges communes, les primes d'assurances, le coût des réparations locatives, ou les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur.

Le respect du principe de proportionnalité et de la finalité poursuivie par la collecte de cette donnée ne s'accorde pas d'une analyse plus globale de la situation financière du candidat preneur. La Commission estime à cet égard que «*le contrôle de la solvabilité du locataire potentiel doit, en principe, se limiter à la question de savoir si le locataire dispose, à première vue, de revenus suffisamment réguliers pour faire face à ses charges*», et précise que «*si diverses données sont estimées séparément pertinentes, ceci ne signifie pas nécessairement qu'en cas d'accumulation, elles soient encore proportionnelles*» (Recommandation n° 01/2009 du

gevoegd, nog proportioneel zijn» (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p. 13). UNIA beveelt in dat opzicht aan dat, als de verhuurder betaalbewijzen vraagt van vroegere huurgelden, die niet meer mogen bedragen dan drie opeenvolgende maanden huur (Standaardformulier opgesteld door het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en de strijd tegen racisme en discriminatie en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)).

Het ontwerpartikel stelt eveneens dat noch de herkomst noch de aard van het bedrag van de middelen waarover de huurder beschikt, in aanmerking mag worden genomen door de verhuurder, om elke discriminatie in samenhang met de status van de huurder (sociaal, professioneel of ander) te vermijden.

Het bedrag van de middelen van de huurder kan worden geverifieerd door bewijsdocumenten van zijn inkomsten voor te leggen zoals, met name, een loonfiche of weddefiche, bankafschriften, werkloosheidsuitkeringen, uitkeringen van ziekenfondsen, invaliditeitsuitkeringen. De identiteit van de schuldenaar van de inkomsten mag in principe niet worden gevraagd door de verhuurder. Daarom mag de identiteit van de schuldenaar bijvoorbeeld worden zwart gemaakt op bankafschriften. Niettemin, en voor zover de verhuurder legitime redenen heeft om te twijfelen aan de waarachtheid van de meegedeelde documenten, kan hij de identiteit van de schuldenaar van de inkomsten vragen, indien hij zijn vraag motiveert met objectieve en redelelijke elementen.

Het punt 7° van de becommentarieerde bepaling alsook de commentaren die hierop betrekking hebben, drukken opnieuw de wil van de ordonnantiegever uit zich te conformeren met het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Aanbeveling n° 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128).

Artikel 200ter, § 2, voorziet een verbod om andere gegevens over de huurder in te zamelen dan de opgesomde gegevens. Het gaat hier met name om de gegevens over leeftijd, etnische afkomst, een uittreksel uit het strafregister, referenties, beroep, geestelijke of lichamelijke gezondheidstoestand.

Het bepaalt echter onder welke voorwaarden dergelijke gegevens die *a priori* zijn uitgesloten, toch zouden kunnen worden ingezameld, namelijk met inachtneming van de redenen voor motivering, voorzien in de artikelen 195 en 197 van titel X van de Code. De inzameling van die gegevens moet een legitime doelstelling nastreven, gemo-

18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128), p. 13). UNIA recommande à cet égard que, si le bailleur sollicite des preuves de paiement de loyers antérieurs, celles-ci ne puissent être supérieures à trois mois de loyers consécutifs (Formulaire-type rédigé par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)).

L'article en projet suppose ainsi que ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le preneur ne puissent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre).

Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. À cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte. Cependant, et pour autant qu'il ait des raisons légitimes de douter de la véracité des documents communiqués, le bailleur peut solliciter l'identité du débiteur de revenus, s'il motive sa demande par des éléments objectifs et raisonnables.

Le 7° de la disposition commentée ainsi que les commentaires y relatifs traduisent à nouveau la volonté du législateur ordonnanciel de se conformer à cet égard à l'avis de la Commission de la protection de la vie privée (Recommendation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128)).

L'article 200ter, § 2, prévoit une interdiction de recueillir toute donnée relative au preneur autre que celles énumérées. Sont notamment visées les données relatives à l'âge, à l'origine ethnique, à un extrait du casier judiciaire, aux références, à la profession ou à l'état de santé mentale ou physique.

Il détermine toutefois les conditions auxquelles de telles données *a priori* exclues pourraient néanmoins être recueillies, à savoir dans le respect des motifs de justifications prévus aux articles 195 et 197 du titre X du Code. La récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà

tiveerd zijn door ernstige redenen, en mag niet verder gaan dan wat nodig is om de doelstelling te bereiken die wordt nastreefd door de verhuurder.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de wettelijke opdrachten van de publieke vastgoedoperatoren en de SVK's een sociaal oogmerk nastreven om te vermijden dat ze zich telkens door middel van ernstige redenen moeten verantwoorden als ze aan kandidaat-huurders waarover ze zich onfermen, aanvullende informatie vragen.

Artikel 11

Artikel 11 last een artikel 200*quater* in de Code in, om conflicten te vermijden tussen deze ordonnantie en andere wetgevingen of reglementeringen die een verschillende behandeling opleggen op basis van de beschermd criteria zoals gedefinieerd in artikel 193, 1^e, van titel X van de Code. Krachtens deze bepaling begaat iemand geen enkele wettelijk verboden discriminatie als hij handelt in overeenstemming met de wetgeving of reglementering die het onderscheid organiseert op basis van de beschermd criteria.

Om coherent te zijn met de andere anti-discriminatiewetgevingen en -reglementeringen introduceert deze bepaling in de Huisvestingscode een zogenaamde bewarende clausule die een algemeen motief vormt om een verschillende behandeling te motiveren.

Het ontwerpartikel garandeert de rechtszekerheid. Het vermindert dat een burger moet kiezen tussen de normen die hij moet respecteren (deze ordonnantie, of een wet, decreet of ordonnantie die het onderscheid organiseert) en bescherm hem tegen de verschillende behandeling, opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie, bij de toepassing van het anti-discriminatiestelsel dat is voorzien door deze ordonnantie.

Deze uitzonderlijke bepaling doet uiteraard geen afbreuk aan de mogelijkheid voor het slachtoffer van een vermeende discriminatie om de overeenstemming te verifiëren van de norm die het onderscheid organiseert krachtens beschermd criteria ten opzichte van het constitutionele gelijkheidsbeginsel dat, in voorkomend geval, conform de Europese richtlijnen moet worden geïnterpreteerd.

Artikel 12

Dit artikel last een nieuwe titel XI in de Code in, tot reglementering van de woninghuurovereenkomsten zoals gedefinieerd in artikel 3 van deze ontwerpordonnantie.

Het vervolg van dit commentaar onderzoekt, afhankelijk van hun nummering, de verschillende artikelen in deze nieuwe titel.

de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur.

Il est explicitement prévu que les missions légales des opérateurs immobiliers publics et les AIS poursuivent une finalité légitime afin de leur éviter de devoir justifier à chaque fois par des motifs sérieux le fait de demander des informations supplémentaires aux candidats locataires dont ils ont la charge.

Article 11

L'article 11 insère un article 200*quater* dans le Code en vue d'éviter les conflits entre la présente ordonnance et d'autres législations ou réglementations qui imposent une distinction de traitement sur la base des critères protégés tels que définis à l'article 193, 1^e, du titre X du Code. En vertu de cette disposition, une personne ne commet aucune discrimination défendue par la législation, si cette personne agit en conformité avec la législation ou la réglementation qui organise la distinction sur la base des critères protégés.

Dans une optique de cohérence avec les autres législations et réglementations antidiscrimination, cette disposition introduit au sein du Code du logement une clause dite de sauvegarde qui constitue un motif général de justification des distinctions de traitement.

L'article en projet garantit la sécurité juridique. Il empêche qu'un citoyen doive faire un choix entre les normes qu'il doit respecter (la présente ordonnance, ou une loi, un décret ou une ordonnance qui organise la distinction) et prévient les distinctions de traitement, imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance, de l'application du dispositif antidiscrimination prévu par la présente ordonnance.

Cette disposition d'exception ne porte bien entendu pas préjudice à la possibilité dont dispose la victime d'une discrimination prétendue de faire vérifier la compatibilité de la norme qui organise la distinction en vertu des critères protégés par rapport au principe constitutionnel d'égalité qui devra, le cas échéant, être interprété de manière conforme aux directives européennes.

Article 12

Cet article insère un nouveau titre XI dans le Code, régissant les baux d'habitation tels que définis à l'article 3 de cette ordonnance en projet.

La suite de ce commentaire examine, en fonction de leur numérotation, les différents articles inclus dans ce nouveau titre.

HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

Artikel 215

Dit artikel definiert het toepassingsgebied van de nieuwe titel XI van de Code.

Artikel 216

Artikel 216 bepaalt het imperatieve karakter van titel XI.

HOOFDSTUK II Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Artikel 217

Dit artikel definiert de precontractuele informatie die verplicht moet worden geleverd door de verhuurder aan de huurder vóór de afsluiting van de huurovereenkomst.

Op dit ogenblik voorzien verschillende wettelijke bepalingen een voorafgaande informatieplicht in het kader van de verhuring van een woning. Het gaat meer bepaald om de volgende wetgevingen :

- Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door de wet van 25 april 2007, bepaalt dat « *elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld* ».

Artikel 1716 voorziet momenteel echter geen enkele sanctie op burgerrechtelijk vlak. De schending van deze bepaling kan niettemin aanleiding geven tot de betaling van een administratieve boete.

Naast de bepalingen voorzien in het Burgerlijk Wetboek legt artikel 281 van het BWRO het volgende op : « *Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, moet in de hieraan verbonden reclame de meest recente en de meest nauwkeurige wettelijke stedenbouwkundige bestemming van dit goed ondubbelzinnig aangeven met gebruik van de benamingen voorzien in de verschillende bestemmingsplannen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 110 en alle stedenbouwkundige inlichtingen verkregen met toepassing van artikel 275 of het adres van de internetsite waarop alle inlichtingen beschikbaar zijn, en de mogelijkheid die inlichtingen gratis op papier te verkrijgen.* ».

CHAPITRE I^{ER} Dispositions générales

Article 215

Cet article définit le champ d'application du nouveau titre XI du Code.

Article 216

L'article 216 détermine le caractère impératif du titre XI.

CHAPITRE II Règles communes à tous les baux d'habitation

Article 217

Cet article définit les informations précontractuelles à fournir obligatoirement par le bailleur au preneur avant la conclusion du bail.

À l'heure actuelle, différentes dispositions légales prévoient une obligation d'information préalable dans le cadre de la mise en location d'un logement. Il s'agit plus spécifiquement des législations suivantes :

- L'article 1716 du Code civil, modifié par la loi du 25 avril 2007, dispose que « *toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure, notamment, le montant du loyer demandé et des charges communes* ».

L'article 1716 ne prévoit toutefois actuellement aucune sanction sur le plan civil. La violation de cette disposition peut néanmoins donner lieu au paiement d'une amende administrative.

- Au-delà des dispositions prévues au sein du Code civil, l'article 281 du CoBAT impose ce qui suit : « *Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 110 ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir d'elle gratuitement ces renseignements en format papier* ».

Deze bepaling is in principe van toepassing op elk verhuuraanbod voor meer dan 9 jaar. De niet-naleving van deze bepaling is vatbaar voor strafrechtelijke sancties.

Bovendien worden specifieke informatieplichten opgelegd aan de notaris, wanneer hij tussenkomst verleent in het kader van de afsluiting van een huurovereenkomst van meer dan negen jaar.

- Ten slotte legt hoofdstuk II van titel II van boek 2 van het Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (« BWLKE » (ordonnantie van 2 mei 2013, *Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2013)) op dat de huurder voorafgaand geïnformeerd moet worden over de energieprestaties van het verhuurde goed.

Krachtens artikel 2.2.14. moet al wie voor eigen rekening (bijvoorbeeld de toekomstige verhuurder) of als tussenpersoon (bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar) een gebouw te huur aanbiedt, enerzijds in de desbetreffende reclame de energieprestaties van het goed vermelden, en anderzijds gratis een kopie van het EPB-certificaat bezorgen op elk verzoek.

Voortaan groepeert artikel 217 van de Code de verschillende gegevens die moeten worden meegedeeld aan de huurder.

In dezelfde geest zal de verhuurder voortaan verplicht zijn om een nauwkeurige beschrijving van zijn goed te leveren. Met nauwkeurige beschrijving wordt een beschrijving bedoeld die ten minste een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de aanwezigheid van een badkamer, van een keuken (al dan niet uitgerust) en het feit of het gebouw al dan niet bemeubeld is, bevat. Uiteindelijk mag deze maatregel niet leiden tot een buitensporige uitbreiding van de informatie die de verhuurder moet verzamelen, maar wel tot een correctere informatieverstrekking naar de kandidaat-huurder toe. Een voorafgaand bezoek ter plaatse zal hier overigens vaak dienst voor doen. De verplichting om een plaatsbeschrijving te leveren zorgt er echter voor dat ongemakken – indien het goed zonder voorafgaand bezoek verhuurd wordt – of tijdverlies – indien bij het bezoek wordt vastgesteld dat er met een plaatsbeschrijving geen bezoek zou hebben plaatsgevonden – kunnen worden vermeden.

Verder wordt de inhoud van de voorafgaande informatie aangevuld en de Regering is gemachtigd om de inhoud van de informatie die beschikbaar moet zijn zodra de verhuring wordt aangekondigd, bij te werken en te definiëren. Dit artikel machtigt de Regering eveneens om in de toekomst een eenvormige « identiteitsfiche van de woning » op te stellen die bestemd is om – zowel voor de verhuurder als voor de huurder – de inlichtingen waar ze kennis van moeten nemen, te vergemakkelijken.

Cette disposition s'applique en principe à toute offre en location pour plus de 9 ans. Le non-respect de cette disposition est susceptible de sanctions pénales.

Des obligations d'information spécifiques sont en outre imposées au notaire lorsqu'il intervient dans le cadre de la conclusion d'un bail de plus de neuf ans.

- Enfin, le chapitre II du titre II du livre 2 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (le « COBRACE » (ordonnance du 2 mai 2013, *Moniteur belge* du 21 mai 2013)), impose une information préalable du preneur quant à la performance énergétique du bien loué.

En vertu de l'article 2.2.14., celui qui, pour son compte (par exemple le futur bailleur) ou à titre d'intermédiaire (par exemple, un agent immobilier), offre de donner en location un immeuble doit, d'une part, indiquer, dans la publicité y relative, la performance énergétique du bien et, d'autre part, fournir gratuitement, à toute demande, copie du certificat PEB.

Dorénavant, l'article 217 du Code regroupera les différentes informations à fournir au preneur.

Dans le même ordre d'idées, le bailleur sera désormais tenu de fournir une description précise de son bien. Par description précise, il y a lieu d'entendre une description comprenant au minimum une estimation la plus précise possible de la superficie habitable, le nombre de pièces, la présence d'une salle de bain, d'une cuisine (équipée ou non) et le fait que l'immeuble soit ou non meublé. En définitive, cette démarche ne doit pas aboutir à alourdir de façon excessive les informations à rassembler par le bailleur mais bien à informer le plus correctement le candidat locataire. Une visite des lieux préalable au contrat remplira d'ailleurs souvent cette fonction. Néanmoins, l'obligation de fournir une description des lieux est susceptible d'éviter des déconvenues – si le bien est loué sans visite préalable – ou des pertes de temps si la visite aboutit au constat qu'avec une description des lieux, il n'y aurait pas eu de visite.

En outre, le contenu de l'information préalable est complété et le Gouvernement est habilité à l'actualiser comme à définir le contenu de l'information qui doit être disponible dès l'annonce de mise en location. De même, cet article habilite le Gouvernement à établir dans le futur une « fiche d'identité du logement » uniformisée destinée à faciliter – tant pour le bailleur que pour le preneur – les renseignements dont ils doivent prendre connaissance.

Naast de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de inhoud van de informatie rijst echter ook de vraag welke burgerrechtelijke sancties van toepassing zijn, wanneer de verhuurder de hem opgelegde verplichting miskent of wanneer verkeerde informatie wordt meegeleerd.

Die informatie is, algemeen, een imperatief recht en niet van openbare orde. De reikwijdte van de norm hangt immers af van de aard van de belangen die worden beschermd door de wetgever. De informatieplichten zijn, volgens de wetgever, imperatief, aangezien ze de bescherming van de huurder beogen, die als de zwakke partij in het contract wordt beschouwd.

Hoewel de inhoud van de informatie in voorkomend geval kan worden beschouwd als zijnde van openbare orde (zulks is bijvoorbeeld het geval voor de inachtneming van een stedenbouwkundige bestemming), is de communicatie van de informatie zelf voornamelijk bedoeld om de belangen van de huurder te beschermen.

Die informatie speelt weliswaar een preventieve rol. Dit mag evenwel niet leiden tot radicale sancties, zoals een absolute nietigheid die het contract zonder noodzaak zou vernietigen.

Het precontractuele formalisme vormt namelijk enkel een formele instemming om de huurder in staat te stellen om een verbintenis aan te gaan met een volledige kennis van de status van het verhuurde goed.

Bijgevolg is bepaald dat de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst kan eisen in geval van tekortkoming door de verhuurder van zijn informatieplicht.

Ze is niet verplicht, maar slechts facultatief voor de rechter, die vrij blijft om ze niet uit te spreken, als uiteindelijk aan de beschermden belangen tegemoetgekomen werd, of wanneer de ernst van de tekortkoming niet zwaar genoeg weegt.

Het lijkt dus aangewezen om de miskenning van de informatieplicht niet te sanctioneren met een absolute nietigheid en om de rechter te laten oordelen in functie van de concrete omstandigheden en het feit of de belangen van de huurder al dan niet werden geschonden door het ontbreken van de vereiste informatie.

Indien immers, in abstracto, de nietigheid de veronachting van de beschermingsvormen eventueel zou kunnen bestraffen, dan nog zou deze sanctie niet automatisch uitwerking hebben : ze zou ondergeschikt zijn aan het onderzoek van de impact van de afwezigheid van de vormen op de fundamentele regels waarvan zij de naleving garanderen. Immers, « *indien de miskenning van de vormen die worden verondersteld de zwakke partij te beschermen,*

Au-delà des obligations légales quant au contenu de l'information, se pose toutefois également la question des sanctions de droit civil applicables en cas de méconnaissance de l'obligation imposée au bailleur ou de communication d'une information erronée.

Ces informations sont, de manière générale, de droit impératif et non d'ordre public. La portée de la norme est en effet fonction de la nature des intérêts protégés par le législateur. Les obligations d'information sont, selon le législateur, impératives puisqu'elles visent à protéger le preneur considéré comme partie faible au contrat.

Si le contenu de l'information peut le cas échéant être considéré comme d'ordre public (tel est le cas par exemple du respect d'une destination urbanistique), la communication de l'information elle-même est essentiellement destinée à protéger les intérêts du preneur.

Certes, ces informations jouent un rôle préventif. Ceci ne doit toutefois pas conduire à adopter des sanctions radicales, telle une nullité absolue, qui anéantirait le contrat sans nécessité.

Le formalisme précontractuel constitue en effet uniquement un formalisme de consentement visant à permettre au preneur de s'engager en pleine connaissance du statut du bien loué.

Il est dès lors prévu que le preneur pourra exiger la résiliation du bail en cas de manquement de la part du bailleur à son obligation d'information.

Celle-ci n'est pas obligatoire mais seulement facultative pour le juge qui demeure libre de ne pas la prononcer si les intérêts protégés ont finalement été rencontrés ou lorsque la gravité du manquement n'est pas suffisamment importante.

Il paraît donc indiqué de ne pas sanctionner la méconnaissance de l'obligation d'information d'une nullité absolue et de laisser le juge trancher la question en fonction des circonstances de l'espèce et du point de savoir si les intérêts du preneur ont ou non été lésés par l'absence de l'information requise.

En effet, si, *in abstracto*, la nullité pourrait éventuellement sanctionner l'inobservation des formes de protection, encore cette sanction ne jouerait-elle pas automatiquement : elle serait subordonnée à l'examen de l'impact de l'absence des formes sur les règles de fond dont elles garantissent le respect. En effet, « *si la méconnaissance des formes, censées protéger la partie faible, ne porte pas atteinte aux intérêts de cette dernière, cela signifie qu'elle ne souffre*

geen afbreuk doet aan de belangen van die laatste, dan betekent dit dat de zwakke partij niet lijdt onder de zwakte die haar was toegekend (en die de vormen precies tot doel hadden om te bestrijden). Met andere woorden, door aan te tonen dat de afwezigheid van de vereiste vormen geen gevolgen had voor de bescherming van de zwakke partij, keert men, ipso facto, het vermoeden van zwakte om.» (H. Jacquemin, *Le formalisme contractuel*, Brussel, Larcier, 2010, p. 453).

In een andere gedachtegang moet de rechter het bedrag van de gemeenschappelijke lasten verminderen tot het bedrag dat is meegedeeld vóór de afsluiting van de huurovereenkomst, indien de verhuurder opzettelijk verkeerde informatie heeft meegedeeld aan de huurder op dat vlak met als doel het aantrekkelijker maken van zijn of haar goed.

Tot slot herinnert artikel 217, § 3, eraan dat de huurder zich blootstelt aan de sancties onder het gemene recht als hij verkeerde gegevens medeelt aan de verhuurder in het kader van titel X. Het kan onder meer gaan om een schadevergoeding omwille van een precontractuele fout.

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 meent dat deze bepaling overbodig is. De auteurs van het ontwerp menen evenwel, ingegeven omwille van didactische doeleinden en om grotere duidelijkheid te scheppen, dat het noodzakelijk is de bepaling te behouden. Dit des te meer omdat zij geen enkel wettelijk probleem of bevoegheidsprobleem schept.

Artikel 218

Dit artikel legt een schriftelijk formalisme op voor de afsluiting van de huurovereenkomst en definieert de rechtsmiddelen die worden geboden aan de partij die de opmaak van dat schriftelijk document eist.

De Regering is overigens gemachtigd om een standaardhuurovereenkomst op te stellen. Dit model streeft een uniformering en verduidelijking na.

Ten slotte, en zoals het geval was onder invloed van de wet van 20 februari 1991, stelt de Regering een didactische bijlage op waarin de bepalingen die van toepassing zijn op de woninghuurovereenkomst, worden toegelicht en die verplicht bij de toekomstige huurovereenkomsten bijgevoegd zal worden.

Artikel 218, § 3, preciseert tot slot, met de bedoeling om duidelijkheid aan te brengen en om didactische redenen en zoals overigens reeds de wet van 20 februari 1991 deed, dat deze bepaling toepasselijkheid is op mondelinge huurovereenkomsten die van kracht zijn op het ogen-

pas de la faiblesse qui lui était reconnue (et que les formes avaient précisément pour objectif de combattre). Autrement dit, en démontrant que l'absence des formes requises est sans incidence sur la protection de la partie faible, on renverse, ipso facto, la présomption de faiblesse». (H. Jacquemin, *Le formalisme contractuel*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 453).

Dans un autre ordre d'idées, le juge devra réduire le montant des charges communes au montant communiqué avant la conclusion du bail si le bailleur a volontairement communiqué des informations erronées au preneur sur ce point dans le but de rendre son bien plus attractif.

Enfin, l'article 217, § 3, rappelle que le preneur s'expose aux sanctions du droit commun s'il communique des informations erronées au bailleur dans le cadre du titre X. Il peut s'agir par exemple de dommages et intérêts en raison d'une faute précontractuelle ;

L'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 estime cette disposition superflue. Insérée dans un but didactique et de plus grande clarté, les auteurs du projet estiment néanmoins nécessaires de la maintenir ce d'autant plus qu'elle ne pose aucune difficulté légale ou de compétence.

Article 218

Cet article impose un formalisme d'écrit en vue de la conclusion du bail et définit les moyens d'action offerts à la partie qui exige l'établissement de cet écrit.

Le Gouvernement est par ailleurs habilité à établir un bail type. Ce modèle poursuit un objectif d'uniformisation et de clarification.

Enfin, et comme tel était le cas sous l'empire de la loi du 20 février 1991, le Gouvernement établira une annexe didactique expliquant les dispositions applicables au bail d'habitation et qui sera obligatoirement annexée aux contrats de bail futurs.

L'article 218, § 3, précise enfin, dans un but didactique et de clarté, et comme le faisait d'ailleurs déjà la loi du 20 février 1991, que cette disposition est applicable aux baux oraux en cours au moment de son entrée en vigueur. Elle est donc maintenue à cet endroit nonobstant l'avis de

blik van de inwerkingtreding. Deze wordt aldus op deze plaats behouden niettegenstaande het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017.

Artikel 219

Artikel 219 legt op dat de verhuurder het verhuurde goed aflevert en in stand houdt in een staat die conform is aan de bepalingen van artikel 4 van de Code.

Zoals benadrukt werd met betrekking tot artikel 5 van dit ontwerp, is deze contractuele vereiste imperatief.

De gevolgen van de niet-naleving van de elementaire minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals vastgelegd in artikel 4 van de Code of van de besluiten die genomen werden in uitvoering van deze bepaling, zijn momenteel omstreden, en er bestaat een zekere tendens om aan te nemen dat hun miskenning aanleiding zou moeten geven tot de absolute nietigheid van de huurovereenkomst. Maar een dergelijke sanctie is niet noodzakelijk wenselijk, noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is.

Dit ontwerp van ordonnantie wil dus komaf maken met de controverse door alle normen te beschouwen als imperatief, ook al gaan ze gepaard met specifieke administratieve sancties.

Er zijn drie uitzonderingen. De eerste heeft betrekking op het geval dat het verhuurde goed de minimale normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting op het moment van ondertekening van de overeenkomst naleeft, maar niet meer in de loop van de huurovereenkomst. Zodra de woning een verbod opgelopen heeft om verhuurd te worden, is de rechter gedwongen om de nietigheid van de bestaande huurovereenkomst uit te spreken.

Naast deze hypothese van nietigheid van rechtswege, wil het ontwerp het contract sanctioneren met een nietigheid die de rechter in twee gevallen ambtshalve moet uitspreken.

De eerste is deze waarbij de verhuurder, waarvan het goed het voorwerp uitmaakte van een verbod op verhuren in toepassing van artikel 8 van de Code, beslist het opnieuw te huur te stellen zonder de opheffing van dit verbod af te wachten. Immers, ofwel is het verbod om te verhuren onmiddellijk en strekt het ertoe om de huurder tegen ernstige tekortkomingen te beschermen – hetgeen verantwoordt dat de huurovereenkomst ambtshalve aldus gesancioneerd wordt, ofwel wordt het verbod door een ingebrekestelling voorafgegaan om werkzaamheden uit te voeren. In dit geval, alvorens de verhuurder opnieuw toegelaten

la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017.

Article 219

L'article 219 impose que le bailleur délivre et maintienne le bien loué dans un état conforme aux dispositions de l'article 4 du Code.

Comme il a été souligné à propos de l'article 5 du présent projet, cette exigence contractuelle est de droit impératif.

Les conséquences du non-respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou des arrêtés pris en exécution de cette disposition sont actuellement controversées et il existe une certaine tendance à considérer que leur méconnaissance devrait donner lieu à une nullité absolue du bail. Or, une telle sanction n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur.

Le présent projet d'ordonnance entend donc mettre fin à la controverse en réputant toutes les normes comme étant de droit impératif, quoiqu'elles soient assorties de sanctions administratives spécifiques.

Trois hypothèses font exception. La première est celle où le bien loué respecte les normes minimales en termes de salubrité, de sécurité et d'équipement au moment de la signature du contrat de bail mais plus en cours de bail. Une fois frappé d'interdiction de mise en location, le juge est contraint de prononcer la caducité du bail existant.

À côté de cette hypothèse de caducité de plein droit, le projet entend sanctionner le contrat d'une nullité que le juge doit élever d'office dans deux situations.

La première est celle du bailleur dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location en application de l'article 8 du Code et qui décide de remettre celui-ci en location sans attendre la levée de cette interdiction. En effet, soit l'interdiction à la location est immédiate et vise à protéger le locataire de manquements graves – ce qui justifie que le bail soit sanctionné d'office de cette sanction, soit elle est précédée d'une mise en demeure d'exécuter des travaux. En ce cas, avant que le bailleur soit à nouveau autorisé à louer son bien le minimum est que soit vérifiée l'exécution des travaux remédiant à la violation des normes et que l'in-

is het goed te verhuren, is het minimum dat nagekeken dient te worden de uitvoering van de werkzaamheden ter herstelling van de inbreuk op de normen en dat het verbod opgeheven werd. Het enige geval dat aan deze sanctie ontsnapt is deze waar de opheffing van het verbod te wijten is aan administratieve vertraging uit hoofde van de gewestelijke inspectiedienst van de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In antwoord op de bemerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 wordt er gepreciseerd dat, in tegenstelling tot wat haar advies aangeeft, de verwijzing naar deze dienst gerechtvaardigd is opdat de Huisvestingscode er specifiek op meerdere plaatsen naar verwijst welke de toewijzingen ervan regelt in haar artikel 6.

Het tweede geval waarin de ambtshalve nietigheid verantwoord is, is wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten door de verhuurder die veroordeeld was in recidief, in toepassing van hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van het boek 2 van het Strafwetboek indien hij een onroerend goed verhuurt dat niet conform de vereisten is voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van de Code of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling. Deze specifieke sanctie doet zijn intrede in de huurovereenkomst en valt dus onder de regionale bevoegdheid.

Dit verschil in behandeling beperkt tot dit zeer speciale geval, is te verantwoorden vanuit de wens om de huurovereenkomsten afgesloten door verhuurders die als huisjesmelkers veroordeeld zijn op meer radicale wijze te bestraffen. Deze huurovereenkomsten brengen immers, feitelijk bewoningen tot stand die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid bij het bewonen van een woning die niet met de vereisten van artikel 4 in overeenstemming is en dit, precies wegens de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren. In elk geval zou de aantasting die zou worden vastgesteld op de bevoegdheden van de federale overheid, slechts marginaal zijn, aangezien ze slechts een duidelijk afgebakende sanctie impliceert, om de proliferatie van huurovereenkomsten afgesloten door huisjesmelkers die verder onroerende goederen zouden verhuren die de vereisten van artikel 4 niet naleven, te verhinderen. Om dezelfde reden is de aantasting, als die wordt vastgesteld, noodzakelijk voor de uitoefening van de regionale bevoegdheid op het vlak van huurovereenkomsten om de huurders tegelijkertijd tegen huisjesmelkers en ongezonde woningen te beschermen. Er bestaat bovendien een nauwe band tussen de hoofdbevoegdheid en de adequate bevoegdheid. In dit domein leent de voorziene sanctie zich overigens zonder problemen tot een gedifferentieerde behandeling, in afwezigheid van breuk ten opzichte van het hele stelsel.

In antwoord op een opmerking van de Raad van State wordt er gepreciseerd dat het wel degelijk de burgerlijke rechter is die de nietigheidssanctie uitspreekt.

terdiction soit levée. Le seul cas échappant à cette sanction est celui où cette levée d'interdiction est imputable à un retard administratif dans le chef du Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

En réponse à la remarque de la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, il est précisé que, contrairement à ce qu'indique son avis, la référence à ce service est justifiée puisque le Code du Logement y fait spécifiquement référence à différentes reprises et en règle les attributions en son article 6.

La deuxième situation où la nullité d'office se justifie est celle où le bail a été conclu par un bailleur qui a été condamné en état de récidive en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal s'il loue un bien non conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou arrêtées en exécution de cette disposition. Cette sanction spécifique entre dans la matière du bail et relève donc de la compétence régionale.

Cette différence de traitement limitée à ce cas très particulier se justifie par la volonté de sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par des bailleurs condamnés comme marchands de sommeil. Ces baux entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de la dignité humaine liées à l'occupation d'un logement non conforme aux exigences de l'article 4, et ce, précisément en raison de l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien. En tout état de cause, l'empiètement qui serait relevé sur les compétences du pouvoir fédéral ne serait que marginal puisque n'impliquant qu'une sanction bien limitée à un cas précis, en vue d'empêcher la prolifération de baux conclus par des marchands de sommeil qui continueraient à louer des biens ne respectant pas les exigences de l'article 4. Pour ce même motif, l'empiètement, à le supposer établi, est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale en matière de baux, de manière à protéger les preneurs à la fois contre les marchands de sommeil et contre les logements insalubres. Il existe un lien étroit entre l'attribution principale et la compétence appropriée. Par ailleurs, dans ce domaine, la sanction prévue se prête sans difficulté à un traitement différencié, en l'absence de rupture par rapport à l'ensemble du régime.

En réponse à une observation du Conseil d'État, il est précisé que c'est bien entendu le juge civil qui prononce la sanction de nullité.

Overigens, aangezien het doel van de ontwerpbeperking een betere bescherming van het geheel van huurders tegen in het bijzonder repressieve maatregelen is, heeft de wetgever ervoor gekozen om het niet aan de huurder over te laten, in deze hypothese, te kiezen tussen de mogelijkheid van ontbinding en gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst zoals dat in § 3 van deze bepaling voorzien is. Het doel van de bepaling is in dit opzicht niet gericht op een huurder in het bijzonder.

Deze beperking is volstrekt evenredig; rekening houdend met de situatie waarin de verhuurder zich in dit geval bevindt.

Overigens, en nog steeds in antwoord op het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017, is het niet gepast een onderscheid te maken op grond van het feit dat de veroordeling van de huisjesmelker al dan niet het te huur aangeboden goed betreft. Het is immers een strafbare praktijk die geviseerd wordt, .namelijk het verhuren van een onroerend goed dat niet de vereisten van artikel 4 naleeft door bovendien, binnen de voorwaarden bedoeld in hoofdstuk III^{quarter} van het Strafwetboek, van de zwakte van huurders misbruik te maken, en niet een goed in het bijzonder.

In antwoord daarentegen op de opmerking van de Raad van State volgens welke de aan hem voorgelegde tekst van het ontwerp zou toelaten om de absolute nietigheid van alle huurovereenkomsten uit te spreken waarbij een een huisjesmelker betrokken is die tweemaal veroordeeld is, met inbegrip van die welke tot geen enkele strafrechtelijke veroordeling geleid hebben, is voortaan bepaald dat de straf slechts kan toegepast worden voor zover het verhuurde goed niet conform de vereisten van artikel 4 is. Men moet immers erkennen dat bepaalde huurders, namelijk de zwaksten onder hen, zich er niet altijd van bewust zijn dat ze een goed bewonen dat niet conform deze vereisten is. De algemene doelstelling van deze bepaling bestaat erin om alle huurders te beschermen, ook tegen hun eigen zwakheden, wanneer het verhuurde goed de vereisten van artikel 4 niet naleeft en de verhuurder reeds, aan de hand van verschillende strafrechtelijke veroordelingen als huisjesmelker, zijn onwaardigheid om goederen te verhuren, aangetoond heeft. Deze doelstelling van algemeen belang, ten opzichte van gewetenloze verhuurders, verantwoordt dat men afstand neemt van het stelsel als bedoeld in § 3 waarin de huurder de keuze tussen ontbinding van de huurovereenkomst of uitvoering van de werken heeft.

Artikel 220

De bestaande regels inzake plaatsbeschrijving in het Burgerlijk Wetboek worden hier herhaald om het globale begrip ervan door de burger te bevorderen. De belangrijkste aspecten uit deze bepalingen (noodzakelijk, op gemene kosten, tegenstrijdig) werden zelfs specifiek overgenomen om het lezen van de maatregel te vergemakkelijken.

Par ailleurs, le but de la disposition en projet étant une meilleure protection de l'ensemble de locataires contre des pratiques particulièrement répréhensibles, le législateur a choisi de ne pas laisser au preneur, en cette hypothèse, la possibilité de choisir entre la résolution et l'exécution forcée du bail comme c'est prévu au § 3 de cette disposition. L'objectif de la disposition n'est à cet égard pas concentré sur un locataire en particulier.

Cette limitation est tout à fait proportionnée compte tenu de la situation dans laquelle le bailleur se trouve en ce cas.

Par ailleurs et toujours en réponse à l'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, il n'y a pas lieu de distinguer selon que la condamnation du marchand de sommeil concerne ou non le bien mis en location. C'est en effet une pratique condamnable qui est visée, à savoir louer un bien ne respectant pas les exigences de l'article 4 en abusant de surcroît, dans les conditions prévues au chapitre III^{quarter} du Code pénal, de la faiblesse de locataires, et non un bien en particulier.

Par contre, en réponse à l'observation du Conseil d'État selon laquelle le texte du projet lui ayant été soumis permettait de prononcer la nullité absolue de tous les baux où un marchand de sommeil condamné par deux fois serait impliqué, en ce compris ceux qui n'ont mené à aucune condamnation pénale, il est désormais prévu que la sanction ne puisse être appliquée que pour autant que le bien loué ne soit pas conforme aux exigences de l'article 4. Il faut en effet reconnaître que certains locataires, notamment les plus faibles, ne sont pas toujours conscients d'habiter un bien non conforme à ces exigences. L'objectif général de cette disposition est de protéger tous les locataires, y compris contre leurs propres faiblesses, lorsque le bien loué ne respecte pas les exigences de l'article 4 et que le bailleur a déjà démontré, au travers de condamnations pénales comme marchand de sommeil, son indignité à louer des biens. Cette objectif d'intérêt public, face à des bailleurs peu scrupuleux, justifie que l'on s'écarte du régime prévu au § 3, où le preneur a le choix entre la résolution du bail ou l'exécution des travaux.

Article 220

Les règles existantes au sein du Code civil en matière d'état des lieux sont rappelées ici afin de favoriser leur appréhension globale par le citoyen. Les aspects les plus importants de ces dispositions (impérativement, à frais commun, contradictoire) ont de même été repris spécifiquement afin de faciliter la lecture du dispositif.

De kwestie van de plaatsbeschrijving bij onderverhuring werd toegelicht om de situatie te verduidelijken. Voor de overdracht wordt er verwezen naar de commentaren bij artikel 230.

Om praktische reden en om de taak van de partijen te vergemakkelijken, in het bijzonder wanneer ze niet worden bijgestaan door een expert, stelt de Regering bovendien een model van initiële plaatsbeschrijving vast, die evenwel slechts een indicatieve waarde heeft.

Tot slot, rekening houdend met bepaalde in de praktijk vastgestelde moeilijkheden, preciseert artikel 220 dat een plaatsbeschrijving opgemaakt dient te worden voordat de sleutels worden teruggegeven en na vrijgave van de plaatsen overeenkomstig de modaliteiten gelijk aan deze bij de plaatsbeschrijving van bij het begin.

Indien er tussen partijen geen akkoord is, wordt de expert door de vrederechter overeenkomstig het Gerechtelijk Wetboek aangesteld voor de plaatsbeschrijving zowel bij aanvang als bij het einde.

Zoals reeds voorzien door artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek dat van toepassing blijft, is dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad en niet vatbaar voor beroep.

Deze voorziening is gerechtvaardigd in het belang van de snelheid en van de efficiëntie in een domein waar het gerechtelijke debat uiterst beperkt is.

Hetzelfde stelsel is bijgevolg voorzien voor de plaatsbeschrijvingen van uittrede die niet zijn ingeschreven in het Burgerlijk Wetboek.

De afwezigheid van dubbele aanleg en het principe van het uitvoerbare karakter van de beslissing betreft slechts de voortzetting van de bepalingen toepasselijk op de plaatsbeschrijvingen bij intrede.

Deze aanmatiging van de federale bevoegdheid in gerechtelijke materies is beperkt tot een wel omschreven geval. Het heeft als doel partijen toe te staan om snel de vraag betreffende de huurschade bij uittrede op te lossen en te zorgen voor een contractuele efficiëntie. Het is dus noodzakelijk voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden inzake huur. Om dezelfde reden heeft het een marginal karakter en verhindert het niet op onredelijke wijze de uitoefening van haar bevoegdheden door de federale autoriteit die de huur immers niet mag reglementeren.

Overigens, deze materie leent zich tot een gedifferentieerde regeling rekening houden met enerzijds de bijzonderheden van huurgesellen in het bijzonder met betrekking tot plaatsbeschrijvingen. Zoals werd benadrukt, een derge-

La question de l'état des lieux en matière de sous-location a été précisée afin de clarifier la situation. Pour la cession, il est renvoyé aux commentaires de l'article 230.

Par ailleurs, dans un souci pratique et afin de faciliter la tâche des parties, particulièrement lorsqu'elles ne sont pas assistées par un expert, le Gouvernement arrêtera un modèle d'état des lieux d'entrée qui n'aura toutefois qu'une valeur indicative.

Enfin, compte tenu de certaines difficultés constatées dans la pratique, l'article 220 précise qu'un état des lieux de sortie doit être établi avant la remise des clés et après la libération des lieux suivant des modalités similaires à celles de l'état des lieux d'entrée.

S'il n'y a pas d'accord entre les parties, l'expert chargé de l'état des lieux tant à l'entrée qu'à la sortie est désigné par le juge de paix conformément au Code judiciaire.

Comme le prévoit déjà l'article 1730 du Code civil, qui demeure d'application, ce jugement est exécutoire par provision et n'est pas susceptible d'appel.

Cette prévision se justifie dans un souci de rapidité et d'efficacité dans un domaine où le débat judiciaire est extrêmement limité.

Le même régime a dès lors été prévu pour l'état des lieux de sortie, qui n'est pas inscrit dans le Code civil.

L'absence de double degré de juridiction et le principe du caractère exécutoire de la décision du juge ne constituent que la continuité des dispositions applicables à l'état des lieux d'entrée.

Cet empiètement sur la compétence fédérale en matière judiciaire est limité à un cas nettement circonscrit. Il vise à permettre aux parties de dénouer rapidement la question des dégâts locatifs à la sortie, dans un souci d'efficacité contractuelle. Il est donc nécessaire à l'exercice de la compétence régionale en matière de bail. Pour le même motif, il revêt un caractère marginal et n'entrave pas de manière déraisonnable l'exercice de ses compétences par l'autorité fédérale qui ne peut en effet plus réglementer la matière du bail.

Par ailleurs, la matière se prête à un traitement différencié eu égard d'une part, aux particularités du contentieux locatif particulièrement dans domaine de l'état des lieux. Comme il a été souligné, une telle dérogation est aussi

lijke afwijking is ook voorzien door artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen bevestigt dat de materie zich tot een dergelijke behandeling leent.

Artikel 221

De mogelijkheid om energiebesparende werkzaamheden uit te voeren in de loop van de huurovereenkomst, komt niet aan bod in het huidige systeem.

Krachtens artikel 1724, alinea 1 van het Burgerlijk Wetboek :

« Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven ».

Aangezien energiebesparende werkzaamheden in principe geen dringende, noch noodzakelijke herstellingen vormen, kunnen ze, in dit geval, niet worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst.

Maar dergelijke werkzaamheden kunnen zowel voor de huurder, als voor het hele huurpark voordelig zijn.

Daarom is de verhuurder voortaan gemachtigd om dergelijke werkzaamheden uit te voeren voor zover de strikte voorwaarden, opgelegd door het nieuwe artikel 221, worden nageleefd en, met name, de werkzaamheden beperkt zijn in de tijd, ze kunnen worden uitgevoerd terwijl de site wordt bewoond en ze het gebruiksrecht niet inperken. Met inperken van het gebruiksrecht wordt bedoeld dat de huurder na de werkzaamheden niet mag ondervinden dat zijn gebruiksrecht ingeperkt wordt bijvoorbeeld door geen toegang meer te hebben tot een kamer of een terras. Tijdens de werkzaamheden zal de huurder echter een redelijke inperking van het gebruiksrecht moeten aanvaarden. Zouden bijvoorbeeld een onredelijke inperking van het gebruiksrecht tijdens de werkzaamheden kunnen zijn : ernstige verstoringen van het elektriciteits- of waternet, of van de verwarming, overstromingen, onbruikbare kamers, plaatsen die open zijn voor wind en water (vervanging van de ramen waardoor de kamer niet beschermd is).

De afdeling wetgeving van de Raad van State meent in haar advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 dat de voorwaarde dat de werkzaamheden niet op onredelijke wijze een verlies van het gebruiksrecht voor de huurder met zich meebrengen strikter zou zijn dan deze die vereist dat deze werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden terwijl de site wordt bewoond, en dat enkel de eerste weerhouden moeten worden.

prévue par l'article 1730 du Code civil, ce qui confirme que la matière peut s'accommoder d'un tel traitement.

Article 221

La possibilité d'effectuer des travaux économiseurs d'énergie en cours de bail n'est pas abordée dans le système actuel.

En vertu de l'article 1724, alinéa 1^{er} du Code civil :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoi qu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée ».

Les travaux d'investissement économiseurs d'énergie ne constituent, en principe, ni des réparations urgentes, ni des réparations nécessaires, ils ne peuvent, en l'état, être réalisés en cours de bail.

Or, de tels travaux peuvent être bénéfiques à la fois pour le preneur mais aussi pour l'ensemble du parc locatif.

C'est pourquoi le bailleur sera dorénavant autorisé à effectuer de tels travaux pour autant que les conditions strictes posées par le nouvel article 221 soient respectées et que, notamment, les travaux soient limités dans le temps, qu'ils puissent être réalisés en site occupé et qu'ils n'engendrent pas une réduction de jouissance. Par réduction de jouissance, il faut entendre qu'après les travaux, le preneur ne doit pas subir une réduction de jouissance comme par exemple le fait de ne plus avoir accès à une pièce ou à une terrasse. Par contre, pendant les travaux, le preneur devra accepter une réduction raisonnable de jouissance. Constitueraient par exemple une réduction de jouissance déraisonnable durant les travaux, des perturbations graves du système de distribution de l'électricité, de l'eau ou du chauffage, des inondations, des pièces inutilisables, des lieux ouverts au vent et à l'eau (remplacement de châssis en laissant la pièce non protégée).

La section de législation du Conseil d'État estime dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 que la condition que les travaux n'engendrent pas de perte de jouissance déraisonnable pour le preneur étant plus stricte que celle exigeant que ces travaux puissent se réaliser en site occupé, seule la première devrait être maintenue.

Deze twee voorwaarden moeten echter van elkaar worden onderscheiden en hebben elk hun belang.

Immers, werkzaamheden die mogelijk worden uitgevoerd wanneer de site wordt bewoond zouden een onredelijke inperking van het gebruiksrecht met zich kunnen meebrengen en, omgekeerd, bepaalde werkzaamheden die slechts een beperkt verlies van het gebruiksrecht met zich meebrengen zouden niet kunnen worden uitgevoerd wanneer de site bewoond is.

Er werd bepaald dat de verhuurder de huurder via aangetekend schrijven waarschuwt om over een zekere datum te beschikken om de start van de termijn van 2 maanden, namelijk de maximale grens voor de duur van de toegestane werkzaamheden, vast te stellen. Een stelsel van huurverhoging in de loop van de huurovereenkomst en onafhankelijk van de herzieningsmodaliteiten bepaald in artikel 240 wordt ingevoerd naargelang de toegestane werkzaamheden voor energiebesparing of aanpassingen aan verlies van zelfredzaamheid of aan een handicap van de huurder. Deze verhogingen van de huurprijs moeten niettemin voorafgaandelijk het voorwerp van een akkoord tussen de partijen uitmaken. Er dient vermeld te worden dat deze twee modaliteiten voor verhoging van de huurprijs voortaan kunnen tussenkomen op elk moment van de huurovereenkomst en niet specifiek volgens de voorwaarden bepaald in artikel 240.

Artikel 222

Vandaag maakt de wetgeving (artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats) het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om een zogenaamd «renovatiecontract» af te sluiten, waarbij de partijen overeenkomen dat de huurder, op zijn kosten, bepaalde werkzaamheden uitvoert die normaal door de verhuurder moeten worden uitgevoerd.

De toepassingsvoorwaarden verschillen tegenwoordig naargelang de geplande werkzaamheden al dan niet bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen met artikel 2 van de wet op de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats (elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid):

- Als de huurovereenkomst werkzaamheden beoogt die niet bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen, legt de wet op om een schriftelijk document op te stellen waarmee de huurder zich ertoe verbindt om bepaalde werkzaamheden op zijn kosten in het gehuurde goed, uit te voeren en dat een termijn vastlegt waarbinnen de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

In ruil daarvoor verbindt de verhuurder zich ertoe om ofwel een huurvermindering toe te kennen, ofwel om af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst

Ces deux conditions sont cependant bien distinctes et présentent chacune un intérêt.

En effet, des travaux susceptibles de se réaliser en site occupé pourraient engendrer une perte de jouissance déraisonnable et, inversement, certains travaux n'engendant qu'une perte de jouissance limitée pourraient n'être pas susceptibles de se réaliser en site occupé.

Il a été prévu que le bailleur avertisse le preneur par recommandé afin d'avoir une date certaine pour déterminer le début du délai de 2 mois, à savoir la limitation maximale pour la durée des travaux autorisés. Un régime d'augmentation de loyer en cours de bail et indépendant des modalités de révision prévues à l'article 240 est mis en place en fonction des travaux d'économies d'énergie permis ou des adaptations à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur. Ces augmentations de loyer doivent néanmoins faire préalablement l'objet d'un accord entre parties. Il est à noter que ces deux modalités d'augmentation du loyer pourront dès lors intervenir à tout moment du bail et non spécifiquement aux termes prévus par l'article 240.

Article 222

À ce jour, la législation (l'article 8 de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale) permet, à certaines conditions, de conclure un bail dit « de rénovation » en vertu duquel les parties conviennent que le preneur réalisera, à ses frais, des travaux déterminés incombant normalement au bailleur.

Les conditions d'application sont actuellement différentes selon que les travaux envisagés visent, ou non, à mettre le bien en conformité l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale (exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité) :

- Si le bail vise des travaux qui ne sont pas destinés à mettre le bien en conformité, la loi impose la rédaction d'un écrit par lequel le preneur s'engage à effectuer des travaux déterminés à ses frais dans le bien loué et fixe un délai dans lequel les travaux seront exécutés.

En contrepartie, le bailleur s'engage soit à accorder une réduction de loyer, soit à renoncer à la faculté de résiliation du bail, soit à ne pas demander de révision du loyer.

op te zeggen, ofwel om geen herziening van de huurprijs te vragen.

- Indien de huurovereenkomst werkzaamheden beoogt, die bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen met artikel 2, legt de wet, naast de hierboven vermelde voorwaarden op, dat de werkzaamheden precies worden beschreven, dat het begin van de werkzaamheden wordt vastgelegd binnen een redelijke termijn, dat de duur van de werkzaamheden niet korter mag zijn dan wat redelijkerwijs nodig is om ze uit te voeren, en dat geen enkele huur mag worden geëist gedurende de periode die wordt overeengekomen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Dit ontwerp preciseert onder welke voorwaarden de partijen een renovatiecontract kunnen afsluiten. Dit artikel is van toepassing op alle woonhuurovereenkomsten die worden beheerd door titel XI. Artikel 222 bevat bovendien de bepalingen van het voormalige artikel 5, § 2, van de Code.

De partijen moeten met name, in elke hypothese, dat wil zeggen ook in geval van een renovatiecontract dat betrekking heeft op een goed dat conform de minimumvereisten is, een gedetailleerde lijst opmaken van de werkzaamheden en een precieze uitvoeringskalender vastleggen.

Om te vermijden dat de renovatiewerkzaamheden te lang duren en toelaten om in werkelijkheid, gedurende lange tijd, een goed te verhuren dat niet in overeenstemming is met de minimale kwaliteitseisen, wordt de duur van de werkzaamheden op maximum 12 maanden vastgesteld.

Bovendien moet de renovatiehuurovereenkomst minimum 3 jaar duren om te vermijden dat opeenvolgende renovatiehuurovereenkomsten van korte duur worden afgesloten met dezelfde huurder of verschillende huurders met als enig doel de naleving van de normen betreffende minimale kwaliteitseisen te ontwijken.

Het dient opgemerkt dat er twee regelingen van renovatiehuurovereenkomsten bestaan door het bewoningscriterium onderscheiden kunnen worden.

De eerste regeling heeft betrekking op de « eigenhandige renovatie » door een bewonende huurder. De tweede op een goed dat nog niet bezet is en dat niet bezet zal worden gedurende de werkzaamheden. De huurovereenkomst is in dit geval meestal afgesloten door een professionele aannemer in renovatie die het gehuurde goed niet zal bewonen.

In het eerste geval, om te vermijden dat het renovatiecontract wordt gebruikt om de verplichting te omzeilen om gezonde woningen te huur te zetten, wordt slechts een beperkt aantal woningen die niet beantwoorden aan de

- Si le bail vise des travaux qui sont destinés à mettre le bien en conformité avec l'article 2, la loi impose, outre les conditions reprises ci-dessus, que les travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable, que la durée des travaux ne soit pas inférieure à celle raisonnablement nécessaire pour les effectuer, et qu'aucun loyer ne soit exigé durant la durée convenue pour l'exécution des travaux.

Le présent projet précise les conditions dans lesquelles les parties peuvent conclure un bail de rénovation. Cet article s'applique à tous les baux d'habitation régis par le titre XI. L'article 222 reprend par ailleurs les dispositions de l'ancien article 5, § 2, du Code.

Notamment, les parties doivent, en toute hypothèse, c'est-à-dire même dans le cas du bail de rénovation qui porte sur un bien conforme aux exigences minimales de qualité, dresser une liste détaillée des travaux et fixer un calendrier d'exécution précis.

Afin d'éviter que les travaux de rénovation ne s'étendent sur une trop longue durée et permettent en réalité de louer, pendant longtemps, un bien qui n'est pas conforme aux exigences minimales de qualité, la durée des travaux a été fixée à 12 mois maximum.

De plus, le bail de rénovation doit être d'une durée d'au minimum 3 ans afin d'éviter que des baux de rénovation de courte durée successifs, avec le même preneur ou des preneurs différents, ne soient conclus dans le seul but d'éviter le respect des normes relatives aux exigences minimales de qualité.

Il est à noter l'existence de deux régimes de bail de rénovation que le critère de l'occupation des lieux permet de distinguer.

Le premier porte sur « l'auto-rénovation » par un preneur occupant. Le second sur un bien qui n'est pas occupé et qui ne le sera pas pendant les travaux, le bail étant, dans ce cas, le plus souvent conclu par un professionnel de la rénovation qui n'occupera pas le bien loué.

Dans le premier cas, afin que le bail de rénovation ne soit pas utilisé pour contourner l'obligation de mettre à bail des logements salubres, la mise à bail par un bail de rénovation de logements ne répondant pas

normen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, verhuurd door middel van een renovatiecontract.

De elementaire vereisten die niet worden nageleefd en die kunnen worden geschrapt, zullen dus limitatief door de Regering omschreven worden. Deze werkzaamheden die relatief eenvoudig zijn en die op minder ernstige gebreken betrekking hebben, moeten door de bewoner zelf uitgevoerd kunnen worden zonder gevaar voor hem of zijn gezin met zich te brengen.

In het tweede geval verdwijnt het belang om de renovatiehuurovereenkomsten te beperken om te vermijden dat de goederen die de normen voor gezondheid, veiligheid en uitrusting niet naleven, te huur gesteld worden, omdat deze normen erop gericht zijn om de huurder-bewoner te beschermen. In werkelijkheid dekt en omkaderd deze regeling een huidige werkelijkheid van de renovatiehuurovereenkomst volgens welke sommige verhuurders die niet over de nodige middelen beschikken voor de renovatie van hun goed, maar het niet willen verkopen, de mogelijkheid hebben om het te laten renoveren, door aan een professionele aannemer de mogelijkheid te garanderen zijn renovatiekosten terugbetaald te krijgen via huurgelden die hij, na de renovatie van het goed, gedurende een lange duur, zou kunnen vragen.

In de beide gevallen is de Regionale Inspectiedienst verwittigd van de huurovereenkomst en kan ze de werkzaamheden en de naleving van de vereisten, bedoeld in artikel 4 van de Code, steeds controleren.

De uitvoering van een periodieke controle door de verhuurder of door een deskundige die door hem gemachtigd is en waarvoor hij de kosten zal dragen, is toegelaten om de vooruitgang van de werkzaamheden te controleren.

Ten slotte worden er sancties gepreciseerd in geval van niet-uitvoering van de werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor tekortkomingen inzake de normen voor gezondheid, veiligheid en uitrusting, in het kader van een renovatiehuurovereenkomst, aanrekenen aan de huurder of aan de verhuurder wordt enerzijds vergemakkelijkt door het voorleggen van een geregistreerde renovatiehuurovereenkomst waarmee een vaste datum verkregen wordt, en anderzijds door de oplevering op tegenspraak na de werkzaamheden bepaald in § 7, vergemakkelijkt.

Artikel 223

Dit artikel bevestigt in § 2 opnieuw het principe, reeds vastgelegd in artikel 2, § 2, van de wet van 20 februari 1991, volgens hetwelk de verhuurder verplicht is tot alle herstellingen die nodig mochten worden in de loop van de bewoning andere dan de huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud uit te voeren. Er dient aan herinnerd te worden dat de huurder niettemin de verplich-

aux normes de sécurité et de salubrité et d'équipement sera limitée.

Dès lors, les exigences élémentaires non respectées pouvant être supprimées seront définies limitativement par le Gouvernement. Ces travaux, relativement simples et visant des manquements de moindre gravité, doivent pouvoir être réalisés par l'occupant lui-même sans entraîner un danger pour lui ou son ménage.

Dans le second cas, l'intérêt de limiter les baux de rénovation pour éviter que des biens ne respectant pas les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement ne soient mis à bail disparaît puisque ces normes visent à protéger le preneur occupant. En réalité, ce régime couvre et encadre une réalité actuelle du bail de rénovation selon laquelle certains bailleurs ne disposant pas des fonds nécessaires à la rénovation de leur bien mais ne souhaitant pas s'en défaire ont la possibilité de le faire rénover en garantissant à un entrepreneur professionnel la possibilité de se faire rembourser ses frais de rénovation au travers des loyers qu'il pourrait demander, pendant une longue durée, après la rénovation du bien.

Dans les deux hypothèses, le Service régional d'inspection est prévenu du bail et peut toujours contrôler les travaux et le respect des exigences visées à l'article 4 du Code.

La réalisation d'un contrôle périodique, par le bailleur ou par un expert mandaté par lui et dont il supportera la charge, est permise pour vérifier l'avancement des travaux.

Enfin, les sanctions en cas d'inexécution des travaux sont précisées. Imputer, dans le cadre d'un bail de rénovation, la responsabilité des manquements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipements au preneur ou au bailleur est facilité d'un côté par la production d'un bail à rénovation enregistré fourni par là une date certaine et d'un autre par la réception contradictoire après travaux prévue au § 7.

Article 223

Cet article réaffirme au § 2 le principe, déjà consacré par l'article 2, § 2, de la loi du 20 février 1991, suivant lequel le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, en cours d'occupation, autres que les réparations locatives et de menu entretien. Rappelons que le locataire a néanmoins l'obligation d'user du bien loué en bon père de famille,

ting heeft om het gehuurde te gebruiken als een goede huisvader overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek, en dat hij daarom verantwoordelijk blijft voor de schadelijke gevolgen die voortkomen uit een tekortkoming aan deze verbintenis. Bovendien, en om discussies over de reikwijdte van deze verplichting te vermijden, is de Regering belast met het opstellen van een lijst – die actueler en ruimer is dan hetgeen het Burgerlijk Wetboek voorziet – van de huurherstellingen en van de onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder zijn. Deze lijst preciseert eveneens de werkzaamheden die verplicht ten laste van de verhuurder zijn.

De auteurs van dit ontwerp bevestigen de keuze voor een niet-limitatieve lijst van werkzaamheden en herstellingen ten laste van respectievelijk de verhuurder en van de huurder. De ervaring leert immers dat het materieel onmogelijk is alle hypothesen, actuele en toekomstige, die zich in de praktijk kunnen voordoen te voorzien. Bovendien zou het geheel van herstellingen en werkzaamheden die niet in de lijst opgenomen worden ten laste van de verhuurder dan wel van de huurder leggen, in de praktijk aanleiding kunnen geven tot onbillijke situaties. Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 lijkt ons bijgevolg op dit punt niet te kunnen worden gevuld.

Als antwoord op voornoemd advies van de Raad van State benadrukken de auteurs van dit ontwerp ook dat het niet verboden is aan de partijen om in de huurovereenkomst de door de Regering opgestelde lijst te vervolledigen, om zo tegemoet te komen aan de voorzienbaarheid van ieders respectievelijke verplichtingen. De partijen kunnen in dit verband echter niet afwijken van de paragrafen 1 en 2 van deze bepaling, dewelke van dwingend recht zijn. In geval van betwisting over de kwalificatie van de werkzaamheden of de herstellingen die niet in de lijst van de Regering zijn opgenomen, is het aan de rechtspraak om de contouren van de bepalingen van de huurherstellingen en van de geringe herstellingen verder te bepalen, zoals het op heden het geval is.

Artikel 224

Dit artikel herhaalt artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de indexering van de huurprijs, behalve dat deze indexering voortaan diegene is die is voorzien door het nieuwe artikel 1728bis, waar door artikel 13 van dit ontwerp een § 3 werd ingelast. Voor de rest wordt verwezen naar de commentaren bij dit artikel.

Het tweede lid biedt de partijen de gelegenheid eender wanneer de aanpassing van de lasten aan de reële lasten te vragen, zelfs wanneer ze in de overeenkomst een akkoord hebben bereikt over forfaitaire lasten.

Als antwoord op het advies van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 is gepreciseerd dat het bepalen

conformément à l'article 1728 du Code civil, et qu'il reste dès lors tenu des conséquences dommageables qui résulteraient d'un manquement à cette obligation. En outre, et dans le souci d'éviter des discussions sur la portée de cette obligation, le Gouvernement est chargé d'établir une liste – plus actuelle et large que ce que prévoit le Code civil – des réparations locatives et des travaux d'entretien impérativement à charge du preneur. Cette liste précisera également les travaux incombant impérativement au bailleur.

Les auteurs du présent projet confirment le choix d'une liste non limitative des travaux et réparations à charge respectivement du bailleur et du preneur. L'expérience montre en effet qu'il est matériellement impossible de prévoir toutes les hypothèses, actuelles ou futures, rencontrées dans la pratique. En outre, imputer au bailleur ou au locataire l'ensemble des réparations et travaux non repris dans la liste pourrait aboutir à des situations inéquitables en pratique. L'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 ne nous paraît dès lors pas pouvoir être suivi sur ce point.

En réponse à l'avis précité du Conseil d'État, les auteurs du projet soulignent également qu'il n'est pas interdit aux parties de préciser, voire de compléter, dans la convention de bail, la liste établie par le Gouvernement, dans un souci de prévisibilité de leurs obligations respectives. Toutefois, les parties ne pourraient dans ce cadre déroger aux paragraphes 1^{er} et 2 de la présente disposition, qui sont impératifs. En cas de discussion sur la qualification des travaux ou réparations qui ne sont pas repris dans la liste du Gouvernement, c'est la jurisprudence qui sera amenée à préciser les contours des notions de réparations locatives et d'obligation de menu entretien, comme c'est déjà le cas actuellement.

Article 224

Cet article réitère l'article 6 de la loi du 20 février 1991 relatif à l'indexation du loyer, si ce n'est que cette indexation sera dorénavant celle prévue par le nouvel article 1728bis, où un § 3 a été inséré par l'article 13 du présent projet. Il est renvoyé aux commentaires de cet article pour le surplus.

L'alinéa 2 permet aux parties, à tout moment, de demander l'adaptation des charges aux charges réelles même si des charges forfaitaires ont été convenues dans le contrat.

Il est précisé en réponse à l'avis du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 que la détermination des cas

van de gevallen waarin de aanpassing of de conversie van de lasten kan worden gevraagd simpelstisch zou zijn net zoals het opstellen van een lijst met criteria in functie van dewelke de aanpassing kan gevraagd worden. Het komt dus aan de rechter toe zich geval per geval uit te spreken.

Het doel is echter duidelijk. Het betreft het beschermen van de partijen tegen het vastleggen van disproportionele lasten met betrekking tot de reële uitgaven, dit zelfs wanneer zij bij aanvang forfaitaire lasten zijn overeengekomen.

De immenging van de wetgever in de contractuele vrijheid van de partijen is in dit opzicht volstrekt proportio-
neel en legitiem ten aanzien van het beschermingsdoel. Er bestaat geen enkel valabel argument opdat een partij zich kan verrijken ten koste van de andere door middel van te hoge of te lage lasten. Elke vordering vereist overigens een belang overeenkomstig artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek en de aanpassing van de lasten zou dus niet zonder reden gevraagd kunnen worden.

Er is dus geen reden om het advies van de Raad van State te volgen.

Artikel 225

Artikel 225 voegt een machtiging voor de Regering in om een indicatief rooster voor referentiehuurprijsen op te stellen dat zal bestaan uit een informaticatool die gemakkelijk toegankelijk en gebruiksvriendelijk is. De tool zal de verhuurders mogelijkheid bieden om in schatten hoe hoog het optimale huurbedrag is dat ze kunnen vragen, rekening houdend met een hele reeks interne en externe objectieve elementen waarmee dit rooster rekening zal houden. De huurder zal eveneens zo objectief mogelijk de huurprijs die hem gevraagd wordt, kunnen beoordelen rekening houdend met de markt en de eigenschappen van het goed. Dit rooster met indicatieve waarde dat niet verplicht is, laat toe om de debatten over de hoogte van de gevraagde huurprijsen in Brussel te objectiveren. Deze tool zal makkelijk toegankelijk zijn en geenszins voor een bijkomende last van de verhuurder zorgen aangezien de informatie die noodzakelijk is voor de toepassing ervan het kader van de informatie die reeds verplicht krachtens artikel 217 ingezameld moet worden, niet zal overstijgen.

In antwoord op het advies van de Raad van State n°60.380/3 van 3 januari 2017 wordt gepreciseerd dat het opstellen van het rooster, opdracht van de Regering, niet verward moet worden met haar gebruik door de partijen. De Regering verplicht de eigenaars nergens om haar informatie te verstrekken om een indicatief rooster op te stellen en baseert zich op bestaande gegevens die publiek beschikbaar zijn grotendeels ten gevolge van niet verplichte onderzoeken verricht in het kader van verschillende Observatiecentra van de huurprijsen voor rekening van de Regering. In het gebruik dat ervan gemaakt zal worden door

dans lesquels l'adaptation ou la conversion des charges peut être demandée serait réductrice tout comme l'établissement d'une liste des critères en fonction desquels cette adaptation peut être demandée. Il appartient donc au juge de se prononcer au cas par cas.

L'objectif est toutefois clair. Il s'agit de protéger les parties contre la fixation de charges disproportionnées par rapport aux dépenses réelles, et ce, même si elles ont à l'origine décidé de charges forfaitaires.

L'immixtion du législateur dans la liberté contractuelle des parties est à cet égard parfaitement proportionnée et légitime au regard de cet objectif de protection. Il n'existe aucun motif valable pour qu'une partie puisse s'enrichir aux dépens de l'autre par le biais de charges trop élevées ou trop basses. Par ailleurs toute action requiert un intérêt en vertu de l'article 17 du Code judiciaire et l'adaptation des charges ne pourraient donc être demandée sans motif.

Il n'y a donc pas lieu de suivre l'avis de la section de législation.

Article 225

L'article 225 insère une habilitation pour le Gouvernement à établir une grille indicative de référence des loyers qui consistera en un outil informatique aisément manipulable et accessible. Elle permettra aux bailleurs d'estimer quel serait le loyer optimal à demander compte tenu de toute une série d'éléments objectifs internes et externes au logement dont cette grille tiendra compte. De même, le preneur pourra évaluer le plus objectivement possible le loyer qui lui est demandé compte tenu du marché et des caractéristiques du bien. Cette grille, de valeur indicative et non obligatoire, permettra d'objectiver les débats sur la hauteur des loyers demandés à Bruxelles. Cet outil sera facile d'accès et ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de celles qu'il est déjà obligé de réunir et de fournir en vertu de l'article 217.

Il est précisé, en réponse à l'avis du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, qu'il ne faut pas confondre la création de la grille, mission du Gouvernement, et son utilisation par les parties. Le Gouvernement n'oblige en rien les propriétaires à lui fournir des informations pour créer une grille indicative et se base sur des données existantes disponibles publiquement, pour la plupart à la suite d'enquêtes non obligatoires réalisées dans le cadre de différents Observatoires des Loyers pour le compte du Gouvernement. Par contre, dans l'utilisation qui en sera faite par les parties, les données utiles au (candidat) loca-

de partijen, gaan de gegevens die nuttig zijn voor zowel de (kandidaat-) huurder als voor de (kandidaat-) verhuurder het kader van de verplicht uit te wisselen gegevens tussen partijen en niet aan de Regering evenwel niet te buiten.

Artikel 226

Dit artikel bevestigt dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gelegd bij een huurovereenkomst met hoofdverblijfplaats. Om bepaalde, meer kwetsbare, huurders op de huurmarkt te beschermen wordt dit principe echter uitgebreid naar studenten alsook naar huurders in het kader van een glijdende huurovereenkomst.

Artikel 227

Deze bepaling bevestigt de bestaande registratieplicht ten laste van de verhuurder.

Evenzo wordt bevestigd dat ook de registratiekosten worden gedragen door de verhuurder.

Deze bepaling regelt de vraag van de registratierechten tussen de partijen in het kader van de contractuele relaties ten gevolge van de huurovereenkomst. Zij vormt op geen enkele federale bevoegdheid inzake belastingen een inbreuk. Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 kan op dit punt dus niet gevuld worden.

Het tweede lid van artikel 227 groepeert de sancties die voorheen voorzien waren in artikel 3, § 5, derde lid, van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen zonder opzegtermijn of –vergoeding is voortaan uitgebreid naar de huurovereenkomsten van korte duur en geldt nu ook voor studentenwoningen en medehuur.

Om een te radicale sanctie evenwel te vermijden, is het voorzien dat de huurder de verhuurder voorafgaand in gebreke moet hebben gesteld voor de uitvoering van zijn registratieplicht.

Het advies van de afdeling wetgeving nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 meent het onnodig te voorzien dat deze sanctie slechts toepassing vindt in zoverre de huurovereenkomst niet geregistreerd is. De auteurs van het ontwerp delen deze mening niet. Deze precisering heeft immers tot doel de sanctie in de tijd te beperken tot het ogenblik van de registratie van de huurovereenkomst en is dus onmisbaar om interpretaties te vermijden.

taire comme au (candidat) bailleur ne dépasseront pas le cadre des données obligatoires à transmettre entre parties et non au Gouvernement.

Article 226

Cet article confirme que le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale. En vue de protéger certains preneurs plus précarisés sur le marché locatif, ce principe est néanmoins étendu aux étudiants ainsi qu'aux locataires dans le cadre d'un bail glissant.

Article 227

Cette disposition confirme l'obligation d'enregistrement existant à charge du bailleur.

De même, il est confirmé que les frais d'enregistrement sont également supportés par le bailleur.

Cette disposition règle la question des droits d'enregistrement entre parties dans le cadre des relations contractuelles résultant du bail. Elle n'empiète sur aucune compétence fédérale en matière d'impôts. L'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 ne peut donc être suivi sur ce point.

L'alinéa 2 de l'article 227 regroupe les sanctions autrefois prévues dans l'article 3, § 5, alinéa 3, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale.

Dorénavant, la faculté pour le preneur de mettre fin au bail sans préavis ni indemnité a été étendue aux baux de courte durée et s'applique également au bail étudiant et à la colocation.

Toutefois, afin d'éviter une sanction trop radicale, il est prévu que le preneur devra avoir préalablement mis le bailleur en demeure d'exécuter son obligation d'enregistrement.

L'avis de la section de législation n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 estime inutile de prévoir que cette sanction ne s'applique que tant que le bail n'est pas enregistré. Les auteurs du projet ne partagent pas ce point de vue. Cette précision vise en effet à limiter la sanction dans le temps jusqu'à l'enregistrement du bail et est donc indispensable afin d'éviter des interprétations.

Artikel 228

Deze bepaling is geënt op artikel 5ter van de wet van 20 februari 1991, die een clause reeds beschouwde als niet-geschreven wanneer die de interventiekosten van een tussenpersoon ten laste legde van de huurder, uiteraard afgezien van het geval waarbij die effectief persoonlijk deze interventie vereist.

Artikel 229

De bescherming van de huurder die op het ogenblik van de verkoop van het gebouw over een geregistreerde huurovereenkomst beschikt, wordt bevestigd en uitgebreid naar alle woninghuurovereenkomsten die worden beheerst door de nieuwe titel XI van de Code.

Deze bescherming strekt zich uit, zoals voorheen, tot de huurder die het goed sinds meer dan zes maanden bewoont, ook al heeft zijn huurovereenkomst geen vaste datum.

De mogelijkheid voor de koper om de huurovereenkomst te beëindigen voor persoonlijk gebruik, om er werkzaamheden uit te voeren of zonder reden maar mits betaling van een schadevergoeding, is van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten die worden beheerst door titel XI.

De duur van de opzegging, reeds voorzien in de wet van 20 februari 1991, wordt bevestigd.

In haar advies van 3 januari 2017 is de Raad van State van mening dat in artikel 229, derde lid, met betrekking tot het lot van de huurovereenkomst in geval van vervreemding van het gehuurde goed, de vermelding volgens welke de verkrijger «te allen tijde» een einde kan stellen, in hetzelfde lid tegengesproken wordt door het feit dat de opzeggingstermijn die de koper aan de huurder kan geven voorgescreven is op straffe van verval, ten laatste binnen de drie maanden die volgen op de verkrijging. Volgens de Raad van State moeten de woorden «te allen tijde» dus opgeheven worden.

Dit advies wordt niet gevolgd. Onder «te allen tijde» moet namelijk verstaan worden dat de koper het einde van een periode van drie jaar niet moet afwachten om de huurovereenkomst te beëindigen.

Om komaf te maken met eerdere controverses, preciseert de tekst van artikel 229 uitdrukkelijk dat de datum waarop de anterioriteit van de huurovereenkomst ten opzichte van de vervreemding wordt beoordeeld, de datum is waarop die een vaste datum heeft verworven.

De subrogatie in de rechten en plichten van de verhuurder-verkoper is overigens voorzien op de datum van de

Article 228

Cette disposition est calquée sur l'article 5ter de la loi du 20 février 1991 qui réputait déjà non écrite une clause mettant à charge du preneur les frais d'intervention d'un intermédiaire, hors le cas bien entendu où celui-ci a effectivement requis personnellement cette intervention.

Article 229

La protection du preneur qui dispose d'un bail enregistré au moment de la vente de l'immeuble est confirmée et étendue à tous les baux d'habitation régis par le titre XI nouveau du Code.

Cette protection s'étend, comme auparavant, au preneur qui occupe le bien depuis plus de six mois, même si son bail n'a pas date certaine.

La faculté pour l'acquéreur de mettre fin au bail pour occupation personnelle, en vue d'exécuter des travaux ou sans motifs mais moyennant paiement d'indemnité, s'applique à tous les baux d'habitation régis par le titre XI.

La durée du congé déjà prévue dans la loi du 20 février 1991 est confirmée.

Dans son avis du 3 janvier 2017, le Conseil d'État estime qu'à l'article 229, alinéa 3, relatif au sort du bail en cas d'aliénation du bien loué, la mention selon laquelle l'acquéreur peut mettre fin «à tout moment» est contredite dans le même alinéa par le fait que le congé que l'acquéreur peut donner au preneur doit l'être à peine de déchéance, au plus tard dans les trois mois qui suivent l'acquisition. Selon le Conseil d'État, il faut donc supprimer les mots «à tout moment».

Cet avis n'a pas été suivi. En effet, il y a lieu d'entendre par «à tout moment» le fait que l'acquéreur ne doit pas attendre la fin d'un triennat pour mettre fin au bail.

Afin de mettre un terme à des controverses antérieures, le texte de l'article 229 précise expressément que la date à laquelle s'apprécie l'antériorité du bail par rapport à l'aliénation est celle à laquelle celle-ci a acquis une date certaine.

Par ailleurs, la subrogation aux droits et obligations du bailleur-vendeur est prévue à la date de l'acte authen-

authentieke akte of deze van de overdracht van het eigendomsrecht indien deze voor of na de akte is. Deze precisering is bedoeld om een einde te maken aan eerder opgeworpen vragen door de rechtsleer (zie dhr. Van Molle, «Transmission du bien loué», in *Le Bail de résidence principale*, La Charte, 2006, pp. 399 tot 404).

Deze subrogatie geldt voor alle huurovereenkomsten, ook de langdurige, tenzij ze het voorwerp hebben uitgemaakt van een hypothecaire inschrijving, voor zover de huurovereenkomst in kwestie een vaste datum heeft of de huurder het gebouw sinds minstens zes maanden bewoont.

De tekst preciseert ook dat de subrogatie enkel voor de toekomst geldt, en vanaf de datum van de overdracht van het eigendomsrecht en het genotsrecht van het verhuurde goed.

Het derde lid van artikel 229 preciseert overigens dat de opzegging die kan worden gegeven door de koper, wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum vóór de vervreemding heeft, niet kan plaatsvinden vóór de datum van de authentieke akte.

Voor diezelfde huurovereenkomst zonder vaste datum wordt uitdrukkelijk voorzien, aangezien dit ter discussie staat, dat de subrogatie ook van toepassing is, wanneer de huurder het gebouw bewoont sinds minstens zes maanden, en dat ondanks elke uitzettingsclausule.

Artikel 229 van het ontwerp is ook van toepassing in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, met als algemene opzet van dit artikel om de huurder effectief te beschermen en hem in een identieke situatie te laten als in geval van geen verkoop.

Dit afwijkende mechanisme van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek is bedoeld om de huurder beter te beschermen en leent zich tot een gedifferentieerde behandeling. Het is enkel van toepassing als het goed wordt verhuren aan iemand die het gebouw sinds minstens zes maanden bewoont of die over een huurovereenkomst met vaste datum beschikt.

De inbreuk op deze bepaling, die onder de federale bevoegdheid valt, is bovendien slechts marginaal daar zij beperkt is tot de welbepaalde hypothese die zij omschrijft, zonder onredelijkerwijs de bevoegdheid van de federale wetgever inzake beslag en tenuitvoerlegging te beperken.

Het is bovendien noodzakelijk voor de uitoefening van de regionale bevoegdheid om de huurovereenkomst te reglementeren en het recht op huisvesting te beschermen.

Om dezelfde redenen als voorgaande, moet bovendien worden aangenomen dat de huurovereenkomst verleend *in*

tique ou à celle du transfert du droit de propriété si elle est antérieure ou postérieure à cet acte. , Cette précision vise à mettre fin à des questions antérieurement soulevées par la doctrine (voy. M. Van Molle, «Transmission du bien loué», in *Le Bail de résidence principale*, La Charte, 2006, pp. 399 à 404).

Cette subrogation vaut pour tous les baux, en ce compris ceux de longue durée, n'eussent-ils pas fait l'objet d'une transcription hypothécaire, pour autant que ledit bail ait date certaine ou que le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins.

Le texte précise aussi que la subrogation n'intervient que pour l'avenir et à compter de la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué.

L'alinéa 3 de l'article 229 précise par ailleurs que le congé qui peut être donné par l'acquéreur lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation ne peut intervenir préalablement à la date de l'acte authentique.

Pour ce même bail sans date certaine, il est prévu de manière expresse, la question faisant l'objet de discussions, que la subrogation est également applicable lorsque le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, et ce, en dépit de toute clause d'expulsion.

L'article 229 du projet est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, l'économie générale de cet article étant de protéger effectivement le preneur et de le laisser dans une situation identique à celle qui aurait prévalu s'il n'y avait pas eu de vente.

Ce mécanisme dérogatoire à l'article 1575 du Code judiciaire est destiné à renforcer la protection du preneur et se prête à un traitement différencié. Il s'applique uniquement si le bien est loué à une personne qui occupe les lieux depuis au moins six mois ou qui dispose d'un bail ayant date certaine.

L'empietement sur cette disposition, relevant de la compétence fédérale, n'est en outre que marginal dès lors qu'il est limité à l'hypothèse précise qu'il détermine sans entraver déraisonnablement la compétence du législateur fédéral en matière de saisies et de voies d'exécution.

Il est en outre nécessaire à l'exercice de la compétence régionale de réglementer le bail d'habitation en protégeant le droit au logement.

Pour les mêmes raisons que celles qui précédent, il faut par ailleurs considérer que le bail concédé *in tempore non*

tempore non suspecto vóór het onroerend beslag tegenstelbaar is aan de schuldeisers onder dezelfde voorwaarden als diegene die hierboven zijn voorzien.

Met andere woorden, het georganiseerde systeem kent geen uitzondering, tenzij het geval waarin de huurder het gebouw sinds minder dan zes maanden bewoont en waarin de huurovereenkomst de mogelijkheid tot uitzetting voorbehoudt (zie ook de uiteenzetting van de motieven van de wet van 20 februari 1991, *Doc. Parl.*, K., Sess. 1990-1991, nr. 1357/1, p. 25, Rapport van de commissie voor justitie van de kamer ; *Doc. parl.*, K., Sess. 1990-1991, nr. 1357/10, p. 6).

Deze rechtvaardigingen zijn precies en wij begrijpen bijgevolgt het advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 van de afdeling wetgeving van de Raad van State niet in die zin dat deze lijkt te menen dat de inperking niet in de voorbereidende werken zou gemotiveerd zijn geweest.

Overigens, aangezien het mechanisme op zich afbreuk doet aan het artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek is het niet nuttig om het in de tekst van de ordonnantie te preciseren, in tegenstelling tot wat dit advies suggereert.

Artikel 230

Het wettelijke stelsel ingevoerd door het ontwerp-artsikel 230 is bedoeld om de regels op het vlak van overdracht van huurovereenkomst en onderverhuring te harmoniseren. Deze regels gelden voortaan zowel op de huur volgens het gemeen recht als op de huur van de hoofdverblijfplaats.

§1. Momenteel is het zo dat, wanneer de huurovereenkomst wordt afgesloten onder de vlag van het gemeen recht van de huurovereenkomsten, het Burgerlijk Wetboek in principe, in zijn huidige bepalingen, de overdracht van de huurovereenkomst toestaat, bij ontstentenis van andersluidende clausule (artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek). De regels van een huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats verbieden in principe de overdracht van een huurovereenkomst.

Artikel 230, ontleend aan de wet op de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats, heeft ervoor gekozen de overdracht van de huurovereenkomst op een uniforme wijze te verbieden, dus opterend voor het toepasselijke regime van de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats.

Dit verbod doet geen afbreuk aan de regels die gelden voor de glijdende huurovereenkomst, die is onderworpen aan een bijzonder regime.

De bescherming van de eigenaar krijgt echter niet de bovenhand op deze van de huurder omdat, aan de ene kant, is voorzien dat in geval van akkoord over de overdracht, de cedent voor de toekomst, tenzij de partijen anders overeen-

suspecto avant la saisie immobilière est opposable aux créanciers dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

En d'autres termes, le système organisé ne souffre pas d'exception, sauf le cas où le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois et où le bail réserve la faculté d'expulsion (voy. également l'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991, *Doc. Parl.*, Ch., Sess. 1990-1991, n°1357/1, p. 25, Rapport de la commission de la justice de la chambre ; *Doc. parl.*, Ch., Sess. 1990-1991, n°1357/10, p. 6).

Ces justifications sont précises et l'on ne comprend donc pas l'avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017 de la section de législation du Conseil d'État en ce qu'il semble estimer que l'empêtement n'aurait pas été motivé dans les travaux préparatoires.

Par ailleurs, le mécanisme étant en soi dérogatoire à l'article 1575 du Code judiciaire, il est inutile de le préciser dans le texte de l'ordonnance, contrairement à ce que suggère cet avis.

Article 230

Le régime légal institué par l'article 230 en projet vise à uniformiser les règles en matière de cession de bail et de sous-location. Dorénavant, ces règles s'appliqueront tant aux baux de droit commun qu'aux baux de résidence principale.

§1^{er}. Actuellement, lorsque le bail est conclu sous l'égide du droit commun des baux, dans ses dispositions actuelles, le Code civil autorise en principe la cession du bail à défaut de clause contraire (article 1717 du Code civil). Les règles du bail de résidence principale interdisent quant à elles en principe la cession d'un tel bail.

L'article 230, repris de la loi sur le bail de résidence principale, a pris le parti d'interdire de manière uniforme la cession du bail, optant donc pour le régime applicable aux baux de résidence principale.

Cette interdiction s'entend sans préjudice des règles applicables au bail glissant, qui font l'objet d'un régime particulier.

La protection du propriétaire ne l'emporte toutefois pas sur celle du preneur puisque, d'une part, il est prévu qu'en cas d'accord sur la cession, le cédant soit déchargé pour le futur de ses obligations, sauf accord contraire des parties.

komen, wordt ontlast van zijn verplichtingen. Aan de ander kant, blijft een weigering van de verhuurder onderworpen aan de sancties van gemeen recht. Het algemene beginsel van uitvoering te goeder trouw van de overeenkomsten verzet er zich tegen dat de verhuurder de overdracht onverwacht zonder geldige reden weigert. Een dergelijke houding zou inderdaad kunnen bestraft worden met betrekking tot misbruik van recht.

§ 2. Deze paragraaf is erop gericht om de cessionaris te informeren inzake de voorwaarden van de huurovereenkomst. Het geeft geen aanleiding tot specifieke opmerkingen.

§ 3. Om de verhuurder toe te laten te beslissen over een verzoek tot overdracht, moet de afstand doende huurder hem in kennis stellen van het plan van overdracht. Dit plan van overdracht moet alle identificatiegegevens van de cessionaris bevatten, met inachtneming van titel X van de Code betreffende de gelijke bestrijding van discriminatie.

§ 4. Om haast onoplosbare praktische moeilijkheden te voorkomen in geval van opvolging van huurders, is voorzien dat een tussentijdse plaatsbeschrijving van uittrede dient te worden opgemaakt tussen de cedent en de verhuurder in het bijzijn van de cessionaris, waarvan de kosten tussen de drie partijen worden verdeeld.

Deze plaatsbeschrijving gekoppeld aan de plaatsbeschrijving van intrede wordt beschouwd als nieuwe plaatsbeschrijving voor de cessionaris.

De cedent draagt de in deze tussentijdse plaatsbeschrijving vastgestelde schade zowel ten aanzien van de verhuurder als de overnemende huurder.

§ 5. De vijfde paragraaf van artikel 230 gaat uit van een wil die vergelijkbaar is met diegene in de eerste paragraaf, ofwel de harmonisering van de regels betreffende de onderverhuring, ongeacht het huurstelsel, gemeen recht of hoofdverblijfplaats, dat de huurovereenkomst beheerst. Bovendien, hebben de auteurs van het ontwerp omwille van de coherentie en leesbaarheid, ervoor gekozen om de regels van de onderverhuring in het hoofdstuk over regels voor woninghuur te plaatsen, daar deze bijzondere regels bevatten, die meer specifiek gericht zijn op de verhuur van de hoofdverblijfplaats.

Ook hier bestaan een dichotomie in het huidige stelsel. Terwijl in het gemeen recht van de huurovereenkomsten de huurder machtigt om het goed onder te verhuren, tenzij de verhuurder het formeel verbiedt (artikel 1717, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek), machtigen de regels betreffende de hoofdverblijfplaats de huurder eveneens om het goed onder te verhuren, maar met het akkoord van de verhuurder. Deze regels maken de onderverhuring afhanke-

D'autre part, un refus du bailleur reste soumis aux sanctions du droit commun. Le principe général d'exécution de bonne foi des conventions s'oppose à ce que le bailleur refuse intempestivement la cession sans motifs valables. Une telle attitude pourrait en effet être sanctionnée au titre de l'abus de droit.

§ 2. Ce paragraphe vise à informer le cessionnaire des conditions du bail. Il n'appelle pas de commentaires particuliers.

§ 3. Pour permettre au bailleur de se prononcer sur une demande de cession, le preneur cédant doit lui notifier le projet de cession. Celui-ci doit comprendre toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect du titre X du Code relatif à l'égalité de traitement et à la lutte contre la discrimination.

§ 4. Afin d'éviter des difficultés pratiques presque insolubles en cas de succession de preneurs, il est prévu qu'un état des lieux de sortie intermédiaire soit dressé entre le cédant et le bailleur en présence du cessionnaire, à frais partagés entre ces trois parties.

Cet état joint à l'état des lieux d'entrée vaut comme nouvel état des lieux d'entrée pour le cessionnaire.

Le cédant supporte les dégâts constatés dans cet état intermédiaire tant vis-à-vis du bailleur que du preneur cessionnaire.

§ 5. Le cinquième paragraphe de l'article 230 procède d'une volonté similaire à celle du paragraphe premier, soit l'uniformisation des règles relatives à la sous-location, quel que soit le régime locatif, de droit commun ou de résidence principale, qui gouverne le contrat de bail. Par ailleurs, par souci de cohérence et de lisibilité, les auteurs du projet ont choisi de regrouper les règles de la sous-location dans le chapitre relatif aux règles communes à tous les baux d'habitation, et ce, bien qu'elles comprennent des règles particulières ayant plus spécifiquement trait aux baux de résidence principale.

Une dichotomie existe ici aussi dans le régime actuel. Alors que le droit commun des baux autorise le locataire à sous-louer le bien, à moins que le bailleur ne l'interdise formellement (article 1717, alinéa 1^{er}, du Code civil), les règles relatives au bail de résidence principale autorisent également le preneur à sous-louer le bien, mais avec l'accord du bailleur. Ces règles conditionnent toutefois la sous-location à une double condition : (i) le bien doit

lijk van een dubbele voorwaarde ; (i) het goed moet blijven fungeren als hoofdverblijfplaats van de huurder en (ii) de onderverhuring mag geen langere looptijd bestrijken dan de hoofdhuurovereenkomst.

Paragraaf vijf van het ontwerpartikel behoudt van zijn kant het principe voorzien in het regime van de hoofdverblijfplaats.

In de regel, is een onderverhuring dus onderworpen aan de machting van de verhuurder, van wie de weigering, volgens gemeen recht, geen misbruik mag uitmaken, van, noch tegenstrijdig mag zijn met het principe van de uitvoering te goeder trouw.

Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een hoofdverblijf van de huurder, hebben de auteurs van het ontwerp van ordonnantie het verbod van het principe van een gehele onderverhuring van het goed willen behouden, in welk geval de partijen zich tot een overdracht wenden.

De onderverhuring is dus slechts mogelijk zonder het akkoord van de verhuurder als het gedeeltelijk is.

De gehele of gedeeltelijke onderverhuring van een goed waarvan de hoofdhuurovereenkomst werd afgesloten door een rechtspersoon dat zich richt op het onderverhuren aan hulpbehoevenden is echter toegestaan indien de verhuurder hiermee heeft ingestemd. Deze huurovereenkomst is op dezelfde wijze als onderverhuur onderworpen aan hoofdstuk III van titel XI (zie het commentaar op het ontwerpartikel 235, hierna).

In het algemeen zal onderverhuring naargelang het geval enkel onderworpen zijn aan de regels van gemeen recht of aan de bijzondere regimes die er van toepassing zijn, onder voorbehoud van de volgende drie bijzondere regels :

1. De duur van de onderverhuring mag deze van de hoofdhuur niet overschrijden, wat afgeleid is van het beginsel volgens hetwelk niemand meer rechten kan toeekennen dan hij zelf heeft.
2. Ter bescherming van de onderhuurder, moet de huurder hem correct informeren over de reikwijdte van zijn rechten.
3. Als de hoofdverhuurder een einde maakt aan de hoofdhuurovereenkomst, moet de huurder ten laatste op de vijftiende dag na de ontvangst van deze opzegging een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder betekenen en hem meedelen dat de onderverhuring op dezelfde datum als het hoofdcontract zal eindigen.

Deze drie regels zijn op een algemene wijze van toepassing op alle onderverhuringen en niet enkel op deze die betrekking hebben op een hoofdverblijfplaats.

demeurer affecté à la résidence principale du preneur et (ii) la durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal.

Le paragraphe cinq de l'article en projet maintient pour sa part le principe prévu dans le régime du bail de résidence principale.

En règle, une sous-location est donc soumise à l'autorisation du bailleur, dont pour mémoire le refus ne peut, conformément au droit commun, être abusif et contraire au principe d'exécution de bonne foi.

Si le bail porte sur la résidence principale du preneur, les auteurs du projet d'ordonnance entendent maintenir l'interdiction de principe d'une sous-location totale du bien, les parties devant en ce cas se tourner vers une cession.

La sous-location n'est donc autorisée avec l'accord du bailleur que si elle est partielle.

La sous-location totale ou partielle d'un bien dont le bail principal est conclu par une personne morale qui a pour vocation de le sous-louer à des personnes démunies est toutefois autorisée si le bailleur a marqué son accord sur ce principe. Ce bail est soumis au chapitre III du titre XI, de même d'ailleurs que la sous-location (voyez les commentaires de l'article 235 en projet, ci-après).

De manière générale, la sous-location sera suivant les cas soumises aux seules règles du droit commun ou aux régimes particuliers qui s'y appliquent, sous réserve de trois règles particulières, à savoir :

1. La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal, ce qui découle du principe suivant lequel nul ne peut consentir plus de droits qu'il n'en a lui-même.
2. En vue de protéger le sous-locataire, le preneur doit l'informer correctement sur l'étendue de ses droits.
3. Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Ces trois règles s'appliquent de manière générale à toutes les sous-locations et non uniquement à celles qui concernent une résidence principale.

Indien de onderverhuring bovendien gericht is op doel-einden tot hoofdverblijfplaats, moet de huurder die vroegtijdig een einde maakt aan het hoofdcontract, een opzegging geven, die hij geacht wordt te bepalen op drie maanden, zoals in het huidige systeem. Deze opzegging moet vergezeld zijn van een afschrift van deze gegeven aan de hoofdverhuurder. De huurder moet bijgevolg een schadevergoeding van drie maanden aan zijn onderhurder betalen.

Behalve in het geval van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats, zal het contract de modaliteiten van de opzegging en eventuele schadevergoeding regelen.

De onderhurder is van zijn kant beschermd, want de hoofdhuurder moet hem informeren over de hoedanigheid en de omvang van zijn rechten.

Net zoals bij een situatie van overdracht van de huurovereenkomst, bepaalt het vijfde lid ook een informatieplicht van de verhuurder over het plan van onderverhuring in hoofde van de oorspronkelijke huurder.

Vervolgens voorziet het vijfde lid dat, als de hoofdhuur afloopt voor de vervaldag van de huurovereenkomst, de onderverhuring op dezelfde datum eindigt als de hoofdhuurovereenkomst, ofwel tegelijkertijd met het einde van de hoofdhuurovereenkomst.

Artikel 231

Dit artikel wijst erop, zonder dat een bijzondere commentaar vereist is, dat een opzeggingstermijn begint te lopen op de 1ste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging is gegeven wanneer het een opzag betreft die op elk ogenblik kan worden gegeven.

Deze bepaling vindt geen toepassing ten aanzien van opzeggingen gegeven op het einde van de huurovereenkomst of op het einde van een periode van drie jaar, daar het in acht nemen van een dergelijke opzegging afhangt van de verjaardag van de huurovereenkomst.

Voorzien, zoals gesuggereerd door de Raad van State in haar advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017, dat artikel 231 ook toepassing zou vinden in dit geval, zou neerkomen op het verlengen van de duur van de opzegging ingesteld door de ontwerpordonnantie. Dit is niet opportuun.

Artikel 232

Dit artikel last een mogelijkheid in om het contract te ontbinden zonder voorafgaand een beroep te doen op de rechter, in de veronderstelling dat, na het overlijden van de huurder, en voor zover er geen bewoning is door zijn gezinsleden, de huur gedurende meer dan twee maanden onbetaald blijft.

En outre, si la sous-location est destinée à des fins de résidence principale, le preneur qui met fin anticipativement au bail principal doit donner un congé qu'il est proposé de fixer à trois mois, comme dans le système actuel. Ce congé doit être accompagné d'une copie de celui donné au bailleur principal. Le preneur doit par ailleurs une indemnité de trois mois à son sous-locataire.

Hors le cas des baux de résidences principales, c'est le contrat qui réglera les modalités du congé et les éventuelles indemnités.

Le sous-locataire est quant à lui protégé car le preneur principal est tenu de l'informer de la qualité et de l'étendue de ses droits.

De même qu'en présence d'un projet de cession de bail, le cinquième alinéa prévoit également un devoir d'information du bailleur quant au projet de sous-location dans le chef du preneur initial.

Ensuite le cinquième alinéa prévoit que si la location principale prend fin avant l'échéance du bail, la sous-location prend fin à la même date que le bail principal, soit simultanément au terme anticipé du bail principal.

Article 231

Cet article rappelle, sans qu'un commentaire particulier soit nécessaire, qu'un préavis prend cours le 1^{er} jour du mois suivant le mois au cours duquel il est donné lorsqu'il concerne un préavis qui peut être donné à tout moment.

Cette disposition ne s'applique pas aux préavis donné en fin de bail ou à l'issue d'un triennat, la prise de cours d'un tel préavis dépendant de la date anniversaire du bail.

Prévoir, comme le suggère le Conseil d'État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, que l'article 231 s'appliquerait également dans ce cas reviendrait à allonger la durée du préavis instaurée par l'ordonnance en projet, ce qui n'est pas opportun.

Article 232

Cet article insère une faculté de résolution sans recours préalable au juge dans l'hypothèse où, suite au décès du preneur, et pour autant que les lieux ne soient pas occupés par les membres de son ménage, les loyers demeurent impayés durant plus de deux mois.

De Brusselse wetgever wil zo een antwoord bieden op en tegemoet komen aan een groot probleem in de praktijk, waarmee de verhuurders worden geconfronteerd in geval van opvolging, met name als er geen erfgenamen zijn. In dat geval komt het voor dat de verhuurders er niet in slagen om hun huur te recupereren en dat ze, vóór de aanstelling van een curator voor de vacante nalatenschap, de woning niet kunnen laten leegmaken.

De verplichting tot bewaring van de meubels die de initiële tekst aan de verhuurder oplegde, werd geschrapt naar aanleiding van het advies van de Raad van State. Zij meent dat het beoogde doel om de verhuurder te beschermen niet is bereikt omdat dit artikel geen enkele beperking in de tijd bepaalt voor de verplichting van de verhuurder en er bovendien geen enkele garantie bestaat om met zekerheid in te schatten dat het vermogen van de overledene zal volstaan om de kosten waarmee de verhuurder geconfronteerd wordt te dekken. Ten slotte meent het advies dat het moeilijk is deze verplichting te verzoenen met het voorrecht van de verhuurder op de meubels die het gehuurde goed bekleden indien hij de meubels op dewelke hij zijn voorrecht hoort uit te oefenen moet bewaren buiten dit gehuurde goed.

Afgezien daarvan sluit deze schrapping aan bij een wens die de Adviesraad voor Huisvesting heeft uitgedrukt in haar advies van 30 september 2016.

Artikel 233

Artikel 233 is bedoeld om de toevlucht tot de alternatieve wijzen om conflicten op te lossen, te bevorderen, en tegelijkertijd te vermijden dat de oplossing ervan wordt vertraagd. Het beantwoordt bovendien aan de wens die door de actoren van de huursector werd geuit, zoals de Adviesraad voor Huisvesting vermeldt in haar advies van 25 april 2016 en de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Federatie van de Brusselse OCMW's, in haar nota van 9 mei 2016 betreffende de richtsnoeren van de regionalisering van de huurovereenkomst.

De eerste paragraaf wil de partijen aanmoedigen hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures om hun conflicten te regelen zoals bemiddeling of verzoening. In dit verband moet er verwezen worden naar de artikelen 1724 tot 1737 van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de bemiddeling zoals ingevoegd door de wet van 21 februari 2005 en naar de regels betreffende de erkenning van bemiddelaars door de Federale Bemiddelingscommissie bedoeld in artikel 1727 van het Gerechtelijk Wetboek. De partijen die bij een huurgesil betrokken zijn, zullen zowel in de toelichtingsbijlage van de huurovereenkomst, als in de standaardhuurovereenkomst die door de Regering gecreëerd zullen worden, ingelicht worden over de mogelijkheden voor bemiddeling of verzoening die hen geboden worden namelijk plaatselijke instanties, plaatselijke bemid-

Le législateur bruxellois entend ainsi rencontrer et remédier à une difficulté importante dans la pratique, à laquelle les bailleurs se trouvent confrontés en cas de succession, notamment en déshérence. En ce cas, il arrive en effet que les bailleurs ne parviennent pas à récupérer leurs loyers et ne puissent, avant la désignation d'un curateur à la succession vacante, faire libérer les lieux.

L'obligation de conservation des meubles que le texte initial imposait au bailleur a été supprimée à la suite à l'avis du Conseil d'État. Celui-ci estime que l'objectif visé de protection du bailleur n'est pas rencontré en ce que cet article ne détermine aucune limite dans le temps à l'obligation du bailleur et que rien ne permet de surcroît d'estimer avec certitude que le patrimoine du défunt sera suffisant pour couvrir les frais exposé par le bailleur. Enfin l'avis estime difficile de concilier cette obligation avec le privilège du bailleur sur les meubles garnissant le bien loué s'il doit conserver en dehors de ce bien loué les meubles sur lesquels il est supposé exercer son privilège.

Cette suppression rejoint au demeurant un souhait du Conseil consultatif du logement exprimé dans son avis du 30 septembre 2016.

Article 233

L'article 233 vise à favoriser le recours aux modes alternatifs de résolution des conflits, tout en évitant de ralentir leur résolution. Il répond par ailleurs au souhait exprimé par les acteurs du secteur locatif, tels le Conseil consultatif du logement dans son avis du 25 avril 2016 et l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale / Fédération des CPAS Bruxellois, dans sa note du 9 mai 2016 relative aux principes directeurs de la régionalisation du bail.

Le premier paragraphe vise à encourager le recours aux processus alternatifs de règlements des conflits tels que la médiation, ou la conciliation. Il faut à cet égard se référer aux articles 1724 à 1737 du Code judiciaire relatifs à la médiation tels qu'insérés par la loi du 21 février 2005 et aux règles relatives à l'agrément des médiateurs par la Commission fédérale de médiation visée à l'article 1727 du Code judiciaire. En effet, les parties impliquées dans un litige de nature locative seront informées, tant dans l'annexe explicative du bail que dans le bail-type qui seront créés par le Gouvernement, des possibilités de médiation ou de conciliation qui s'offrent à elles, notamment auprès d'instances locales tels des services de médiation locale ou de proximité. Il est à noter que ces services locaux sont accessibles gratuitement.

delingsdiensten. Er dient opgemerkt dat deze plaatselijke diensten gratis toegankelijk zijn.

Het is niet opportuun bevonden om de partijen te dwingen om hun toevlucht tot deze processen te nemen, omdat dit in het bijzonder in strijd zou zijn met de vrijwillige grondslag waarop elke bemiddeling berust. Een poging tot het gebruik van deze procedure zal met name kunnen bestaan uit een brief die de andere partij uitnodigt zich te begeven naar een erkende tussenpersoon of een centrum voor lokale bemiddeling bij wie een duidelijke weigering werd geuit, of uit een eerste gemiste afspraak voor een van deze procedures. De rechter zal in geen geval de partijen kunnen verplichten een beroep te doen op deze procedure met als reden dat ze naar zijn of haar mening niet voldoende « geprobeerd » hebben.

De tweede paragraaf van het ontwerpartikel 233 beschouwt elke clausule in een huurovereenkomst met betrekking tot de arbitrage als niet geschreven. Het staat de partijen evenwel verder vrij om een beroep op arbitrage te doen wanneer het geschil optreedt.

Het komt immers vaak voor dat de huurovereenkomsten arbitrageclausules bevatten die de partijen dwingen om hun geschillen voor te leggen aan een nauwkeurig aangeduide bemiddelaar, zonder dat de partijen echter alle implicaties en gevolgen kennen, met name op praktisch en financieel vlak, die uit de inlassing van een dergelijke clausule in de huurovereenkomst voortvloeien. Bovendien wordt dat type clausule regelmatig gebruikt om de bevoegdheid van de vrederechters te dwarsbomen, die nochtans de natuurlijke rechters zijn voor geschillen aangaande verhuringen.

Bijgevolg is het doel van het artikel 233, § 2, om misbruiken te vermijden die vaak het gevolg van zijn van de praktijk om automatisch arbitrageclausules in huurovereenkomsten op te nemen.

Om die reden kunnen de partijen in het contract overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een of meerdere bemiddelaars, maar over de aanduiding ervan kan pas in overleg beslist worden op het moment dat het geschil zich voordoet.

De arbitrage wordt geregeld door de artikel 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek en behoort aldus in principe toe aan de bevoegdheid van de federale wetgever. Deze laatste is immers bevoegd, enerzijds, overeenkomstig artikel 146 van de Grondwet, voor wat betreft de bevoegdheid van hoven en rechtbanken en geniet, anderzijds, van een residuaire bevoegdheid voor wat de gerechtelijke procedure betreft. De auteurs van onderhavig ontwerp menen niettemin dat het dispositief van artikel 233, § 2, gerechtvaardigd is op grond van het artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, van toepassing ten aanzien van het Brussels

Il n'a pas été estimé opportun de contraindre les parties à recourir à ces processus, notamment parce que cela contredit la base volontaire sur laquelle se fonde toute médiation. Une tentative de recourir à ces processus pourra se déduire notamment d'un courrier invitant l'autre partie à se rendre chez un médiateur agréé ou dans un centre pratiquant la médiation locale, auquel un refus clair a été apporté, ou d'un premier rendez-vous manqué à l'un de ces processus. En aucun cas, le juge ne pourra contraindre les parties à y recourir au motif qu'elles n'ont pas suffisamment « tenté » de son point de vue.

Le second paragraphe de l'article 233 en projet répute non écrite toute clause insérée dans un contrat de bail relative à l'arbitrage. Pour autant, les parties restent libres de recourir à l'arbitrage une fois le différend survenu.

Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.

Par conséquent, l'objectif de l'article 233, § 2, est d'éviter les abus qui résultent fréquemment de la pratique consistant à insérer de manière automatique des clauses d'arbitrage dans les contrats de bail.

Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient.

L'arbitrage est régi par les articles 1676 à 1723 du Code judiciaire et relève dès lors en principe de la compétence du législateur fédéral. En effet, ce dernier, d'une part, est compétent en vertu de l'article 146 de la Constitution en ce qui concerne la compétence des cours et tribunaux, et, d'autre part, bénéficie d'une compétence résiduaire en ce qui concerne la procédure judiciaire. Les auteurs du présent projet estiment néanmoins que le dispositif de l'article 233, § 2, se justifie sur la base de l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, applicable à la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 4 de la loi

Hoofdstedelijk Gewest krachtens artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

De voorwaarden van de theorie van de impliciete bevoegdheden zoals ontwikkeld door het Grondwettelijk Hof, zijn immers vervuld, dewelke in dit verband een ruime uitlegging aan de gewestelijke bevoegdheden geeft om ze een nuttig effect te garanderen, evenals een strikte interpretatie van de federale bevoegdheden.

In eerste instantie leent de materie zich in dit geval tot een gedifferentieerde behandeling gezien de bijzondere kenmerken van huurgeschillen. Zoals hierboven aangegeven zijn de partijen bij een huurovereenkomst maar weinig vertrouwd met de praktische en financiële realiteit van een arbitrageprocedure. Zij realiseren zich dus niet altijd alle gevolgen die voortvloeien uit het automatisch voorzien van een dergelijke clausule in de huurovereenkomst en de misbruiken die er in de praktijk uit volgen.

Bovendien is het, naast de door een arbitrageprocedure veroorzaakte kosten, hierboven reeds aangegeven dat een clausule die een beroep hierop oplegt, zodra zij is ingeschreven, vaak aangewend wordt om de bevoegdheid van de vrederechter te omzeilen, zodat dit, ook voor dit aspect, aanleiding geeft tot misbruik van de rechtelijke orde.

Deze materie leent zich des te meer tot een gedifferentieerde regeling in die zin dat er in andere materies gelijkaardige mechanismes bestaan, die de mogelijkheid om beroep te doen op een bemiddelaar in het geval waar het geschil reeds is ontstaan, beperken. Bij wijze van voorbeeld, artikel 577-4, § 4, van het Burgerlijk Wetboek voorziet dat « *Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden* ».

Hoewel de introductie van deze bepaling door de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, door de federale wetgever is gedaan met de bedoeling dat deze natuurlijk geen bevoegdheidsaanmatiging zou veroorzaken, toont zij niettemin aan dat deze materie zich leent tot een gedifferentieerde behandeling.

Bovendien zou de impact op de bevoegdheid van de federale autoriteit slechts bijkomstig zijn. Rekening houdend met de heel specifieke aard van de regel die beperkt is tot het stelsel van de medehuur, zou de gerealiseerde inbreuk op de voornaamste bevoegdheid van de autoriteit de normale uitoefening van haar bevoegdheden door die laatste, niet buitengewoon of onredelijk hinderen.

spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Sont en effet réunies les conditions du recours à la théorie des pouvoirs implicites telles que dégagées par la Cour constitutionnelle, qui favorise à cet égard une interprétation large des compétences régionales afin de leur garantir un effet utile, ainsi qu'une interprétation stricte des compétences fédérales.

Premièrement, la matière se prête en l'occurrence à un traitement différencié, eu égard, d'une part, aux particularités des contentieux locatifs. Comme indiqué ci-dessus, les parties à un contrat de bail n'ont généralement que peu conscience, au moment de la signature du contrat, des réalités pratiques et financières qu'implique une procédure d'arbitrage. Elles ne perçoivent dès lors pas toujours toutes les conséquences qui découlent de l'insertion automatique d'une telle clause au sein du contrat de bail ni les abus qui peuvent s'ensuivre.

De plus, outre le coût engendré par une procédure d'arbitrage, il a été relevé ci-dessus qu'une clause imposant le recours à celle-ci est, lorsqu'elle est insérée, fréquemment mobilisée afin de déjouer la compétence du juge de paix, de sorte qu'elle donne lieu, sous cet aspect également, à des abus d'ordre judiciaire.

Cette matière se prête d'autant plus à un règlement différencié que des mécanismes semblables existent dans d'autres matières, limitant les possibilités de recourir à un arbitre au cas où le litige est déjà survenu. À titre d'exemple, l'article 577-4, § 4, du Code civil prévoit qu'« *est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section* ».

Bien que l'introduction de cette disposition par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, l'ait été par le législateur fédéral de sorte qu'elle n'a naturellement pas engendré d'empêtement de compétence, elle atteste néanmoins du fait que cette matière se prête à un traitement différencié.

Ensuite, l'impact sur la compétence de l'autorité fédérale n'est que marginal. Compte tenu du caractère très spécifique et limité de la disposition, qui règle une partie de la compétence fédérale en matière judiciaire limitée au cas où survient un litige en matière de louage de bien, l'empêtement réalisé sur la compétence principale de l'autorité fédérale n'entrave pas de manière excessive ou déraisonnable l'exercice normal de ses compétences par cette dernière.

Ten slotte is de aanwending van de stilzwijgende bevoegdheid door het Gewest nodig om de uitoefening van de geregionaliseerde hoofdbevoegdheid tot een goed einde te brengen en de doelstellingen beoogd door deze, in het bijzonder met betrekking tot het invoeren van een specifiek stelsel voor de medehuur, dat ernaar streeft om een evenwicht te garanderen tussen de rechten van de verhuurders en van de medehuurders.

HOOFDSTUK III De huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder

Artikel 234

Artikel 234 bevat de principes betreffende het toepassingsgebied van de regels met betrekking tot de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats.

Deze bepalingen zijn enkel toepasselijk indien de woning een bestemming krijgt als hoofdverblijfplaats van de huurder. Het gaat om een feitelijke overweging.

Zoals de rechtsleer benadrukt, gaat het om « de plaats waar de huurder effectief en in hoofdorde verblijft, i.e. de plaats waar hij eigenlijk zijn voornaamste gezinsactiviteiten organiseert » (A. Van Oevelen, *Het nieuwe huurrecht* anno 1991 ; R.W., 1990-1991, p. 1467 ; J. Herbots, « *Algemeen – De levering in goede staat* », in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, p. 23, nr. 5 ; B. Louveaux, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995).

Zoals voorheen kan het hoofdstuk betreffende de huurovereenkomsten *m.b.t.* de hoofdverblijfplaats enkel toepasselijk zijn indien de verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst uitdrukkelijk of stilzwijgend instemt met een bestemming van het gehuurde goed als woonplaats van de huurder.

Het principe van de wilsautonomie en de contractuele vrijheid blijft de huurovereenkomsten immers regelen, zodat de verhuurder niet gehouden kan zijn te aanvaarden dat zijn goed een bestemming krijgt als hoofdverblijfplaats van de huurder.

Anderzijds mag men niet aanvaarden dat een bepaling die verbiedt het goed te bestemmen als hoofdverblijfplaats in een huurovereenkomst wordt opgenomen, tenzij deze bepaling met uitdrukkelijke en ernstige redenen wordt omkleed (M. De Smedt, M. Higny, « *Le bail de résidence principale : questions choisies* », in *Actualités en droit du bail*, CUP vol. 147, Larcier, 2014, p. 87).

De auteurs van dit ontwerp streven er echter naar misbruiken te voorkomen, die erin zouden bestaan om in

Enfin, la mise en œuvre de sa compétence implicite par la Région est nécessaire pour mener à bien l'exercice de la compétence principale régionalisée et des objectifs poursuivis par celle-ci, notamment relatifs à l'endiguement des abus tant dans le chef des bailleurs que des locataires et à la protection de ceux-ci.

CHAPITRE III Des baux relatifs à la résidence principale du preneur

Article 234

L'article 234 reprend les principes relatifs au champ d'application des règles afférentes au bail de résidence principale.

Ces dispositions ne s'appliquent que si le logement est affecté à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une question de fait.

Comme le souligne la doctrine, il s'agit « du lieu où le preneur réside effectivement et à titre principal, c'est-à-dire l'endroit où il organise en fait ses principales activités familiales » (A. Van Oevelen, *Het nieuwe huurrecht* anno 1991 ; R.W., 1990-1991, p. 1467 ; J. Herbots, « *Algemeen – De levering in goede staat* », in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Bruges, die Keure, 1991, p. 23 n°5 ; B. Louveaux, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck-Wesmael, 1995).

Comme auparavant, le chapitre relatif aux baux de résidence principale ne peut s'appliquer que si l'affectation du bien loué à la résidence du preneur est acceptée par le bailleur, expressément ou tacitement, au moment de la conclusion du bail.

Le contrat de bail demeure en effet régi par le principe de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle, en sorte que le bailleur ne peut être tenu d'accepter que son bien soit affecté à la résidence principale du preneur.

En revanche, il ne peut être admis qu'une clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale soit insérée dans le bail, sauf le cas où cette clause est assortie de justifications expresses et sérieuses (M. De Smedt, M. Higny, « *Le bail de résidence principale : questions choisies* », in *Actualités en droit du bail*, CUP vol. 147, Larcier, 2014, p. 87).

Les auteurs du présent projet ont toutefois le souci d'éviter les abus, qui consisteraient à insérer systématique-

de huurovereenkomsten stelselmatig een stijlbeding op te nemen dat de bestemming van de gehuurde plaatsen als hoofdverblijfplaats van de huurder ambtshalve uitsluit. Bijgevolg maakt artikel 234, 1^{ste} lid, de geldigheid van een dergelijk beding afhankelijk van twee voorwaarden. Het stelt dat de bepaling die verbiedt aan de gehuurde plaatsen een bestemming te geven als hoofdverblijfplaats van de huurder als ongeschreven wordt beschouwd wanneer ze (i) niet wordt gestaafd door een uitdrukkelijke en ernstige verantwoording die meer bepaald betrekking heeft op de natuurlijke bestemming van de plaatsen (bv. vakantieappartementen of huisjes) en (ii) niet vergezeld is van de aanwijzing van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst.

Voorts bepaalt artikel 234 in zijn 2^{de} lid dat het goed tijdens de huurovereenkomst een bestemming kan krijgen als hoofdverblijfplaats van de huurder, voor zover de verhuurder daar schriftelijk mee instemt. In dit geval wordt de oude huurovereenkomst verbroken en vervangen door een nieuwe overeenkomst waarop dit hoofdstuk III toepasselijk is.

De onderverhuring van de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt eveneens beheerst door hoofdstuk III van de nieuwe titel XI.

De aangenomen formulering in eerste en tweede lezing had als doel de hypothesen waarin de wetgeving die betrekking heeft op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats niet van toepassing is te beperken. De Raad van State, afdeling wetgeving, benadrukt niettemin de ontoereikendheid van de wetgeving die betrekking heeft op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, onder meer de bepalingen die betrekking hebben op de duur van de huurovereenkomst, ten opzichte van de vereisten die verband houden met de toepassing van regels die betrekking hebben op andere overeenkomsten, zoals de arbeidsovereenkomsten. De Raad van State verduidelijkt hierover «*Dit zou ertoe leiden dat de huurder een functiewoning blijft betrekken die hij niet nodig heeft voor de verdere uitoefening van zijn functie of bedrijvigheid en, vooral, dat de verhuurder die woning niet langer ter beschikking kan stellen van de persoon die vervolgens die functie uitoefent.*» In de praktijk zou dit effectief problemen kunnen stellen bijvoorbeeld in het geval van een woning die ter beschikking wordt gesteld van een concierge. De Raad van State merkt bovendien een risico op discriminatie naargelang de partijen bij de verschillende contracten op.

Artikel 234 werd dus gewijzigd teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen die naar voren werden gebracht door de Raad van State. De formulering van de wet van 20 februari 1991 werd hernoemd maar gewijzigd. De termen «*behoudens andersluidende bepaling*» zijn toegevoegd.

ment dans les baux une clause de style excluant d'office l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur. Par conséquent, l'article 234, alinéa 1^{er}, subordonne la validité d'une telle clause à deux conditions. Il précise qu'est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle (i) n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux (comme par exemple les appartements de vacances ou les chalets), et (ii) n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

L'article 234 confirme également en son alinéa 2 que l'affectation du bien à la résidence principale du preneur peut intervenir en cours de bail mais moyennant l'accord écrit du bailleur. En ce cas, l'ancien bail est résilié et remplacé par un nouveau contrat régi par le chapitre III.

Les sous-locations portant sur la résidence principale du preneur sont également régies par le chapitre III du nouveau titre XI.

La formulation adoptée en première et seconde lecture visait à limiter les hypothèses dans lesquelles la législation relative au bail de résidence principale ne s'applique pas. Le Conseil d'État, section de législation, met toutefois en évidence l'inadéquation de la législation relative au bail de résidence principale, notamment les dispositions concernant la durée du bail, par rapport aux impératifs liés à l'application de règles relatives à d'autres contrats, comme les contrats de travail. Le Conseil d'État précise à ce sujet que «*cela aurait pour conséquence que le preneur continue à occuper un logement de fonction dont il n'a pas besoin pour l'exercice ultérieur de sa fonction ou de son activité et, surtout, que le bailleur ne puisse plus mettre ce logement à la disposition de la personne qui exercera ensuite cette fonction*». En pratique, cela pourrait effectivement poser problème par exemple dans le cas d'un logement mis à disposition d'un concierge. Le Conseil d'État relève en outre un risque de discrimination en fonction des parties aux différents contrats.

L'article 234 a donc été adapté afin de rencontrer les remarques soulevées par le Conseil d'État. La formulation de la loi du 20 février 1991 a été reprise mais adaptée. Ont été ajoutés les termes «*sauf disposition contraire*».

De aldus nagestreven doelstelling is het de partijen mogelijk te maken de wetgeving die betrekking heeft op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats toe te passen wanneer zij daarvoor kiezen en hetzelfde wanneer de huurovereenkomst ondergeschikt is aan een andere hoofdovereenkomst.

Artikel 235

Artikel 235 wijst erop, door de tekst van artikel 1717, 3de lid, van het Burgerlijk Wetboek volledig over te nemen, dat de regels betreffende de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats ook toepasselijk zijn op de contracten die worden afgesloten door een rechtspersoon die tot doel heeft het goed onder te verhuren aan personen in een kwetsbare situatie met het oog op hun bestemming als hoofdverblijfplaats, wetende dat de verhuurder ook moet hebben ingestemd met de onderverhuring met dit doel.

Met uitzondering van de bepalingen die de huurder toelaten de huurovereenkomst eender wanneer te beëindigen, overeenkomstig artikelen 237, § 5, en 238, dat door de partijen kan worden geweerd, is de in dit kader gesloten hoofdhuurovereenkomst eveneens onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III. De mogelijkheid om van artikel 237, § 5, af te wijken, is te verantwoorden vanuit het feit dat de afgesloten huurovereenkomsten door operatoren van sociale woningen of bestemd voor personen in een kansarme situatie, niet gesloten zijn met het oog op het hoofdverblijf van de huurder, bijvoorbeeld een sociaal verhuurkantoor of een OCMW dat niet het gehuurde goed bewoont, maar wel op het verblijf van de onderhuurder. De eigenaar die zich engageert in een beheer van zijn goed op de lange termijn moet dan ook relatief beveiligd worden omtrent de duur hiervan. Dit onderscheid is des te meer gerechtvaardigd omdat de beheermandaten door een sociaal verhuurkantoor afgesloten kunnen worden voor een vaste termijn en niet ontbindbaar en voor lange termijn, daar waar ze dezelfde effecten produceren als de huurovereenkomsten. De onderverhuur is integraal geregeld door hoofdstuk III.

Artikel 236

De aan de hoofdverblijfplaats toegekende bescherming veronderstelt dat de huurder aan de woning inderdaad een bestemming als zijn eigen verblijfplaats geeft.

Bijgevolg is hoofdstuk III niet langer toepasselijk indien de huurder de plaatsen niet langer (zelf) bewoont of indien de huurovereenkomst wordt overgedragen of onderverhuurd aan een persoon die de woning niet gebruikt als hoofdverblijfplaats.

Artikel 237

De principes inzake de duur van de huurovereenkomst zijn, algemeen, die welke golden onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991.

L'objectif ainsi poursuivi est de permettre aux parties d'appliquer la législation relative à la résidence principale lorsqu'elles en font le choix et ce même lorsque le bail est accessoire à un autre contrat principal.

Article 235

L'article 235 rappelle, en reprenant intégralement le texte de l'article 1717, alinéa 3, du Code civil, que les règles relatives au bail de résidence principale s'appliquent également aux contrats conclus par une personne morale qui a pour objet de sous-louer le bien à des personnes en état de précarité en vue de leur affectation à la résidence principale, sachant que le bailleur doit aussi avoir marqué son accord sur la sous-location à cette fin.

À l'exception des dispositions permettant au preneur de mettre fin à tout moment au bail conformément aux articles 237, § 5, et 238, lesquelles peuvent être écartées par les parties, le bail principal conclu dans ce cadre est également soumis au chapitre III. La possibilité de déroger à l'article 237, § 5, se justifie par le fait que les baux conclus par des opérateurs de logements sociaux ou destinés à des personnes en état de précarité ne sont pas conclus en vue de la résidence principale du preneur, par exemple une agence immobilière sociale ou un CPAS qui n'occupe pas le bien loué, mais de celle du sous-locataire. Le propriétaire s'engageant dans une gestion à long terme de son bien doit donc être relativement sécurisé sur la durée de celle-ci. Cette distinction est d'autant plus justifiée que les mandats de gestion peuvent être conclus par une agence immobilière sociale pour un terme ferme et non résiliable de longue durée alors qu'ils produisent des effets similaires aux baux. La sous-location, elle, est intégralement régie par le chapitre III.

Article 236

La protection accordée à la résidence principale suppose que le logement soit effectivement affecté par le preneur à sa propre résidence.

Par conséquent, si le locataire n'occupe pas ou plus personnellement les lieux ou si le bail est cédé ou sous-loué à une personne qui ne l'affecte pas à sa résidence principale, le chapitre III n'est plus applicable.

Article 237

Les principes en matière de durée du bail sont, de manière générale, ceux qui prévalaient sous l'empire de la loi du 20 février 1991.

Aldus bepaalt § 1 van artikel 237 dat de huurovereenkomst in principe wordt gesloten voor een duur van negen jaar en verstrijkt op het einde van deze periode, door middel van een opzegging die ten minste zes maanden vóór de vervaldatum wordt betekend ; bij gebrek daaraan wordt de huurovereenkomst volgens dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van drie jaar.

§§ 2 tot 4 bevatten de redenen voor verbreking zoals reeds bekragtigd door artikel 3, §§ 2 tot 4, van de wet van 20 februari 1991.

Zoals de rechtsleer en de rechtspraak benadrukken past het, inzake persoonlijke bewoning, de voorwaarde van identificatie van de begunstigde met de nodige soepelheid te beoordelen.

Aldus moet de opzegging enkel de identiteit vermelden van de persoon die het gehuurde goed zal betrekken, teneinde de betrokkenen te kunnen identificeren (L. Herve, « Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation », in *Le bail de résidence principale*, Brussel, Die Keure, 2006, p. 168).

Overigens moet een vervanging van begunstigde worden aanvaard wanneer de gesubstitueerde deel uitmaakt van de categorieën zoals bedoeld in § 2, eerste lid, van artikel 237.

Tevens dient te worden onderstreept dat de uitzonderlijke omstandigheden zoals bedoeld in het laatste lid van § 2, die een reden kunnen vormen voor het feit dat het goed niet binnen het jaar wordt betrokken, noodzakelijkerwijze onafhankelijk dienen te zijn van de verhuurder.

Bovendien mogen ze niet voorzienbaar zijn geweest op het ogenblik van de opzeggingstermijn (L. Herve, « Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation », *op.cit.*, p. 173).

Ten slotte wordt voortaan gepreciseerd dat het vanaf de effectieve terugkeer van het gehuurde goed door de huurder is, dat de bewoning gedurende het jaar overwogen wordt. De huidige praktijk toonde namelijk aan dat er problemen konden ontstaan wanneer de huurder het goed niet snel genoeg teruggaf om de toekomstige werkzaamheden die door de verhuurder in het jaar waren gepland mogelijk te maken.

§§ 3 en 4 van artikel 237 vereisen geen bijzondere commentaar.

In § 5, laatste lid, bevestigt de tekst de oplossing die de hoogste rechtscolleges van ons land hebben uitgewerkt.

In een arrest van 12 januari 2015 oordeelde het Hof van Cassatie immers, terugkomend op vroegere rechtspraak, dat de tegenopzegging door de huurder niet aan de

Ainsi, le § 1^{er} de l'article 237 prévoit que le bail est en principe conclu pour une durée de neuf ans et prend fin à l'expiration de cette période, moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance, faute de quoi le bail est prorogé pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

Les §§ 2 à 4 reprennent les motifs de résiliation déjà consacrés par l'article 3, §§ 2 à 4, de la loi du 20 février 1991.

Comme le soulignent la doctrine et la jurisprudence, il convient, en matière d'occupation personnelle, d'apprécier la condition d'identification du bénéficiaire de manière souple.

Ainsi, le congé doit simplement mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien loué de manière à pouvoir l'identifier (L. Herve, « Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation », in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 168).

Par ailleurs, une substitution de bénéficiaire doit être admise du moment que le substitué fait partie des catégories visées au § 2, alinéa 1^{er}, de l'article 237.

L'on soulignera aussi que les circonstances exceptionnelles visées au dernier alinéa du § 2, qui peuvent justifier une inoccupation du bien dans l'année, doivent nécessairement être indépendantes du bailleur.

Elles ne peuvent en outre avoir été prévisibles au moment du congé (L. Herve, « Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation », *op.cit.*, p. 173).

Enfin, il est désormais précisé que c'est à partir de la restitution effective du bien loué par le preneur que s'envisage l'occupation dans l'année. En effet, la pratique actuelle démontrait que pouvaient survenir des problèmes lorsque le preneur ne restituait pas assez rapidement le bien de manière à permettre les travaux envisagés par l'occupant futur dans l'année.

Les §§ 3 et 4 de l'article 237 n'appellent pas de commentaires particuliers.

Au § 5, dernier alinéa, le texte confirme la solution dégagée par les hautes juridictions du pays.

En effet, par un arrêt du 12 janvier 2015, la Cour de cassation, revenant sur sa jurisprudence antérieure, a estimé que le contre-préavis du preneur n'est pas à l'origine de

oorsprong ligt van het einde van de huurovereenkomst en enkel tot gevolg heeft dat de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn wordt verkort (Pas. 2015/1, nr. 26).

Onder deze voorwaarden is deze laatste gebonden door de voorwaarden en modaliteiten van zijn opzegging, zodat hij desgevallend de vergoedingen verschuldigd is waarin de wet voorziet, meer bepaald wanneer hij de reden waarom hij de huurovereenkomst heeft beëindigd niet respecteert.

Deze rechtspraak van het hoogste rechtscollege volgt die van het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 189/2009 van 26 november 2009), dat beslist dat, in de interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder, artikel 3, § 5 (thans 237, § 5), van de wet van 20 februari 1991 niet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, waarbij de uitoefening van de tegenopzegging gewild was teneinde het recht op huisvesting van de huurder gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet te versterken.

Deze stelling wordt bevestigd door de ontwerpbeleiding.

Artikel 238

Artikel 238 regelt de huurovereenkomsten van korte duur anders dan de wet van 20 februari 1991.

Enerzijds bepaalt het ontwerp immers dat de huurovereenkomst van korte duur één of meerdere keren kan worden verlengd, en niet één enkele keer zoals voorheen bepaald door de wet. Zolang de opeenvolgende overeenkomsten geen totale duur hebben van meer dan drie jaar, is er immers geen reden om het aantal van deze overeenkomsten te beperken, des te meer daar de verhuurder gebonden blijft door de vroegere huur.

Het ontwerp bevestigt, zoals de meerderheid van de rechtsleer onder het regime van de wet van 20 februari 1991 meende, dat deze verlenging in de huurovereenkomst, in een aanhangsel ervan of in enig ander daarop volgend geschrift voorzien kan worden.

Om de nodige soepelheid aan de dag te leggen en een einde te stellen aan de controverses rond de bepalingen die het mogelijk maakten een huurovereenkomst van korte duur te verbreken, kan deze huurovereenkomst overigens te allen tijde door beide partijen worden verbroken met een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een vergoeding van een maand huurprijs.

De overige mogelijkheden van verbreking zoals bedoeld in artikel 237, zijn niet toepasselijk.

Voor het overige bevestigt het ontwerpartikel dat indien de huurovereenkomst niet wordt binnen de vastgestelde

la fin du bail et conduit uniquement à réduire la durée du préavis donné par le bailleur (Pas. 2015/1, n° 26).

Dans ces conditions, ce dernier est tenu par les conditions et modalités de son congé, en sorte qu'il est le cas échéant redévable des indemnités prévues par la loi, notamment lorsqu'il ne respecte pas le motif pour lequel il a mis fin au bail.

Cette jurisprudence de la cour suprême s'aligne sur celle de la Cour constitutionnelle (arrêt n° 189/2009 du 26 novembre 2009), qui décide que dans l'interprétation selon laquelle les obligations prévues à charge du bailleur en cas de congé seraient anéanties par l'effet du contre-préavis donné par le preneur, l'article 3, § 5 (actuellement 237, § 5), de la loi du 20 février 1991 ne serait pas compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, l'exercice du contre-préavis ayant été voulu dans le but de renforcer le droit au logement du preneur garanti par l'article 23 de la Constitution.

Cette thèse est confirmée par la disposition en projet.

Article 238

L'article 238 réglemente les baux de courte durée de manière différente de celle de la loi du 20 février 1991.

En effet, d'une part, le projet prévoit que le bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois et non une seule fois comme le prévoyait la loi antérieurement. Tant que les contrats successifs n'ont pas une durée cumulée supérieure à trois ans, il n'y a en effet pas lieu de limiter le nombre de ces contrats, et ce, d'autant plus que le bailleur demeure tenu par le loyer antérieur.

Le projet confirme, comme l'estimait la doctrine majoritaire sous l'empire de la loi du 20 février 1991, que cette prorogation peut être prévue dans le bail, dans un avenant à celui-ci ou dans tout autre écrit subséquent.

Dans un souci de souplesse et afin de mettre un terme aux controverses relatives aux clauses qui permettaient une résiliation du bail de courte durée, ce bail peut par ailleurs être résilié à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

Les autres facultés de résiliation prévues par l'article 237 ne sont pas applicables.

Pour le surplus, l'article en projet confirme que, s'il n'est pas mis fin au bail dans les délais, ou si le preneur

termijnen beëindigd wordt, waarbij de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet, de huurovereenkomst wordt geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar vanaf de datum van de initiële huurovereenkomst.

Artikel 239

§ 1 van artikel 239 laat toe, zoals voorheen onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991, dat een huurovereenkomst voor een periode van meer dan negen jaar wordt gesloten.

§ 2 bevestigt ook de mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten voor de levensduur van de huurder. De aan de verhuurder geboden mogelijkheden van verbreking zijn niet toepasselijk op deze overeenkomst, behoudens anderstuidend beding.

Artikel 240

Artikel 240 bevestigt de principes van herziening van de huur zoals ze werden bekrachtigd in de wet van 20 februari 1991 (artikel 7).

Het is enkel mogelijk af te wijken van deze principes in het kader van een renovatieovereenkomst, van een huurovereenkomst voor het leven of mogelijkheden bepaald in artikel 221 met het oog op de energetische verbetering van het goed of zijn aanpassing aan een verlies van zelfredzaamheid of handicap van de huurder.

Een herziening kan minnelijk of gerechtelijk zijn.

Indien de partijen het eens zijn over het principe en het bedrag van de herziening van de huur, kan deze herziening echter enkel worden overeengekomen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan de einddatum van de lopende periode van drie jaar. Deze duur is bindend.

Buiten deze periode kunnen de partijen het dus niet eens worden over de herziening en bijgevolg zou een op een ander tijdstip gesloten akkoord nietig zijn. Op te merken valt echter dat het slechts gaat om een relatieve nietigheid die deze of gene partij bijvoorbeeld zou kunnen bevestigen door het akkoord onder voorbehoud uit te voeren en voor zover haar intentie om te verzaken aan de nietigheid zeker is en wordt afgeleid uit feiten die niet vatbaar zijn voor een andere interpretatie.

Worden de partijen het niet eens over een prijsherziening, dan kan de partij die de herziening vraagt zich tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan de einddatum van de lopende periode van drie jaar tot de rechter wenden.

In verband hiermee dient deze partij aan te tonen dat de huurwaarde van het goed met ca. twintig procent is gewij-

continue à occuper les lieux sans opposition, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à dater du bail initial aux mêmes conditions, sous réserve de l'indexation.

Article 239

Le § 1^{er} de l'article 239 permet, comme antérieurement sous l'empire de la loi du 20 février 1991, de conclure un bail d'une durée supérieure à neuf ans.

Le § 2 confirme également la possibilité de conclure un bail pour la vie du preneur. Les facultés de résiliation offertes au bailleur ne s'appliquent pas à ce contrat, sauf clause contraire.

Article 240

L'article 240 confirme les principes de révision du loyer tel qu'ils étaient consacrés dans la loi du 20 février 1991 (article 7).

Il n'est possible de déroger à ces principes que dans le cadre d'un bail de rénovation, d'un bail à vie ou des possibilités prévues à l'article 221 visant l'amélioration énergétique du bien ou son adaptation à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur.

La révision peut être amiable ou judiciaire.

Si les parties s'entendent sur le principe et le montant de la révision du loyer, celle-ci ne peut cependant être convenue qu'entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration du triennat en cours. Cette durée est impérative.

Les parties ne peuvent donc convenir de la révision en dehors de cette période, et un accord convenu à un autre moment serait dès lors frappé de nullité. On observera néanmoins qu'il ne s'agit que d'une nullité relative que l'une ou l'autre des parties pourrait confirmer, par exemple en exécutant l'accord sous réserve et pour autant que son intention de renoncer à la nullité soit certaine et se déduise de faits non susceptibles d'une autre interprétation.

Si les parties ne s'accordent pas sur une révision de loyer, la partie demanderesse de la révision peut s'adresser au juge entre le sixième et le troisième mois précédent l'expiration du triennat en cours.

Elle doit établir à cet égard que la valeur locative du bien a été modifiée de plus ou moins vingt pour cent par

zigt in vergelijking met de huur die opeisbaar was op het ogenblik waarop de vordering werd ingesteld.

Dit verschil moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden die niet bestonden op het ogenblik waarop de huurovereenkomst werd gesloten of ten tijde van de vorige herziening.

Deze omstandigheden dienen een zekere weerslag te hebben op de huurprijzen die in de buurt toepasselijk zijn voor huurovereenkomsten van dezelfde aard.

Ze moeten niet noodzakelijk onvoorzienbaar zijn geweest (zie M. Clavie, « Les conditions financières », in *Le bail de résidence principale*, Die Keure, 2006, p. 252).

Een nieuwe omstandigheid kan bestaan in een evolutie van de vastgoedmarkt, de verslechterde staat van het gebouw, een in het goed ingebrachte meerwaarde waarvan de huurder kan profiteren (M. Clavie, *op. cit.*, p. 253).

Volgens een andere gedachtegang maakt artikel 240 het voor de verhuurder mogelijk een verhoging van de huur te verkrijgen wanneer hij werken heeft uitgevoerd als gevolg waarvan de huurwaarde met ten minste tien procent stijgt in vergelijking met de opeisbare huur op het ogenblik waarop de vordering wordt ingesteld.

Artikel 241

Artikel 241 handhaaft de blokkering van de huurprijzen wanneer eenzelfde goed het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten die worden gesloten met verschillende huurders voor een periode korter dan of gelijk aan drie jaar en die zijn beëindigd door een opzegging door de verhuurder.

Deze bepaling werd in de wet van 20 februari 1991 ingevoegd door de wet van 13 april 1997 (*B.S.* van 21 mei 1997) (zie de memorie van toelichting van het wetsontwerp, *Parl. st.*, Kamer, zitting 1996-1997, 1717/1-96/97, p. 1).

Dit verbod is echter niet toepasselijk wanneer er nieuwe omstandigheden bestaan die hebben geleid tot een stijging van de huurwaarde met ten minste twintig procent of wanneer werkzaamheden die de verhuurder in het verhuurde goed heeft uitgevoerd hebben geleid tot een stijging van deze waarde met ten minste tien procent.

Bovendien mag de huur bij het afsluiten van elke nieuwe huurovereenkomst op evenredige wijze worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

De situatie is dezelfde in het geval voor opeenvolgende huurovereenkomsten.

rapport au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Cette variation doit résulter de circonstances nouvelles qui n'existaient pas au moment de la conclusion du bail ou de la révision précédente.

Ces circonstances doivent exercer une incidence certaine sur les loyers pratiqués dans le voisinage pour des baux de même nature.

Elles ne doivent pas nécessairement être imprévisibles (voy. M. Clavie, « Les conditions financières », in *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, p. 252).

À titre de circonstance nouvelle, on peut citer une évolution du marché immobilier, l'état détérioré de l'immeuble ou une plus-value apportée au bien dont le preneur peut bénéficier (M. Clavie, *op.cit.*, p. 253).

Dans un autre ordre d'idées, l'article 240 permet au bailleur d'obtenir une augmentation de loyer lorsqu'il a exécuté des travaux ayant pour effet d'augmenter la valeur locative de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Article 241

L'article 241 maintient le blocage de loyers lorsqu'un même bien fait l'objet de baux successifs conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans auxquels il a été mis fin par un congé donné par le bailleur.

Cette disposition a été introduite dans la loi du 20 février 1991 par la loi du 13 avril 1997 (*Moniteur belge* du 21 mai 1997) (voy. l'exposé des motifs du projet de loi, *Doc. parl.*, Ch., sess. 1996-1997, 1717/1-96/97, p. 1).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'il existe des circonstances nouvelles ayant entraîné une augmentation de la valeur locative d'au moins vingt pour cent ou lorsque des travaux réalisés par le bailleur dans le bien loué ont entraîné une augmentation d'au moins dix pour cent de cette valeur.

Par ailleurs, le loyer peut être proportionnellement adapté au coût de la vie lors de la conclusion de chaque nouveau bail.

La situation est la même dans le cadre de baux successifs.

Artikel 242

Artikel 242 voert een informatierecht in ten voordele van de huurder in de veronderstelling van een onderhandse verkoop van de woning.

Daartoe dient de verhuurder van zijn intentie om te verkopen kennis te geven.

Artikel 243

Artikel 243 heeft betrekking op de situatie waarin het goed door meerdere huurders wordt betrokken.

De informatie moet ter kennis van alle huurders worden gebracht.

Artikel 244

Artikel 244 heeft tot doel de situatie te regelen waarin de verhuurder zijn goed wenst te verkopen terwijl de huurder is overleden.

Alleen de leden van het gezin gedomicilieerd in het verhuurde goed, genieten het informatierecht.

Artikel 245

Artikel 245 bepaalt logischerwijze dat de kennisgeving van de verkoopvoorwaarden krachtens artikel 242 door alle mede-eigenaars dient te worden gedaan.

Artikel 246

Artikel 246 bepaalt dat de informatieverplichting eveneens toepasselijk is wanneer het te koop gestelde goed slechts betrekking heeft op een deel van het verhuurde goed.

Artikel 247

In de logica van de dwingende bepalingen die de regels van hoofdstuk III vormen, beschouwt artikel 247 de overeenkomsten waarbij de huurder vroegtijdig zou verzaken aan zijn informatierecht als niet geschreven.

In antwoord op het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 3 januari 2017, preciseren de auteurs van het ontwerp dat het begrip « overeenkomst » elke bepaling beoogt van de huuroverkomst, van een bijlage of van een andere afzonderlijke contractuele bepaling die een dergelijke verzaking zou voorzien.

Het begrip « overeenkomst » is duidelijk en precies vanuit juridisch en logistiek oogpunt. Het is bovendien in andere wetgevende teksten gebruikt, zoals in de bepalingen van de pachtwet wat betreft het recht van voorkoop.

Article 242

L'article 242 introduit un droit d'information en faveur du preneur dans l'hypothèse d'une mise en vente du logement de gré à gré.

À cet effet, le bailleur doit lui notifier son intention de vendre.

Article 243

L'article 243 règle la situation dans laquelle le bien est occupé par plusieurs preneurs.

L'information doit être notifiée à l'ensemble d'entre eux.

Article 244

L'article 244 vise à régler la situation dans laquelle le bailleur souhaite vendre son bien alors que le preneur est décédé.

Seuls les membres du ménage domiciliés dans les lieux bénéficient du droit d'information.

Article 245

L'article 245 prévoit logiquement que la notification des conditions de la vente en vertu de l'article 242 doit être faite par tous les copropriétaires.

Article 246

L'article 246 précise que l'obligation d'information s'applique également lorsque le bien mis en vente ne concerne qu'une partie du bien loué.

Article 247

L'article 247, dans la logique des dispositions impératives que constituent les règles du chapitre III, répute non écrites les conventions par lesquelles le preneur renoncerait de manière anticipée à son droit d'information.

En réponse à l'avis de la section de législation du Conseil d'État du 3 janvier 2017, les auteurs du projet précisent que le terme « convention » vise toute disposition du bail, d'un avenant ou d'une autre prévision contractuelle séparée qui prévoirait une telle renonciation.

Le terme « convention » est clair et exact d'un point de vue juridique et logistique. Il est d'ailleurs utilisé dans d'autres textes législatifs, tels que dans les dispositions de la loi sur les baux à ferme relatives au droit de préemption.

Overigens, eveneens in antwoord op het advies, benadrukken de auteurs van het ontwerp dat de maatregel waarbij de derogatoire bepaling voor niet geschreven wordt gehouden, zij voor alle duidelijk zonder gevolg blijft voor wat de geldigheid van de huurovereenkomst in haar geheel betreft.

Artikel 248

Artikel 248 neemt de bepalingen van de wet van 20 februari 1991 betreffende de waarborg die de huurder kan geven en de verschillende vormen die ze kan aannemen volledig over.

De waarborg is beperkt tot twee maanden wanneer de huurder het bedrag van deze waarborg op een geïndividualiseerde rekening stort.

Er wordt bepaald dat de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening verkrijgt voor elke schuldbordering die voortvloeit uit de huurovereenkomst.

Ook paragraaf 4 van artikel 248 is overgenomen van de vroegere bepalingen.

De verwijzing naar de voorrechten van de financiële instelling die in deze paragraaf 4 voorkomt, hoewel het een verwijzing naar het gemene recht betreft, is nuttig in het belang van duidelijkheid en blijft dus behouden niettegenstaande het advies van 3 januari 2017 van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

Ter herinnering wordt erop gewezen dat de bepalingen ter bevordering van een bankwaarborg in verband waarmee de huurder de verbintenis aangaat die volledig samen te stellen door vaste maandelijkse afbetalingen voor de duur van de overeenkomst tot doel hebben het voor een huurder, die anders zou worden geconfronteerd met een onoverkomelijk obstakel, mogelijk te maken een dergelijke waarborg samen te stellen.

Het kan voor de huurder immers bijzonder moeilijk zijn om het vereiste bedrag te betalen.

Het mechanisme stelt hem in staat het bedrag van de waarborg te spreiden bij een bankinstelling die verplicht is het totale bedrag van de waarborg automatisch te garanderen zodra de huurovereenkomst wordt gesloten (zie de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 25 april 2007, *Parl. st.*, Kamer, zitting 2006-2007, nr. 2873/001, p. 77).

De verplichting voor de bankinstelling om deze samenstelling van waarborg door vaste maandelijkse afbetalingen te aanvaarden zodra deze instelling degene is bij dewelke de huurder over de bankrekening beschikt waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden

Par ailleurs, également en réponse à l'avis, les auteurs du projet soulignent que la mesure où la disposition dérogatoire est réputée non écrite elle reste bien entendu sans incidence sur la validité du bail dans son ensemble.

Article 248

L'article 248 reprend intégralement les dispositions de la loi du 20 février 1991 relatives à la garantie qui peut être fournie par le preneur et aux différentes formes qu'elle peut adopter.

La garantie est limitée à deux mois lorsque le preneur verse le montant de cette garantie sur un compte individualisé.

Il est précisé que le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant du bail.

Le paragraphe 4 de l'article 248 est également calqué sur les dispositions antérieures.

La référence aux priviléges de l'institution financière figurant dans ce paragraphe 4, bien qu'il s'agisse d'un renvoi au droit commun, est utile dans un souci de clarté et est donc maintenue nonobstant l'avis du 3 janvier 2017 de la section de législation du Conseil d'État.

Pour mémoire, les dispositions favorisant une garantie bancaire que le preneur s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat visent à permettre à un preneur qui, autrement, se trouverait confronté à un obstacle insurmontable, de constituer une telle garantie.

En effet, il peut être extrêmement difficile pour lui de débourser la somme nécessaire.

Le mécanisme lui permet d'étaler le montant de la garantie auprès d'une institution bancaire qui est obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie dès la conclusion du contrat de bail (voy. les travaux préparatoires de la loi du 25 avril 2007, *Doc. parl.*, Ch. sess. 2006-2007, n° 2873/001, p. 77).

L'obligation faite à l'institution financière d'accepter cette reconstitution de garantie par mensualités constantes à partir du moment où ladite institution est celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplace-

gestort, vertegenwoordigt slechts een marginale aanmatiging van de bevoegdheid van de federale Staat inzake kredietinstellingen.

Deze aanmatiging is nodig om de huurder te beschermen en het voor hem mogelijk te maken, wanneer hij zich in een moeilijke situatie bevindt, van een instelling de nodige steun te krijgen teneinde de bankwaarborg geleidelijk samen te stellen.

Bij gebrek daaraan zouden zeer veel instellingen weigeren hun bijstand te verlenen.

Overigens is hoofdstuk I van titel IV van boek VII van het Wetboek van economisch recht betreffende het consumentenkrediet niet toepasselijk in het kader van de samenstelling van de waarborg.

De definitie van het consumentenkrediet is immers zeer breed daar het gaat om eender welk krediet, ongeacht de vorm, dat aan een consument wordt verleend en dat geen hypothecair krediet is.

Bij gebrek aan uitdrukkelijke tekst zou de toekenning van een bankwaarborg aan deze definitie beantwoorden.

Het consumentenkrediet is echter sterk gereglementeerd en deze bepalingen zouden onuitvoerbaar zijn op het vlak van huurwaarborgen.

Daar het huidige ontwerp aan de financiële instellingen het verbod wil opleggen hun medewerking te weigeren wegens de insolventie van de huurder, lijkt het bij wijze van tegenprestatie normaal en evenredig om, in dit welbepaalde en beperkte geval, de wetsbepalingen te verlichten die toepasselijk zijn in het kader van de samenstelling van de waarborg.

Overigens is de huurder aan de financiële instelling geen debetinteressen verschuldigd, zodat hij kan kapitaliseren op de ontvangen maandelijkse afbetalingen.

De paragraaf 5 voorziet ook bepalingen die erop gericht zijn de taak van de huurder die kiest voor een bankwaarborg van een bedrag gelijk aan maximaal drie maanden huur te vergemakkelijken, wat resulteert in een standaardovereenkomst tussen het OCMW en een financiële instelling.

In dit geval is het het OCMW die het verzoek indient bij de financiële instelling die het toekent ten gunste van de verhuurder.

De toekenning van deze taak aan het OCMW is eveneens gerechtvaardigd. De inperking op de federale bevoegdheid is bijzonder beperkt aangezien dit beperkt

ment, ne constitue qu'un empiètement marginal sur la compétence de l'État fédéral en matière d'établissements de crédit.

Cet empiètement est nécessaire à la protection du preneur de manière à lui permettre, lorsqu'il est dans une situation délicate, d'obtenir d'une institution l'appui nécessaire en vue de la constitution progressive de la garantie bancaire.

À défaut, de très nombreuses institutions refuseraient de prêter leur concours.

Par ailleurs, le chapitre I^{er} du titre IV du livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application dans le cadre de la reconstitution de la garantie.

En effet, la définition du crédit à la consommation est très large puisqu'il vise tout crédit, quelle que soit sa forme, octroyé à un consommateur et qui n'est pas un crédit hypothécaire.

En l'absence de texte exprès, l'octroi d'une garantie bancaire entrerait dans cette définition.

Or, le crédit à la consommation est fortement réglementé et ces dispositions seraient impraticables en matière de garanties locatives.

Dans la mesure où le présent projet entend interdire aux institutions financières de refuser leur concours pour cause de l'état d'insolvabilité du locataire, il paraît en contrepartie normal et proportionné d'alléger, dans ce cas bien précis et limité, les dispositions légales applicables dans le cadre de la reconstitution de la garantie.

Le preneur ne doit pas d'ailleurs d'intérêt débiteur à l'institution financière, ce qui lui permettra de capitaliser sur les mensualités perçues.

Le paragraphe 5 prévoit de même des dispositions tendant à faciliter la tâche du preneur qui opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

En ce cas, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

L'attribution de cette mission au CPAS est de même justifiée. L'empêtement sur la compétence fédérale est particulièrement limité puisque se bornant dans la conti-

blijft tot wat in de lijn van de wet van 20 februari 1991 ligt, om aan het OCMW een specifieke taak toe te kennen met het oog op het helpen van de huurder, enkel in het geval waar deze gekozen heeft voor een waarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling. De algemene bevoegdheid van de federale wetgever in deze materie is dus niet op disproportionele of onredelijke wijze ingeperkt.

Deze toekenning is intrinsiek verbonden met de materie van de huurovereenkomsten die onder de gewestelijke bevoegdheid valt en is dus noodzakelijk voor haar uitoefening.

De materie leent zich bovendien tot een gedifferentierde behandeling rekening houdend met de zeer beperkte toepassing van de toekenning van de voorziene taak in hoofde van het OCMW.

Artikel 249

Artikel 249 regelt de gevolgen van het gebrek aan uitvoering door de verhuurder van zijn verplichting om de bankwaarborg te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening overeenkomstig artikel 248, § 2, 1°.

De enige wijziging is dat de minimale intrest in het geval dat de verhuurder zijn verplichtingen niet uitvoert, de wettelijke intrestvoet is. Dit is immers nodig gebleken gezien de extreem lage huidige intrestvoeten op de financiële markt, waardoor de sanctie die hiervoor voorzien is, afgezwakt wordt. Wanneer de verhuurder vandaag in het bezit is van de waarborg en deze niet op een geblokkeerde rekening zet, moet hij de huurder op het bedrag van deze waarborg namelijk intresten betalen tegen de gemiddelde intrestvoet op de financiële markt. Wanneer de verhuurder in gebreke blijft, zelfs na een aanmaning van de huurder, moet hij, vanaf deze aanmaning, de wettelijke intrest op het bedrag van de waarborg betalen (art. 10, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, sectie 2 van het Burgerlijk Wetboek op de hoofdverblijfplaats, ingevoegd door artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV)).

De wijziging heeft dus betrekking op de intresten die de verhuurder verschuldigd is, indien hij zijn verplichtingen niet nakomt.

Hetzelfde artikel bevestigt dat er alleen over de rekening kan worden beschikt na voorlegging van een akkoord van de partijen of van een kopie van een gerechtelijke beslissing.

Artikel 250

Artikel 250 laat de huurder toe een verlenging van de huurovereenkomst te vragen die zou verstrijken als gevolg van een door de verhuurder gegeven opzegging, wanneer hij het bewijs van uitzonderlijke omstandigheden kan leveren.

nuité de la loi du 20 février 1991 à attribuer une mission spécifique au CPAS en vue d'aider le preneur dans le seul cas où celui-ci a opté pour une garantie résultant d'un contrat-type existant déjà entre un CPAS et une institution financière. La compétence générale du législateur fédéral en cette matière n'est donc pas entravée de manière disproportionnée ou déraisonnable.

Cette attribution est intrinsèquement liée à la matière du bail relevant de la compétence régionale et est donc nécessaire à son exercice.

La matière se prête par ailleurs à un traitement différencié compte tenu du champ d'application très limité de l'attribution de mission prévue dans le chef du CPAS.

Article 249

L'article 249 règle les conséquences de l'inexécution par le bailleur de son obligation de placer la garantie bancaire sur un compte individualisé conformément à l'article 248, § 2, 1°.

La seule modification est que le taux minimal en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations est le taux légal. Cela a en effet semblé nécessaire compte tenu de l'extrême faiblesse des taux du marché financier actuel, ce qui affaiblissait le caractère de la sanction prévue à cet égard. En effet, actuellement, lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte bloqué, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie. Lorsque le bailleur reste en défaut même après une mise en demeure du preneur, il doit payer, à partir de cette mise en demeure, l'intérêt légal sur le montant de la garantie (art. 10, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil sur la résidence principale inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007 portant dispositions diverses (IV)).

La modification porte donc sur le taux d'intérêts dû par le bailleur s'il ne respecte pas ses obligations.

Ce même article confirme qu'il ne peut être disposé du compte que sur production d'un accord des parties ou d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 250

L'article 250 permet au preneur de demander une prorogation du bail qui viendrait à échéance à la suite d'un congé donné par le bailleur lorsqu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

Deze uitzonderlijke omstandigheden worden aan de beoordeling van de rechter overgelaten.

Het gaat immers om een feitelijke overweging.

Bij wijze van voorbeeld wordt traditioneel verwezen naar het geval waarin de verhuizing nadelig zou zijn voor de scholing van de kinderen, de voorbereiding van examens, de gevorderde leeftijd van de huurder, zijn gezondheid die zijn verhuizing verhindert enzovoort.

Artikel 251

Artikel 251 stelt de termijn vast binnen dewelke het verzoek tot verlenging aan de verhuurder dient te worden gericht.

Bij gebrek aan akkoord doet de rechter uitspraak naar billijkheid door de bepaalde duur van de verlenging vast te stellen en, desgevallend, een compensatie toe te kennen aan de verhuurder in de vorm van een optrekking van de huur of een vermindering van de vergoeding die hij verschuldigd zou zijn bij toepassing van artikel 237, § 4, dat toelaat de huurovereenkomst zonder reden te verbreken in ruil voor de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of zes maanden huur.

Artikel 252

Deze bepaling beperkt de mogelijkheid voor de huurder om een hernieuwing van de verlenging te vragen tot één enkele keer.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen kan de rechter ze toekennen onder de voorwaarden van artikel 252.

HOOFDSTUK IV Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst

Artikel 253

Het ontwerpartikel 253 bakent het toepassingsgebied af van de juridische regeling die toepasselijk is op de huurovereenkomsten voor studentenwoningen.

Deze huurovereenkomsten hebben betrekking op woningen die uitsluitend zijn bestemd voor de huisvesting van een student die is ingeschreven ofwel in een studierichting van het hoger secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie.

Teneinde het risico op discriminatie, aangehaald door de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 te corrigeren, is het toepas-

Ces circonstances exceptionnelles sont laissées à l'appréciation du juge.

Il s'agit en effet d'une question de fait.

À titre d'exemple, on cite classiquement le cas dans lequel le déménagement serait de nature à compromettre la scolarité des enfants, la préparation d'examens, le grand âge du preneur, son état de santé ne permettant pas son déménagement, etc.

Article 251

L'article 251 détermine le délai dans lequel la demande de prorogation doit être adressée au bailleur.

À défaut d'accord, le juge statue en équité en fixant la durée déterminée de la prorogation et en accordant, le cas échéant, une compensation au bailleur sous forme d'augmentation de loyer ou de réduction de l'indemnité qui serait due en application de l'article 237, § 4, permettant la résiliation du bail sans motif moyennant le paiement d'une indemnité de neuf ou de six mois de loyer.

Article 252

Cette disposition limite à une fois la faculté pour le preneur de demander un renouvellement de la prorogation.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder dans les conditions prévues à l'article 252.

CHAPITRE IV Des règles propres au bail de logement étudiant

Article 253

L'article 253 en projet délimite le champ d'application du régime juridique applicable aux baux relatifs au logement estudiantin.

Ces baux visent les biens d'habitation exclusivement destinés au logement d'un étudiant, qui est soit inscrit dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, soit inscrit dans une commission d'examen d'un jury central.

Afin de corriger le risque de discrimination soulevé par la section de législation du Conseil d'État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, le champ d'application

singsgebied van de regelgeving van studentenwoninghuurovereenkomsten gewijzigd. Het is voortaan van toepassing op iedere huurder die in staat is zijn hoedanigheid van student te bewijzen, en dit ongeacht het type van instelling in dewelke de huurder is ingeschreven.

Deze huurovereenkomsten kunnen overigens afgesloten worden door de student zelf of voor diens rekening. Op deze manier is het toegestaan om de huur als een studentenhuurcontract te kwalificeren wanneer deze bijvoorbeeld door de ouders van de student voor diens rekening wordt afgesloten.

Het thema van de studentenwoningen is de voorbije jaren sterk geëvolueerd. Er blijft echter onzekerheid bestaan met betrekking tot bepaalde juridische aspecten in verband daarmee. De ontwerpbeleid vloeit voort uit de bedoeling om opheldering te verstrekken en een kader te creëren voor dit type van woonhuurovereenkomst.

Rekening houdend met de bijzonderheden eigen aan het studentenleven, voert hoofdstuk IV specifieke bepalingen in het studentenhuurcontract in met als doel de contracterende partijen te beschermen tegen de onzekerheid waaraan ze onvermijdelijk zijn blootgesteld : enerzijds de studenten in het kader van hun opleiding, anderzijds de verhuurders als gevolg van de hoedanigheid van student van de huurder, die vaak leeft op een ritme van zowel huisen als studeren in functie van de verschillende periodes in een academiejaar.

Bijgevolg maakt het ontwerpbeleid de toepasselijkheid van de bepalingen van hoofdstuk IV van de Code uitdrukkelijk afhankelijk van het akkoord van de huurder-student en de verhuurder om de regels toe te passen die erin worden bepaald. De instemming van beide partijen maakt het mogelijk hen te sensibiliseren en te responsabiliseren in verband met de bijzonderheden van de regels eigen aan het studentenhuurcontract.

De toepassing van het juridische kader van de studentenhuur is eveneens onderworpen aan de voorwaarde van het overmaken, door de huurder, van het bewijs van zijn rechtmatige inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs of in een centrale examencommissie, overeenkomstig de modaliteiten voorgeschreven door de becommentarieerde bepaling. Indien de huurder zijn hoedanigheid van student niet aantoon in de vorm en binnen de termijnen vastgesteld door het artikel 253, § 2, is de huurovereenkomst die hij heeft afgesloten geen studentenwoninghuurovereenkomst in de zin van dit hoofdstuk.

Daarnaast voorziet paragraaf twee van het artikel 253 dat bij de ondertekening van de huurovereenkomst en één maand voor de verlenging van de huur voorzien in artikel 256, § 3, de huurder aan de verhuurder een attest van rechtmatige inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs of in een centrale examencommissie,

du régime des baux de logement étudiants est modifié. Il s'applique désormais à tout preneur capable de prouver sa qualité étudiante, et ce, quel que soit le type d'établissement au sein duquel le preneur est inscrit.

Ces baux peuvent par ailleurs être conclus par l'étudiant lui-même ou pour le compte de celui-ci. De cette manière, il est permis de qualifier le bail étudiant lorsqu'il est conclu, par exemple, par les parents d'un étudiant pour le compte de celui-ci.

La thématique du logement étudiant a connu d'importants développements au cours de ces dernières années. Une incertitude demeure néanmoins quant à certains aspects juridiques qui y ont trait. La disposition en projet procède de la volonté de clarifier et d'encadrer ce type de bail d'habitation.

Compte tenu des particularités propres au mode de vie étudiantin, le chapitre IV instaure des dispositions spécifiques au bail d'étudiant, destinées à protéger les parties au contrat des aléas qu'elles encourent nécessairement : d'une part, les étudiants dans le cadre de leur cursus et, d'autre part, les bailleurs, en raison de la qualité d'étudiant du preneur, fréquemment associée à un rythme à la fois festif et studieux, tributaire de périodes précises d'une année académique.

L'article en projet conditionne par conséquent expressément l'applicabilité des dispositions du chapitre IV du Code à l'accord du preneur étudiant et du bailleur d'appliquer les règles qui y sont définies. Le consentement des deux parties permet de les conscientiser et de les responsabiliser quant aux particularités des règles propres au bail étudiant.

L'applicabilité du régime juridique du bail étudiant est également conditionnée par la communication par le preneur de la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou au sein d'une commission de jury central, selon les modalités définies par la disposition commentée. Si le preneur ne démontre pas sa qualité d'étudiant dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, le bail qu'il conclut n'est pas un bail étudiant au sens du présent chapitre.

Ainsi, le paragraphe deux de l'article 253 prévoit que lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou dans une commission de jury central, pour la durée du bail

voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel ervan of, bij gebreke hieraan, een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt.

Om te antwoorden op de opmerkingen van de afdeling wetgeving van de Raad van State in zijn advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017, voorziet het voorontwerp van ordonnantie voorziet voortaan dat het attest van regelmatige inschrijving in een instelling van secundair of hoger onderwijs, of in een centrale examencommissie, ook de duur van de huur of een aanzienlijk deel ervan moet dekken, en dit om elk verschil in behandeling te vermijden voor wat betreft de vereisten dewelke dienen te zijn voldaan door de student die reeds ingeschreven is op het ogenblik dat zijn overeenkomst wordt afgesloten of wordt verlengd, ten opzichte van de student die nog niet is ingeschreven op deze momenten, dewelke even goed, op het ogenblik dat hij zijn situatie bij zijn verhuurder regulariseert overeenkomstig de tweede alinea van paragraaf 2, een inschrijvingsattest moet overleggen die de duur van de huur of een significant deel ervan dekt.

Indien de student geen attest van rechtmatige inschrijving heeft overgemaakt, dit wil zeggen wanneer hij slechts bij machte is een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt aan de verhuurder, maakt hijbijgevolg, binnen de twee maanden volgend op de ingenottreding en binnen de twee maanden volgend op de verlenging voorzien in artikel 256, § 3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student over door een attest van rechtmatige inschrijving in een instelling van secundair of hoger onderwijs of binnen een onderwijsjury voor de duur van de huurovereenkomst of voor een aanzienlijk deel ervan voor te leggen.

Artikel 254

Artikel 254 voorziet in de mogelijkheid om, voor de woningen bestemd voor studenten, een specifiek label te verkrijgen. De taak om de voorwaarden te bepalen waaraan deze panden, de verhuurders of de studenten dienen te beantwoorden om dit label te verkrijgen, wordt toevertrouwd aan de Regering. Het gaat vooral om het bepalen van kwaliteitsnormen en ook eventuele stimuli exemplarische studentenwoningen op de markt te brengen.

Artikel 255

Artikel 255 definieert het algemene stelsel dat toepasselijk is voor een studentenhuurcontract, in functie van de bestemming van de gehuurde plaatsen.

De regels die de huur van een studentenappartement vandaag regelen, zijn ofwel die van het gemeen recht dat toepasselijk is op de huurovereenkomsten van onroerende goederen indien de student-huurder er niet zijn hoofdverblijfplaats vestigt, ofwel – indien dat wel het geval is – die van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

ou une partie significative de celle-ci, ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Afin de répondre à la remarque émise par la section de législation du Conseil d'État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, l'avant projet d'ordonnance prévoit désormais que l'attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, ou dans une commission de jury central, doit elle aussi couvrir la durée du bail ou une partie significative de celle-ci, et ce, afin d'éviter toute différence de traitement ayant trait au degré d'exigence auquel doit satisfaire l'étudiant déjà inscrit au moment de conclure ou de proroger son contrat, par rapport à l'étudiant qui n'est pas encore inscrit à ces moments, lequel doit également, au moment où il régularise sa situation auprès de son bailleur conformément au second alinéa du paragraphe 2, produire une attestation d'inscription couvrant la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Ainsi, si l'étudiant n'a pas communiqué au bailleur une attestation d'inscription régulière, c'est-à-dire lorsqu'il n'a été en mesure que de lui communiquer une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande, il communique, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire, supérieur, ou dans un jury central, pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Article 254

L'article 254 prévoit la possibilité, pour les biens d'habitation destinés aux étudiants, de se voir attribuer un label spécifique. La détermination des conditions auxquelles ces biens, les bailleurs ou les étudiants doivent répondre afin de se voir attribuer ce label est confiée au Gouvernement. Il s'agira notamment de prévoir des normes de qualités, voir des éventuels incitants, permettant de favoriser la mise sur le marché de logements étudiants exemplaires.

Article 255

L'article 255 définit le régime général applicable à un bail d'étudiant, en fonction de la destination des lieux loués.

Actuellement, les règles gouvernant la location d'un appartement étudiant sont soit celles du droit commun applicable aux baux de biens immeubles si l'étudiant locataire n'y établit pas sa résidence principale, soit si tel est le cas, celles de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières relatives aux baux de la résidence principale du preneur.

De hoofdverblijfplaats is een feitelijk concept dat wordt beoordeeld in functie van het effectieve verblijf van de student in de plaatsen gedurende het jaar. De vaststelling van de effectiviteit van het verblijf wordt aldus beoordeeld in functie van een geheel van feitelijke elementen die samenvallen in deze zin (RvS, nr. 140.278, 7 februari 2005, *Gustin*). De keuze om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, is afhankelijk van het uitdrukkelijke of stilzwijgende akkoord van de verhuurder, onder voorbehoud van de beperkingen die de wet oplegt aan een verbod van domiciliëring (artikel 1, § 1, eerste lid, van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek).

Hoewel een dergelijke domiciliëring voordelen biedt voor de studenten, vestigen zij slechts zeer zelden hun hoofdverblijfplaats in hun studentenwoning, meer bepaald daar die woning niet bestemd is voor de hoofdvestiging van een huurder. Bovendien is de domiciliëringsgraad laag als gevolg van de terughoudendheid vanwege de ouders, rekening gehouden met de negatieve fiscale gevolgen. Ook de verhuurders staan afkerig ten opzichte van een domiciliëring van de student die immers zou kunnen worden geïnterpreteerd als een aanwijzing van zijn effectieve verblijf in de plaatsen en van de noodzaak om een huurovereenkomst te sluiten in het kader van de regeling van de wet van 20 februari 1991 die wordt geacht veeleer de belangen van de huurder te beschermen. Bijgevolg is de studentenwoning in de praktijk vaak onderworpen aan het gemene recht van de huurovereenkomsten, waarvan de regels flexibeler lijken en onder bepaalde aspecten op passender wijze beantwoorden aan de omstandigheden van het studentenleven alsook aan de bijzonderheden op het vlak van huur die daaruit voortvloeien (N. BERNARD, « Le logement étudiant sous l'angle juridique : contraintes et ouvertures », *Rev. dr. com.*, 2012, p. 5).

Artikel 255 voorziet in eigen regels van het studentenhuurcontract die afwijken van de regeling van de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats en van het gemeen recht, ook al behouden ze, voor de aspecten die niet door hoofdstuk IV worden geregeld, de toepassing van de rechtsbepalingen eigen aan ieder geheel van regels.

Bijgevolg bepaalt het eerste lid dat, in de veronderstelling dat de huurder het gehuurde goed een bestemming geeft als zijn hoofdverblijfplaats, de bepalingen betreffende de huurovereenkomsten *m.b.t.* de hoofdverblijfplaats toepasselijk zijn, zij het onder bepaalde voorwaarden. Ten eerste zijn de bepalingen betreffende de duur en de verbreking van de huurovereenkomst, bedoeld in afdeling II van hoofdstuk III van de Code, niet toepasselijk daar het ontwerpapartikel 255 in dit verband voorziet in specifieke regels betreffende deze twee aspecten. Ook de regels betreffende de overdracht van het gehuurde goed, inzonderheid betreffende het voorkooprecht, zijn niet toepasselijk.

Het tweede lid van de ontwerpbeleiding bepaalt dat, in de veronderstelling dat de huurder de huurovereenkomst

La résidence principale est un concept factuel qui s'apprécie en fonction du séjour effectif de l'étudiant dans les lieux durant l'année. La détermination de l'effectivité du séjour s'apprécie ainsi en fonction d'un ensemble d'éléments de fait concordants en ce sens (C.E., n° 140.278, 7 février 2005, *Gustin*). Le choix d'y établir sa résidence principale est tributaire de l'accord exprès ou tacite du bailleur, sous réserve des limites que la loi pose à une interdiction de domiciliation (article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

Bien qu'une telle domiciliation présente des avantages dans le chef des étudiants, ceux-ci n'établissent que très rarement leur résidence principale dans leur logement étudiantin, notamment car celui-ci n'a pas vocation à accueillir le siège du principal établissement d'un locataire. En outre, le taux de domiciliation est faible en raison de la réticence parentale due aux conséquences fiscales négatives qui en découlent. Les bailleurs quant à eux envisagent avec défaveur une domiciliation de l'étudiant, qui pourrait être interprétée comme un indice de sa résidence effective dans les lieux et de la nécessité de devoir conclure le bail sous l'égide de la loi du 20 février 1991, considérée comme plus protectrice des intérêts du preneur. Le logement étudiant est dès lors fréquemment soumis, en pratique, au droit commun des baux, dont les règles apparaissent plus flexibles et répondent, sous certains aspects, de façon plus adéquate aux conditions de vie étudiante ainsi qu'aux particularités locatives qui s'ensuivent (N. BERNARD, « Le logement étudiant sous l'angle juridique : contraintes et ouvertures », *Rev. dr. com.*, 2012, p. 5).

L'article 255 prévoit des règles propres au bail d'étudiant, dérogatoires aux régimes des baux de résidence principale et de droit commun, tout en maintenant, pour les aspects non réglementés par le chapitre IV, l'application des dispositions juridiques propres à chaque corps de règles.

Par conséquent, le premier alinéa prévoit que, dans l'hypothèse où le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, les dispositions relatives aux baux de résidence principale s'appliquent, sous deux réserves toutefois. Premièrement, les dispositions relatives à la durée du bail et à sa résiliation, prévues par la section II du chapitre III du Code, ne s'appliquent pas, dans la mesure où des règles spécifiques sont prévues quant à ces deux aspects par l'article 255 en projet. Ensuite, ne s'appliquent pas les règles relatives à la transmission du bien loué, et en particularité au droit de préemption.

Le second alinéa de la disposition en projet prévoit que, dans l'hypothèse où le preneur n'affecte pas le bail à sa rési-

niet bestemt voor zijn hoofdverblijfplaats, de gemeenrechtelijke bepalingen betreffende de huurovereenkomst toepasselijk zijn, zoals bedoeld in hoofdstuk II van titel XI van de Code.

Deze twee afzonderlijke corpussen met regels zijn toepasselijk onverminderd de specifieke regels betreffende het studentenhuurcontract, bedoeld door het ontwerpapartikel 255.

Artikel 256

Artikel 256 bepaalt de duur van een studentenhuurcontract evenals de voorwaarden van verbreking van dit contract.

§§ 1 en 2. Om zich te schikken naar het studentenleven en de dwingende voorwaarden van een academiejaar, bepaalt de eerste paragraaf dat een studentenhuurcontract wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van twaalf maanden. Hoewel de duur van twaalf maanden in principe de duur van een academisch jaar overschrijdt, werd deze toch verkozen boven die van tien maanden met als reden dat vele studenten hun goed gedurende eventuele herexamens blijven huren of het onderverhuren tijdens de zomer. Laten we er wat dit betreft aan herinneren dat de onderverhuring, welk stelsel ook van toepassing is, vereenvoudigd werd. Bovendien zou het bepalen van een veronderstelde duur van tien maanden het risico inhouden dat verhuurders de twee zomermaanden zonder huurinkomsten zouden « inhalen » via het verhogen van hun huurprijs voor de voorziene tien maanden huur.

De studentenwoninghuurovereenkomst wordt geacht te zijn afgesloten voor twaalf maanden, behoudens andersluidende bepalingen van de partijen en wanneer zij in de huurovereenkomst een duur korter dan twaalf maanden voorzien. Een studentenwoninghuurovereenkomst kan bijgevolg afgesloten worden voor een periode korter dan twaalf maanden, maar kan, om onder het toepassingsgebied van het regime van studentenhuur te vallen, niet afgesloten worden voor een duur langer dan twaalf maanden,. Met andere woorden, indien partijen een duur overeenkomen die langer is dan twaalf maanden, dan zal het afgesloten contract al naargelang het geval onder het gemeen recht of het huurrecht voor een hoofdverblijfplaats vallen, zonder afbreuk te doen aan een eventuele medehuur.

De tweede paragraaf van de bepaling in ontwerp bepaalt de voorwaarden onder dewelke de partijen de lopende studentenwoninghuurovereenkomst kunnen beëindigen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de verhuurder en de huurder met als doel de rust van de student in het kader van zijn opleiding zoveel mogelijk te bewaren.

De eerste alinea voorziet dat de verhuurder een einde kan stellen aan de lopende huurovereenkomst door zijn opzegging ten minste drie maanden voor het einde van de lopende huur ter kennis te brengen.

dence principale, les dispositions relatives au bail de droit commun s'appliquent, telles que prévues au chapitre II du titre XI du Code.

Il est rappelé que ces deux corps de règles distincts s'appliquent sans préjudice des règles spécifiques liées au bail d'étudiant, prévues par l'article 255 en projet.

Article 256

L'article 256 détermine la durée d'un bail étudiant, ainsi que les conditions de résiliation de celui-ci.

§§ 1^{er} et 2. Afin de se conformer au mode de vie étudiantin et aux impératifs d'une année académique, le premier paragraphe prévoit qu'un bail étudiant est présumé conclu pour une durée de douze mois. Si la durée de douze mois dépasse en principe celle du calendrier académique, elle a néanmoins été préférée à celle de dix mois au motif que de nombreux étudiants continuent à louer le bien durant leur éventuelle seconde session ou le sous-louent durant l'été. Rappelons à cet égard que la sous-location a été facilitée, quel que soit le régime applicable. De plus, prévoir une durée présumée de dix mois faisait courir le risque de voir les bailleurs « rattraper » le vide locatif des deux mois d'été sur les dix mois loués via une augmentation de loyer.

Le bail étudiant est présumé conclu pour douze mois, sauf si les parties en disposent autrement et prévoient dans le contrat de bail une durée inférieure. Par conséquent, un bail étudiant peut être conclu pour une durée inférieure à douze mois, mais ne peut, pour tomber dans le champ d'application du régime des baux étudiants, être conclu pour une durée supérieure à douze mois. En d'autres termes, si les parties conviennent d'une durée supérieure à douze mois, le contrat conclu sera régi par le droit commun ou le droit du bail de résidence principale selon les cas, sans préjudice d'une éventuelle colocation.

Le paragraphe deux de la disposition en projet détermine les conditions auxquelles les parties peuvent mettre un terme au bail d'étudiant en cours. Une distinction est effectuée entre le bailleur et le preneur, afin de préserver le plus possible la quiétude de l'étudiant dans le cadre de son cursus.

Le premier alinéa prévoit que bailleur peut mettre un terme au bail en cours en notifiant son congé au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours.

De noodzaak om een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen heeft tot doel het voor de student-huurder mogelijk te maken over voldoende tijd te beschikken om een nieuwe woning te vinden, rekening houdend met de kenmerken van de huurmarkt van studentenwoningen. Dergelijke woningen liggen immers vaak binnen zones in de buurt van de instellingen voor hoger onderwijs van de stad. Bovendien zijn de woningen bestemd voor studenten gewoonlijk vrij of kunnen ze worden vrijgemaakt in welbepaalde periodes van het jaar die samenvallen met het begin van een academiejaar. Deze zowel geografische als tijdsgebonden concentratie van het huuraanbod leidt tot een toegenomen concurrentie op het vlak van de vraag. De opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, waarin het ontwerp van artikel voorziet, heeft aldus tot doel het risico te vermijden dat aan de student-huurder een « te korte » opzeggingstermijn wordt betekend die hem slechts weinig tijd laat om een nieuwe geschikte woning te vinden.

Bovendien moet deze opzegging ten minste drie maanden vóór de einddatum van het lopende huurcontract worden betekend. De noodzaak om een termijn van ten minste drie maanden voorafgaand aan de einddatum van het lopende jaar van het huurcontract in acht te nemen heeft tot doel te vermijden dat de student in een kwetsbare situatie belandt tijdens de blok die gewoonlijk valt in de maanden november/december, april/mei en juli/augustus. Aldus houdt de ontwerpbeleid een doel van veiligheid en voorspelbaarheid in het voordeel van de student in.

Het tweede lid maakt het voor de huurder mogelijk de huurovereenkomst op elk ogenblik te verbreken, met de betekening van een opzeggingstermijn van twee maanden. Deze termijn van twee maanden beantwoordt aan de eisen van flexibiliteit die bestaan in hoofde van de student en die voornamelijk te maken hebben met het slagen of mislukken van een academiejaar. Dit betekent niet dat de belangen van de verhuurder worden benadeeld, daar de huurder gewoonlijk kennis heeft van de behaalde resultaten voor het geheel van zijn academiejaar op het einde van de examenperiode, i.e. gewoonlijk tijdens de maand juni, augustus of september. Rekening gehouden met de concentratie van de huurmarkt van studentenwoningen zoals bedoeld in de commentaar bij het eerste lid van dit artikel, laat een periode van twee maanden de verhuurder toe een nieuwe huurder-student te vinden.

Bovendien bepaalt het tweede lid van paragraaf twee dat de opzegging van de huurder niet vereist is wanneer de huurovereenkomst de einddatum bereikt. Met andere woorden: indien de verhuurder geen kennis geeft van zijn opzegging, drie maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst, staat het de huurder vrij de plaatsen te verlaten zonder een opzegging te geven. Op die manier is de student niet gebonden in de woning te blijven indien hij, bijvoorbeeld, vergeten is zijn opzegging te geven, rekening houdend met het feit dat deze periode, in het geval van

La nécessité de respecter un délai de préavis de trois mois vise à permettre à l'étudiant preneur de disposer de suffisamment de temps pour retrouver un logement, compte tenu des caractéristiques du marché locatif étudiantin. Les logements étudiants sont en effet fréquemment situés au sein de zones proches des établissements d'enseignements supérieurs de la ville. En outre, les biens d'habitation destinés aux étudiants sont généralement libres ou libérables à des périodes précises de l'année, qui concordent avec le début d'une année académique. Cette concentration tant géographique que temporelle de l'offre locative entraîne une concurrence accrue de la demande. Le préavis d'au moins trois mois prévu par l'article en projet vise ainsi à pallier le risque que le preneur étudiant se voie notifier un congé « trop court » lui octroyant peu de temps pour retrouver un logement adéquat.

Ce congé doit par ailleurs être notifié au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours. La nécessité de respecter un délai d'au moins trois mois précédent l'échéance de l'année de bail en cours a pour objectif d'éviter de fragiliser l'étudiant lors des périodes de blocus, qui se déroulent généralement dans le courant des mois de novembre/décembre, avril/mai, et juillet/août. De cette manière, la disposition en projet poursuit un objectif de sécurité et de prévisibilité au bénéfice de l'étudiant.

Le preneur a, quant à lui, le droit d'y mettre fin à tout moment, moyennant la notification d'un préavis de deux mois. Ce délai de deux mois répond aux impératifs de flexibilité qui existent dans le chef de l'étudiant, essentiellement liés à la réussite ou à l'échec d'une année académique. Les intérêts du bailleur n'en sont pas pour autant lésés, car le preneur aura généralement connaissance des résultats obtenus pour l'entièreté de son année académique à l'échéance de la période d'examen, soit généralement au mois de juin ou au mois d'août ou de septembre. Compte tenu de la concentration du marché locatif étudiantin évoquée dans le commentaire du premier alinéa du présent article, une période de deux mois permet au bailleur de retrouver un étudiant locataire.

En outre, l'alinéa deux du paragraphe deux prévoit que le préavis du preneur n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance. En d'autres termes, si le bailleur ne notifie pas son congé trois mois avant l'expiration de la durée du bail, le preneur est libre de quitter les lieux sans devoir donner de préavis. De cette manière, l'étudiant n'est pas contraint de demeurer dans le bien s'il a, par exemple, oublié de donner son préavis, cette période pouvant fréquemment coïncider, pour des baux conclus pour douze mois, avec des périodes de blocus ou

huurovereenkomsten voor twaalf maanden, vaak samenvalt met blok-of examenperiodes, waarin zijn aandacht vooral gericht is op zijn slagen.

Lid drie bepaalt dat de huurovereenkomsten die afgesloten zijn voor een periode korter dan drie maanden niet vervroegd opgezegd kunnen worden. Deze beperking beantwoordt aan de opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State in het advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 dewelke aangaf dat indien de partijen beslissen om een huurovereenkomst van zeer korte duur overeen te komen, de opzegging van drie maanden die aan de verhuurder ter kennis moet worden gebracht en de opzegtermijn van twee maanden die de huurder kan geven, mogelijk tot gevolg hebben dat het regime van de studentenhuur niet zou kunnen worden toegepast.

Eveneens, indien de partijen zouden overeenkomen om een studentenhuur van zes weken af te sluiten, is het onmogelijk voor de verhuurder om zijn opzegging ter kennis te brengen alsook voor de huurder om zijn opzegging te verzenden.

De auteurs van dit ontwerp hebben bijgevolg het artikel 256, § 2, alinea 3, aangepast door te preciseren dat de huurovereenkomsten met een duur korter dan drie maanden niet het voorwerp van een opzegging kunnen uitmaken. Deze beperking aan de mogelijkheden tot vroegtijdige verbreking van elk van de partijen is gerechtvaardigd omdat van het feit dat een huurovereenkomst korter dan drie maanden bijzonder kort is ten aanzien van normale studentenhuurovereenkomsten of « klassieke » huurovereenkomsten en betekent bijgevolg niet dat de partijen een verhoogd beschermingsniveau zouden genieten in tegenstelling tot huurovereenkomsten met een duur van twaalf maanden of een nog langere duur.

§ 3. Voor de studentenwoninghuurovereenkomsten gesloten voor een duur van een jaar, zij het vanaf het vertrek overeenkomstig paragraaf 1, zij het verlengd voor een jaar, overeenkomstig paragraaf 4, voorziet de derde paragraaf van het ontwerpartikel dat deze huurovereenkomst van korte duur mag worden verlengd tussen dezelfde partijen, op de einddatum, telkens met een bewoning gedurende één jaar, die gesloten werd overeenkomstig de eerste of de vierde paragraaf van artikel 256.

De initiële voorwaarden van het huurcontract dienen te worden gehandhaafd.

De huur mag worden geïndexeerd op het ogenblik van de hernieuwing van de huurovereenkomst.

Teneinde de verhuurders die hun woning verhuren onder het stelsel van de gemeenrechtelijke regels niet te benadelen ten opzichte van de verhuurders van wie de

d'examen au cours desquelles il sera davantage focalisé sur sa réussite.

L'alinéa trois prévoit que les baux conclus pour une durée inférieure à trois mois ne peuvent faire l'objet d'une résiliation anticipée. Cette limitation procède du souci de rencontrer la remarque de la section de législation du Conseil d'État dans l'avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, laquelle relevait que si les parties décident de conclure un bail de très courte durée, le congé de trois mois qui doit être notifié par le bailleur et le préavis de deux mois que peut remettre le preneur risquaient d'entraîner une inapplicabilité du régime des baux étudiants.

Ainsi, si les parties conviennent de conclure un bail étudiant de six semaines, il est impossible pour le bailleur de notifier son congé, de même que pour le preneur d'envoyer son préavis.

Les auteurs du présent projet ont par conséquent adapté l'article 256, § 2, alinéa 3, en précisant que les baux d'une durée inférieure à trois mois ne peuvent faire l'objet d'une résiliation anticipée. Cette limitation aux facultés de résiliation anticipée de chacune des parties se justifie au regard du fait qu'un bail inférieur à trois mois est particulièrement court au regard des baux étudiants normaux ou des baux « classiques » et n'implique dès lors pas un degré de protection accru des parties, contrairement aux baux d'une durée de douze mois ou encore d'une durée supérieure.

§ 3. Pour les baux étudiants conclus pour une durée d'un an soit dès le départ, conformément au paragraphe 1^{er}, soit prorogés pour un an, conformément au paragraphe 4, le troisième paragraphe de l'article en projet prévoit que ce bail peut être renouvelé entre les mêmes parties, à l'expiration, chaque fois, d'une occupation d'une année – que celle-ci ait été conclue conformément au premier ou au quatrième paragraphe de l'article 256.

Les conditions initiales du bail doivent être maintenues.

Le loyer peut être indexé au moment du renouvellement du contrat de bail.

Afin de ne pas désavantager les bailleurs qui loueraient leur bien d'habitation sous l'égide des règles de droit commun par rapport aux bailleurs dont le preneur établirait

huurder zijn hoofdverblijfplaats in de gehuurde plaatsen zou vestigen, maakt paragraaf drie het voor de verhuurder mogelijk, in elk van beide gevallen, de huurprijs te herzien. Deze herziening blijft echter binnen een kader teneinde de perverse gevolgen te vermijden van een systeem van herziening van de huurprijzen dat toepasselijk is op huurcontracten van korte duur waarbij verhuurders geneigd zouden kunnen zijn een huurcontract te verbreken op de einddatum van ieder afgelopen jaar van het huurcontract, met als enige doel hun huurwinst te vergroten. Bijgevolg wordt bepaald dat, op het einde van elke periode van drie jaar indien het huurcontract wordt hernieuwd (i.e. op het einde van het derde en het zesde jaar), de verhuurder de mogelijkheid geniet de huur te herzien onder de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 240 :

- over de herziening van de huurprijs dient een akkoord te worden bereikt tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan de einddatum van elke periode van drie jaar ;
- bij gebrek aan akkoord van de partijen mag de rechter, die beslist naar billijkheid, onder bepaalde voorwaarden zoals nader bepaald in artikel 240 en zijn commentaar, de herziening of verhoging van de huurprijs toestaan. De vordering kan enkel worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan de einddatum van elke periode van drie jaar ;
- de herziene huur heeft uitwerking vanaf de eerste dag van de volgende periode van drie jaar, waarbij de oude huur voorlopig opeisbaar blijft tot de definitieve beslissing wordt genomen.

Paragraaf drie van artikel 256 heeft tot doel de stabiliteit van de lopende huurovereenkomsten op deze manier te stimuleren.

§ 4. In de hypothesen van studentenwoninghuurovereenkomsten gesloten voor een duur van minder dan twaalf maand, indien de verhuurder geen opzegtermijn betekent in de voorziene termijnen en indien de student de plaatsen blijft bezetten zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet niettegenstaande het verstrijken van de duur van de huurovereenkomst, zal de huurovereenkomst worden geacht te zijn afgesloten voor een duur van twaalf maanden.

Deze verlenging voor een periode van één jaar, ongeacht de initiële duur voorzien in de overeenkomst, laat meer overeenstemming toe de tussen de door de studentenhuurovereenkomst gedeckte periodes en de kalender van een academisch jaar.

Bijgevolg, beschikt de student, bij het verstrijken van deze periode van twaalf maanden, over twee opties : ofwel beslist hij een nieuwe studentenhuurovereenkomst af te sluiten voor een door de partijen vrij te bepalen duur overeenkomstig artikel 256, § 1, ofwel beslist hij de huurover-

sa résidence principale dans les lieux loués, le paragraphe trois permet au bailleur, dans chacune de ces hypothèses, de réviser le loyer. Cette révision demeure cependant encadrée, pour obvier les effets pervers d'un système de révision des loyers applicable à des baux de courte durée où les bailleurs pourraient être tentés de résilier un bail à l'échéance de chaque année de bail écoulée, dans le seul objectif d'augmenter leur gain locatif. Par conséquent, il est prévu qu'à l'expiration de chaque période de trois ans, soit à l'échéance de la troisième et de la sixième année, si le bail est renouvelé, le bailleur dispose de la faculté de réviser le loyer, dans les conditions prévues par l'article 240 :

- la révision du loyer doit être convenue entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat ;
- à défaut d'accord entre les parties, le juge, qui statue en équité, peut, dans certaines conditions précisées par l'article 240 et par son commentaire, accorder la révision ou l'augmentation du loyer. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédent l'expiration du triennat en cours ;
- le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Le paragraphe trois de l'article 256 vise de cette manière à encourager la stabilité des locations en cours.

§ 4. Dans les hypothèses de baux étudiants conclus pour une durée inférieure à douze mois, si le bailleur ne notifie pas de congé dans les délais prévus et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur malgré l'expiration de la durée du contrat de bail, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de douze mois.

Cette prorogation pour une période d'un an, quelle que soit la durée initialement prévue par le contrat, permet davantage de concordance entre les périodes couvertes par un contrat de bail étudiant et le calendrier d'une année académique.

Par conséquent, à l'expiration de cette période de douze mois, l'étudiant bénéficiera de deux options : soit il décide de conclure un nouveau contrat de bail étudiant d'une durée librement déterminée par les parties conformément à l'article 256, § 1^{er}, soit il décide de proroger le contrat

eenkomst te verlengen voor een periode van één jaar en dit overeenkomstig artikel 256, § 3.

Deze paragraaf heeft hoofdzakelijk tot doel om enerzijds bij te dragen aan de stabiliteit van het logement van studenten die gemakkelijker op de gehuurde plaatsen kunnen blijven en, anderzijds, om een verhoging van de huurprijs te vermijden in deze sector die gekenmerkt wordt door jonge huurders die slechts beperkte inkomsten hebben.

§ 5. De huurder geniet de mogelijkheid de huurovereenkomst vroegtijdig te verbreken, tot één maand vóór zijn effectieve ingeontreding van de plaatsen, voor zover hij daarvoor billijke redenen aanvoert. Om de uitvoering van dit mechanisme mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat in de huurovereenkomst nader omschreven wordt welke de datum van intrede door de student zal zijn in de woning aangezien dit moment, na de ondertekening van de huurovereenkomst niet verplicht en uitdrukkelijk in de overeenkomst bepaald is.

Deze billijke redenen kunnen meer bepaald maar niet uitsluitend bestaan in het wegstellen van de student uit een instelling voor hoger onderwijs, het falen voor een academiejaar als gevolg waarvan hij zijn studies niet kan voortzetten of een weigering tot inschrijving vanwege een dergelijke instelling. Hij dient echter het bewijs te leveren, door eender welk middel in rechte, van de aangehaalde reden wil hij de mogelijkheid van vroegtijdige verbreking kunnen inroepen.

Om misbruik vanwege de huurders-studenten te vermijden, die zouden kunnen overgaan tot « forum shopping » van de beschikbare woningen en, desgevallend, een goed zouden kunnen kiezen dat hun beter past terwijl ze al een overeenkomst hebben gesloten met een eerste verhuurder, legt paragraaf vier op dat de student die gebruik maakt van deze mogelijkheid van vroegtijdige verbreking aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd is waarvan het bedrag gelijk is aan één maand huur.

HOOFDSTUK V Regels eigen aan de medehuur

Artikel 257

De afgelopen jaren hebben er zich nieuwe woonvormen ontwikkeld ingevolge demografische en sociaaleconomische evoluties. Ook al is het moeilijk om dit wetenschappelijk exact te becijferen, toch blijkt het fenomeen van medehuur duidelijk in de lift te zitten, een vooral juridisch gegeven, maar ook een belangrijk sociologisch gegeven.

de bail pour une période d'un an, et ce conformément à l'article 256, § 3.

Ce paragraphe a essentiellement pour objectif, d'une part, de contribuer à la stabilisation du logement des étudiants qui peuvent plus aisément demeurer dans les lieux loués et, d'autre part, d'éviter une augmentation des loyers dans ce secteur caractérisé par de jeunes locataires qui disposent de revenus généralement faibles.

§ 5. Le preneur bénéficie de la faculté de mettre fin au bail anticipativement, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux, pour autant qu'il invoque de justes motifs. Afin de rendre possible l'exécution de ce mécanisme, il est nécessaire que soit précisé dans le bail quelle sera la date d'entrée de l'étudiant dans les lieux car ce moment, postérieur à la signature du bail, n'est pas obligatoirement et explicitement prévu par le contrat.

Ces justes motifs peuvent notamment consister dans le renvoi de l'étudiant d'un établissement d'enseignement supérieur, un échec académique l'empêchant de poursuivre son cursus, ou un refus d'inscription qui lui est opposé par un tel établissement. Il devra néanmoins fournir la preuve du motif invoqué, par tout moyen de droit, pour bénéficier de la faculté de résiliation anticipée.

Pour éviter des abus de la part des preneurs étudiants, qui pourraient effectuer un « forum shopping » des logements disponibles et choisir, le cas échéant, un bien qui leur convient davantage alors qu'ils se sont déjà engagés contractuellement avec un premier bailleur, le paragraphe quatre impose que, lorsqu'il utilise cette faculté de résiliation anticipée, l'étudiant paye au bailleur une indemnité dont le montant est équivalent à un mois de loyer.

CHAPITRE V Des règles propres à la colocation

Article 257

De nouvelles formes d'habitat mues par des évolutions démographiques et socioéconomiques se sont développées au cours de ces dernières années. En particulier, et bien qu'il soit encore difficile de le chiffrer scientifiquement de manière exacte, le phénomène de la colocation, figure essentiellement juridique mais qui intègre également une composante sociologique importante, connaît une croissance significative.

Het grootste publiek voor medehuur is gemiddeld jonger dan dertig jaar, en komt in mindere mate uit de oudere bevolkingsgroepen. Dit systeem biedt aan medehuurders die in eenzelfde woning wonen over het algemeen een alternatief dat een financieel voordeel, en grotere leefruimtes biedt.

Gegroepeerd wonen is ook een optie die wordt gekozen door mensen die zich in een overgangsfase bevinden (zoals mensen die recent gescheiden zijn, studenten voor wie de overschakeling naar een private woning een te grote financiële kost vormt), maar ook jonge en uiterst mobiele werknemers doen dit omwille van professionele redenen (zoals Europese of internationale stages).

De specifieke kenmerken van dit doelpubliek vereisen dat er soepele en flexibele mechanismen ingevoerd worden, die bijvoorbeeld een vlottere mobiliteit mogelijk maken.

Medehuur biedt eveneens voordelen voor verhuurders die kunnen genieten van een hoger financieel rendement, omdat de huurlast wordt verdeeld tussen verschillende huurders. Deze oplossing biedt ook de mogelijkheid om te vermijden dat een pand voor een langere periode onbewoond blijft zonder dat het opbrengt, wat dus ook een efficiënter beheer van de leegstand van huurpanden betekent (deze vaststellingen gaan uit van de actoren op het terrein, waaronder de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, « Medehuur in Brussel : uitdagingen, hinderpalen en perspectieven », *Art. 23*, driemaandelijks nummer nr. 60, 2015).

De uitdagingen blijven echter groot, omwille van de diversiteit van de situaties en de problemen waarmee men in de praktijk geconfronteerd wordt, en omwille van de huidige juridische onzekerheid : medehuur wordt immers noch gereglementeerd door het gemeen recht van de huurovereenkomsten, noch door de regels die gelden voor de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats.

Het fenomeen van de medehuur stoot echter op problemen. Deze hebben vooral te maken met het vertrek van één van de medehuurders en de gevolgen die deze opzegging met zich meebrengt ten aanzien van de verhuurder en van de resterende medehuurders inzake de teruggave van de waarborg, de vervanging en de komst van een nieuwe medehuurder, of de verdeling van de door de vertrekende huurder berokkende huurschade. Hetzelfde geldt voor de toepasselijke regels bij het niet betalen van het deel van de huur door één van hen, het betalen van de verzekeringsspolissen, of het opstellen van leefregels die vaag blijven in de geest van de partijen. Ten slotte bestaat ook het risico dat een medehuurder de toeslag voor een alleenstaande komt te verliezen omwille van het feit dat het statuut lijkt op dat van een samenwonende ingevolge de medehuur.

Rekening houdend met voornoemde risico's en de leemten in de wetgeving werd meermaals de noodzaak

La colocation concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans, et, dans une moindre mesure, des tranches d'âges supérieures. Ce système offre généralement aux colocataires occupants un même bien d'habitation une alternative présentant un avantage financier ainsi que de plus grands espaces de vie.

L'habitat groupé constitue également une option vers laquelle se tournent des personnes en phase de transition (telles que des personnes récemment divorcées, des étudiants pour lesquels le départ vers un logement privé représente un coût financier important), mais aussi de jeunes travailleurs particulièrement mobiles d'un point de vue professionnel (tels que des stagiaires européens ou internationaux).

Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée.

La colocation présente également des avantages pour les bailleurs, qui peuvent bénéficier d'un rendement financier plus élevé car la charge locative est répartie entre plusieurs preneurs. De même, cette solution permet d'éviter qu'un bien demeure inoccupé pour une trop longue période sans qu'il ne génère de rendement, et donc une gestion plus efficace du vide locatif (ces constats émanent des acteurs de terrain, dont le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, « La colocation à Bruxelles : enjeux, freins et perspectives », *Art. 23*, numéro trimestriel n° 60, 2015).

Les enjeux demeurent toutefois délicats, en raison de la diversité des situations, des problématiques rencontrées dans la pratique, et de l'insécurité juridique actuelle : la colocation n'est en effet réglementée ni par le droit commun des baux, ni par les règles gouvernant les baux de résidence principale.

Le phénomène de la colocation se heurte pourtant à des difficultés. Celles-ci sont liées, notamment, au départ de l'un des colocataires et aux conséquences que ce préavis engendre à l'égard du bailleur et des colocataires restants en termes de restitution de la garantie, du remplacement et de l'arrivée d'un nouveau colocataire, ou de réparation des dégâts locatifs engendrés par le locataire sortant. De même, les règles applicables au non-paiement de sa part du loyer par l'un d'entre eux, à la prise en charge des polices d'assurance, ou encore à l'établissement de leurs règles de vie demeurent floues dans l'esprit des parties. Enfin, un risque de perte du taux isolé d'un colocataire existe en raison du basculement de son statut vers celui de cohabitant qui peut résulter d'une colocation.

Compte tenu des écueils précités et du vide législatif qui les entoure, la nécessité d'améliorer cette forme

geuit om deze woonvorm te verbeteren en om de rechten en de plichten van de medehuurders en van de verhuurders te verduidelijken. Nicolas Bernard schrijft zodoende over de zesde staatshervorming en over de regionalisering van de specifieke regels met betrekking tot de huurovereenkomst, dat het « *heel jammer zou zijn om niet van deze unieke gelegenheid gebruik te maken om een stelsel te ontwikkelen dat specifiek is voor de medehuur, teneinde de bestaande vormen van medehuur in evenwicht te brengen en de ontwikkeling van deze woonvorm die ongelofelijk aan het groeien is, te stimuleren* » (N. Bernard, Professor aan de Universiteit Saint-Louis van Brussel, « Gebruik maken van de regionalisering van de huurovereenkomst om regels op te stellen inzake medehuur » beschikbaar op de website www.rbdh-bbrow.be).

Onderhavige ontwerpondonnantie is bedoeld om dit gegroepeerd wonen te verbeteren en om de rechten en de plichten van de medehuurders en de verhuurders te verduidelijken. Hoofdstuk V introduceert in de Code een specifiek juridisch stelsel voor de medehuur, bedoeld om die formule van « samen wonen » te omkaderen, voldoende soepel en evenwel voorzichtig, opdat deze vorm niet zou verdwijnen, en teneinde de autonome wil van de partijen te vrijwaren.

Rekening houdend met deze dwingende regels beperkt het artikel 257 in ontwerpfasen het toepassingsgebied van het door de ontwerpondonnantie ingevoerde stelsel van de medehuur door te verwijzen naar de definitie van de medehuur zoals bepaald in artikel 2. De medehuur beoogt het huren van eenzelfde woning door verschillende huurders, door middel van het afsluiten van een enkele huurovereenkomst tussen de huurders en de verhuurder. De specifieke regels van de medehuur gelden echter slechts mits er een gezamenlijk akkoord is van de partijen. Het feit dat zij akkoord zijn, wordt geformaliseerd door een medehuurovereenkomst te ondertekenen die een bindende kracht heeft tussen de medehuurders, zoals bepaald in artikel 261, er wordt verwezen naar de desbetreffende opmerkingen voor meer verduidelijkingen met betrekking tot de inhoud ervan.

De auteurs van het ontwerp hebben zich dus voornamelijk geconcentreerd op twee hoofdzaken : enerzijds de « verticale » relatie die de verhuurder en de medehuurders bindt, en anderzijds de « horizontale » relatie die de medehuurders onderling met elkaar verbindt. Dit is het voorwerp van de artikelen 258 tot 261 van de ordonnantie.

Artikel 258

De complexiteit die zou voortvloeien uit gemengde huurstelsels heeft de auteurs van het ontwerp ertoe gebracht om de toepassing van deze verschillende stelsels te behouden, onder voorbehoud van de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk V. De regels die de medehuur regelen zijn dus van toepassing naast de regels van toepassing op de huurovereenkomsten van hoofdverblijf of van gemeen recht.

d'habitat et de clarifier les droits et obligations des colocataires et des bailleurs a été exprimée à maintes reprises. Nicolas Bernard écrit ainsi, à propos de la sixième réforme de l'État et de la régionalisation des règles spécifiques du bail, qu'« *il serait assurément regrettable de ne pas profiter de cette occasion unique pour élaborer un régime propre à la colocation, susceptible de stabiliser les colocations existantes et favoriser le développement de ce mode d'habitat en incontestable croissance* » (N. Bernard, Professeur à l'Université Saint-Louis de Bruxelles, « Profiter de la régionalisation du bail pour encadrer la colocation » disponible sur le site www.rbdh.be).

Le présent projet d'ordonnance entend améliorer cet habitat groupé et clarifier les droits et obligations des colocataires et des bailleurs. Le chapitre V introduit dans le Code un régime juridique propre à la colocation, qui vise à encadrer cette formule du « vivre ensemble », avec souplesse et prudence toutefois, afin de ne pas la voir disparaître, et de préserver l'autonomie de la volonté des parties.

Eu égard à ces impératifs, l'article 257 en projet délimite le champ d'application du régime de la colocation institué par le projet d'ordonnance, par référence à la définition de la colocation telle que prévue à l'article 2. La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs locataires, au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les locataires et le bailleur. Les règles spécifiques de la colocation ne s'appliquent toutefois que d'un commun accord des parties. Leur consentement est formalisé par la signature d'un pacte de colocation ayant force obligatoire entre les colocataires, tel que prévu par l'article 261, au commentaire duquel il est renvoyé pour davantage de précisions quant à son contenu.

Les auteurs du projet se sont donc essentiellement concentrés sur deux axes : d'une part, la relation « verticale » qui lie le bailleur aux colocataires, et d'autre part, la relation « horizontale » qui lie les colocataires entre eux. Tel est l'objet des articles 258 à 261 de l'ordonnance.

Article 258

La complexité qui résulterait d'une mixité des régimes locatifs a conduit les auteurs du projet à maintenir l'application de ces régimes distincts, sous réserve des règles spécifiques du présent chapitre V. Les règles régissant la colocation sont donc applicables en plus des règles applicables aux baux de résidence principale ou de droit commun.

Artikel 258 definieert zodoende de regels die gelden voor de huurovereenkomst die wordt afgesloten tussen de verhuurder en de medehuurders op basis van het feit dat één van hen in het gehuurde pand zijn hoofdverblijfplaats heeft.

De eerste alinea bepaalt dat in de veronderstelling dat één van de huurders het goed definieert als zijn hoofdverblijfplaats, dat dan de bepalingen van hoofdstuk III van titel XI van het Wetboek inzake de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats gelden. Er wordt wel in twee uitzonderingen voorzien.

Ten eerste, voor de aspecten die niet gereglementeerd worden door of die afwijken van hoofdstuk V, geldt hoofdstuk III.

Ten tweede gelden de bepalingen van hoofdstuk III met betrekking tot de ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder niet, omdat de specifieke regels betreffende de opzegging gegeven door de partijen bepaald zijn in artikel 260 van hoofdstuk V.

Dit huurstelsel mag dan op het eerste zicht wel wat dwingend lijken voor de medehuurders die van het gehuurde pand niet hun hoofdverblijfplaats willen maken, de problemen die verband houden met een superpositie van verschillende huurstelsels zijn niet in verhouding tot de verwachte doelstellingen en wensen van de medehuurders om meer duidelijkheid te bieden en de zaken te vereenvoudigen. De verplichting om een overeenkomst voor medehuur te ondertekenen biedt bovendien de mogelijkheid om die duidelijke onbuigzaamheid te compenseren, in die zin dat indien medehuurders verplicht zijn om een huurovereenkomst te ondertekenen, zij niettemin vrij blijven om de organisatorische voorwaarden te bepalen die overeenstemmen met hun verwachtingen. Ten slotte moeten we eraan herinneren dat zelfs indien medehuur niet altijd kadert in een groepsproject, er niettemin een gezamenlijk engagement vereist is dat de geest van het « samen wonen » moet sturen, waar de medehuurders zich toe verbinden. Deze geest impliceert onvermijdelijk een selectie van de huurders door de huurders, waarvan onderhavige ordonnantie de criteria niet behoort te reglementeren. Een van de gezamenlijke punten die de medehuurders daarom moeten delen of aanvaarden, teneinde tot een overeenkomst te komen, is het bepalen van het toepasselijke juridisch stelsel.

De verhuurders zouden dan weer terughoudend kunnen zijn ten aanzien van een huurovereenkomst die wordt afgesloten met het oog op het organiseren van een medehuur waarvan het juridische stelsel zou wijzigen naargelang de bestemming van de gehuurde goederen wijzigt, zelf uitsluitend afhankelijk van de wil of van de leefomstandigheden van meerdere medehuurders die noodzakelijkerwijze meer variëren. Daarom is het nodig dat de eigenaars instemmen met de keuze van het toepasselijke juridisch stelsel, het behoud ervan of de wijziging ervan.

L’article 258 définit dès lors les règles applicables au bail conclu entre le bailleur et les colocataires en fonction de l’établissement, par l’un d’entre eux, de sa résidence principale dans les lieux loués.

L’alinéa premier prévoit que dans l’hypothèse où l’un des preneurs affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions du chapitre III du titre XI du Code relatives aux baux de résidence principale, s’appliquent. Deux exceptions sont toutefois prévues.

Premièrement, pour les aspects non réglementés par ou dérogatoires au chapitre V, le chapitre III s’applique.

Deuxièmement, les dispositions du chapitre III relatives à la résiliation du bail par le preneur ne s’appliquent pas, puisque des règles spécifiques concernant les congés donnés par les parties sont prévues par l’article 260 du chapitre V.

Si ce régime peut, à première vue, paraître contraignant pour les colocataires qui n’envisageaient pas d’afficher les lieux loués à leur résidence principale, les difficultés liées à une superposition de régimes locatifs distincts couvrant la location d’un même bien d’habitation sont disproportionnées par rapport aux objectifs de clarification attendus et de simplicité souhaités par les colocataires. L’obligation de signer un pacte de colocation permet par ailleurs de compenser cette rigidité apparente, dans la mesure où, si les colocataires sont certes tenus de signer un pacte, ils demeurent néanmoins libres d’y définir les modalités organisationnelles qui correspondent à leurs attentes. Il convient enfin de rappeler que si une colocation n’est pas toujours le fruit d’un projet fédérateur de groupe, elle nécessite néanmoins un engagement commun qui doit guider l’esprit du « vivre ensemble » dans lequel les colocataires s’engagent. Cet esprit implique inévitablement une sélection des locataires par les locataires, dont la présente ordonnance n’entend pas réglementer les critères. L’un des points communs que devront dès lors partager, ou accepter, dans un esprit de compromis, les colocataires, recouvrira la détermination du régime juridique applicable.

Les bailleurs pourraient, pour leur part, nourrir des réticences à la conclusion d’un bail organisant une colocation dont le régime juridique varierait au gré des changements de destination des lieux loués, eux-mêmes exclusivement tributaires de la volonté ou des circonstances de vie nécessairement plus fluctuantes, de plusieurs colocataires. L’accord des propriétaires est dès lors nécessaire quant au choix du régime juridique applicable, à son maintien ou à sa modification.

Bijgevolg zal het stelsel van de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats in principe gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst gelden, behoudens andersluidende overeenkomst van de medehuurders en van de verhuurder, die zouden wensen dat hun contractuele relatie in de richting van het stelsel van het gemeen recht zou gaan. In dat geval zijn de partijen vrij om een nieuw aanhangsel of een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.

Op deze manier biedt artikel 258 de mogelijkheid om de medehuur in evenwicht te brengen, zowel in hoofde van de verhuurder als van de medehuurders.

Alinea twee behandelt het geval waarbij geen enkele huurder de huurovereenkomst bestemt voor zijn hoofdverblijfplaats. In die hypothese gelden de bepalingen van hoofdstuk II, van titel XI van de Code inzake de huurovereenkomsten van gemeen recht, naast de specifieke regels van dit hoofdstuk V die ervan afwijken.

Deze tweede alinea gaat uit van dezelfde wens die de auteurs van de ontwerpordonnantie heeft geleid voor de eerste alinea, en naar de opmerkingen waarvan bijgevolg wordt verwezen.

Het spreekt voor zich dat in het in de tweede alinea beoogde geval het stelsel van de huurovereenkomsten van gemeen recht in principe gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst zal gelden, behoudens andersluidende overeenkomst van de medehuurders en van de verhuurder.

Deze twee corpussen met regels gelden onverminderd de specifieke regels die verband houden met de medehuur, zoals bepaald in de artikelen 259 tot 261 van het ontwerp.

Er dient eveneens opgemerkt te worden dat de ondertekening van een medehuurovereenkomst, de toepassing van het stelsel van de medehuur waarin deze afdeling voorziet, opstart. Bijgevolg zal dit stelsel samen van toepassing zijn met de bepalingen inzake de huurovereenkomsten van gemeen recht of van de hoofdverblijfplaats, ongeacht de hoedanigheid of het statuut van de medehuurders. Indien bijvoorbeeld de medehuurders overigens studenten zijn, zal het stelsel van de medehuur van toepassing zijn aangezien zij een medehuurovereenkomst ondertekenen, zonder dat hun hoedanigheid van student het stelsel van de toepasselijke huurovereenkomst beïnvloedt.

Artikel 259

In de huidige bepalingen voorziet het Burgerlijk Wetboek erin dat de hoofdelijkheid niet geldt. Omdat zij zou gelden, moet ze uitdrukkelijk vastgelegd worden (artikel 1202 van het Burgerlijk Wetboek).

Par conséquent, le régime des baux de résidence principale s'appliquera en principe tout au long du bail, sauf accord contraire des colocataires et du bailleur, qui souhaiteraient voir leur relation contractuelle basculer vers le régime de droit commun. Dans ce cas, les parties sont libres de conclure un avenant ou un nouveau contrat de bail.

De cette manière, l'article 258 permet de stabiliser la colocation, tant dans le chef du bailleur que des colocataires.

L'alinéa deux envisage le cas où aucun preneur n'affecte le bail à sa résidence principale. Dans cette hypothèse, les dispositions du chapitre II du titre XI du Code relatives aux baux de droit commun s'appliquent, en sus des règles spécifiques du présent chapitre V qui y dérogent.

Ce second alinéa procède de la même volonté qui a guidé les auteurs du projet d'ordonnance pour le premier alinéa, au commentaire duquel il est dès lors renvoyé.

Il va de soi que dans le cas envisagé par l'alinéa deux, le régime des baux de droit commun s'appliquera en principe tout au long du bail, sauf accord contraire des colocataires et du bailleur.

Ces deux corps de règles distincts s'appliquent sans préjudice des règles spécifiques liées à la colocation, telles que prévues par les articles 259 à 261 en projet.

Il convient également de noter que la signature d'un pacte de colocation déclenche l'applicabilité du régime de la colocation prévue par la présente section. Par conséquent, quelle que soit la qualité ou le statut des colocataires, ce régime s'appliquera combiné avec les dispositions relatives aux baux de droit commun ou de résidence principale. Ainsi, par exemple, si les colocataires sont par ailleurs étudiants, le régime de la colocation s'appliquera dès lors qu'ils signent un pacte de colocation, sans que leur qualité d'étudiant n'influe sur le régime de bail applicable.

Article 259

Dans ses dispositions actuelles, le Code civil prévoit que la solidarité ne se présume pas. Pour qu'elle s'applique, elle doit être expressément stipulée (article 1202 du Code civil).

In het kader van een medehuur kunnen er zich bijgevolg twee gevallen voordoen.

Ten eerste, indien geen enkel hoofdelijkheidsbeding wordt vermeld in de huurovereenkomst, dan geldt het gemeen recht. Dit bepaalt dat in een contract met meerdere personen (in dit geval meerdere huurders) de plichten van de huurders automatisch gezamenlijk zijn. Er geldt ook een verdeling van de schuld : de verhuurder mag van elke medehuurder slechts zijn deel van het huurgeld eisen, hetgeen impliqueert dat hij moet instaan voor de insolvabiliteit van een van de medeschuldenaars. Zo geldt een ingebrekestelling gericht aan één van hen niet ten aanzien van de anderen.

Indien er echter een hoofdelijkheidsbeding wordt opgenomen in de huurovereenkomst, hetgeen de tweede hypothese vormt waarmee men in de praktijk vaak wordt geconfronteerd, impliqueert de uniciteit van de schuld dat de verhuurder de totaliteit kan eisen van het huurgeld van elke medehuurder, zelfs indien de schuld tussen de medeschuldenaars materieel deelbaar is. De totale betaling van de vordering en dus van het huurgeld bevrijdt automatisch de andere medeschuldenaars. In het kader van de bijdrage tot de schuld verdwijnt de hoofdelijkheid en de medehuurder die de totaliteit van het huurgeld heeft betaald kan zich richten tot de anderen. Hij zal van iedereen slechts zijn deel van het huurgeld kunnen eisen. (Zie in het bijzonder N. Bernard en V. Lemaire, « L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 74 en v. ; P. Van Ommeslaghe, *Traité de droit civil belge*, Boekdeel III, vol. 3, Brussel, Bruylant, 2014, p. 1822 en v.).

Onderhavige ontwerpordonnantie keert voor het stelsel van de medehuur enkel de regel om volgens welke de hoofdelijkheid niet geldt. Artikel 259 bepaalt dat de medehuurders verplicht hoofdelijk verbonden zijn ten aanzien van de verhuurder, maar deze hoofdelijkheid geldt enkel voor de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Deze beschikking voldoet aan het gemeen recht. Het Burgerlijk Wetboek staat immers uitdrukkelijk een omkeering van de regel toe. De regels volgens welke de hoofdelijkheid niet geldt « *deze regel lijdt alleen uitzondering in de gevallen waarin hoofdelijkheid bestaat van rechtswege, krachtens een bepaling van de wet* » (artikel 1202 van het Burgerlijk Wetboek).

Wat de bevoegdheid betreft, is het zo dat het bepalen van het gemeen recht, dat niet werd geregionaliseerd, in principe materie vormt die is voorbehouden aan de federale overheid. Door de theorie toe te passen van de stilzwijgende bevoegdheden, kan deze regel niettemin geïntegreerd worden door onderhavig voorontwerp met het oog op de aanwending van de bevoegdheid inzake wonen die in het kader van de zesde staatshervorming werden overgeheveld naar het Gewest.

Deux cas de figure peuvent dès lors se présenter dans le cadre d'une colocation.

Premièrement, lorsqu'aucune clause de solidarité n'est mentionnée dans le contrat de bail, le droit commun s'applique. Celui-ci prévoit que, dans un contrat à sujets multiples (en l'occurrence plusieurs preneurs), les obligations des preneurs sont automatiquement conjointes. Elles sont caractérisées par la division de la dette : le bailleur ne peut réclamer à chaque colocataire que sa part du loyer, ce qui implique qu'il supporte l'insolvabilité de l'un des codébiteurs. De même, une mise en demeure adressée à l'un ne vaut pas à l'égard des autres.

En revanche, lorsqu'une clause de solidarité est insérée dans le bail, ce qui constitue la seconde hypothèse fréquemment rencontrée en pratique, l'unicité de la dette implique que le bailleur puisse réclamer la totalité du loyer à chaque colocataire, même si matériellement, entre les codébiteurs, la dette est divisible. Le paiement total de la créance et donc du loyer, libère automatiquement les autres codébiteurs. Sous l'angle de la contribution à la dette, la solidarité disparaît et le colocataire qui a payé la totalité du loyer peut se retourner contre les autres. Il ne pourra toutefois réclamer à chacun que sa propre part du loyer. (Voy. notamment, N. Bernard et V. Lemaire, « L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 74 et s. ; P. Van Ommeslaghe, *Traité de droit civil belge*, Tome III, vol. 3, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 1822 et s.).

Le présent projet d'ordonnance renverse, pour le régime de la colocation uniquement, la règle selon laquelle la solidarité ne se présume pas. L'article 259 prévoit que les colocataires sont obligatoirement solidaires vis-à-vis du bailleur, mais cette solidarité ne vaut que pour les obligations qui résultent du bail.

Ce dispositif est conforme au droit commun. Le Code civil autorise en effet expressément un renversement de la règle. La règle selon laquelle la solidarité ne se présume pas « *ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi* » (article 1202 du Code civil).

En ce qui concerne la compétence, la détermination du droit commun, qui n'a pas été régionalisée, constitue une matière en principe réservée à l'autorité fédérale. Par application de la théorie des pouvoirs implicites, cette règle peut cependant être insérée par le présent avant projet en vue de la mise en œuvre de la compétence en matière de logement qui a été transférée à la Région dans le cadre de la sixième réforme de l'État.

Er is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van de institutionele hervormingen van 8 augustus 1980) zoals bepaald door het Grondwettelijk Hof, dat in dit kader een ruime interpretatie stimuleert van de gewestelijke bevoegdheden, teneinde een nuttig effect, en een strikte interpretatie van de federale bevoegdheden te garanderen.

In eerste instantie leent de materie zich in dit geval tot een gedifferentieerde behandeling gezien de bijzondere kenmerken van het stelsel van de medehuur, dat zoals eerder uitgelegd rechtvaardigt dat er een veiligheid wordt geboden aan de verhuurder teneinde deze woonvorm te stimuleren, en dat de medehuurders ten aanzien van elkaar aansprakelijk zijn. De medehuur impliceert geen stelsel van regels die identiek zijn aan die van het gemeen recht, maar wel een eigen stelsel.

Bovendien zou de impact op de bevoegdheid van de federale autoriteit slechts bijkomstig zijn. Rekening houdend met de heel specifieke aard van de regel die beperkt is tot het stelsel van de medehuur, zou de geregionaliseerde inbreuk op de voornaamste bevoegdheid van de federale autoriteiten de normale uitoefening van haar bevoegdheden door deze laatste, niet buitengewoon of onredelijk hinderen.

Ten slotte is de aanwending van de stilzwijgende bevoegdheid door het Gewest nodig om de uitoefening van de geregionaliseerde hoofdbevoegdheid tot een goed einde te brengen en de doelstellingen die deze beoogt, in het bijzonder met betrekking tot het invoeren van een specifiek stelsel voor de medehuur, dat ernaar streeft om een evenwicht te garanderen tussen de rechten van de verhuurders en van de medehuurders.

De juridische gevolgen van de hoofdelijke verplichtingen zijn met name de volgende :

- De verhuurder mag de totale betaling van de schuldbordering eisen, ofwel bijvoorbeeld het huurgeld in zijn geheel, niet opgesplitst, ofwel slechts een deel ervan bestemd om het tekort van één van hen te dekken ;
- De verhuurder mag de medehuurder kiezen van wie hij de betaling van zijn vordering zal eisen (artikel 1203 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de medehuurder aan wie dit wordt gevraagd de vordering niet betaalt, kan de verhuurder zich richten tot een andere medehuurder enzovoort ;
- De ingebrekestelling die wordt gericht tot één van hen geldt eveneens ten aanzien van de anderen ;
- Vervolgingen ten aanzien van één van de hoofdelijke schuldenaars stuiten de verjaring ten aanzien van allen (artikel 1206 van het Burgerlijk Wetboek) ;

Sont en effet réunies les conditions du recours à la théorie des pouvoirs implicites (article 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980) telles que dégagées par la Cour constitutionnelle, qui favorise à cet égard une interprétation large des compétences régionales afin de leur garantir un effet utile, ainsi qu'une interprétation stricte des compétences fédérales.

Premièrement, la matière se prête en l'occurrence à un traitement différencié eu égard aux particularités du régime de colocation, qui justifie, comme exposé ci-dessus, que soit conférée une sécurité au bailleur afin de favoriser ce mode d'habitat, et que soient responsabilisés les colocataires les uns vis-à-vis des autres. La colocation n'implique précisément pas un régime de règles uniformes avec celles du droit commun, mais bien un régime propre.

Ensuite, l'impact sur la compétence de l'autorité fédérale ne serait que marginal. Compte tenu du caractère très spécifique et limité au régime de colocation de la règle de solidarité présumée, l'empiètement réalisé sur la compétence principale de l'autorité fédérale n'entraverait pas de manière excessive ou déraisonnable l'exercice normal de ses compétences par cette dernière.

Enfin, la mise en œuvre de sa compétence implicite par la Région est nécessaire pour mener à bien l'exercice de la compétence principale régionalisée et des objectifs poursuivis par celle-ci, notamment relatifs à l'instauration d'un régime spécifique à la colocation, tendant à garantir un équilibre entre les droits des bailleurs et des colocataires.

Les conséquences juridiques des obligations solidaires des colocataires sont, notamment, les suivantes :

- le bailleur peut réclamer le paiement total de la créance, soit par exemple, le loyer dans son ensemble, non divisé, ou une partie seulement de celui-ci destinée à couvrir la défaillance de l'un d'entre eux ;
- le bailleur peut choisir le co-prenant auprès duquel il va réclamer le paiement de sa créance (article 1203 du Code civil). Si le colocataire sollicité ne paye pas la créance, le bailleur peut s'adresser à un autre co-prenant, et ainsi successivement ;
- la mise en demeure adressée à l'un d'entre eux vaut également à l'égard des autres ;
- les poursuites faites contre l'un des débiteurs solidaires interrompent la prescription à l'égard de tous (article 1206 du Code civil) ;

- De eis tot betaling van interest tegen een van de hoofdelijke schuldenaars, doet de interest lopen ten aanzien van allen (artikel 1207 van het Burgerlijk Wetboek) ;
- De totale betaling van de schuldbordering door een van hen bevrijdt automatisch de andere medehuurders ;
- De medehuurder die de schuld heeft betaald, kan zich richten tot de anderen, teneinde de terugbetaling van het betaalde bedrag te bekomen. Hij zal echter van hen slechts hun eigen individueel deel mogen eisen, want de hoofdelijk overeengekomen verbintenis is van rechtswege deelbaar tussen de schuldenaars (artikelen 1213 en 1214 van het Burgerlijk Wetboek).

De auteurs van het ontwerp zijn zich bewust van het feit dat het opleggen van het principe van de hoofdelijke verplichtingen een enorme belasting voor de medehuurders inhoudt. Deze regel wordt gerechtvaardigd door de specifieke context die eigen is aan de desbetreffende medehuur, met name de context van het « dagelijks samen wonen », die een gemeenschappelijk en reeds solidair engagement impliceert, op zijn minst vanuit maatschappelijk standpunt.

De regel van de hoofdelijkheid van de medehuurders wil hen verantwoordelijk maken indien zij beslissen om al dan niet te opteren voor de medehuurovereenkomst, het enige mechanisme dat het stelsel van de medehuur en dus het principe van de hoofdelijkheid in werking kan stellen. Het bestaan ervan is eveneens bedoeld om de verhuurders gerust te stellen, want zij zijn nog vaak wantrouwig en terughoudend ten aanzien van het mechanisme van de medehuur. Op deze manier verzekert de verhuurder zich van de betaling van het huurgeld in zijn geheel zonder dat hij afhankelijk is van beslissingen genomen door de medehuurders.

De belangen van de medehuurders worden hierdoor ook niet geschonden.

De hoofdelijkheid ingevoerd door artikel 259 in het ontwerp geldt inderdaad slechts voor de verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst die zij afsluiten met de verhuurder. Zij zijn dus slechts hoofdelijk verbonden ten aanzien van de verhuurder, en zij blijven, bij het ondertekenen van de overeenkomst voor medehuur, vrij om een onderlinge verdeelsleutel te definiëren voor de huurprijs, evenals bijzondere regels voor hun groep die verband houden met het niet betalen van de huurprijs door één van hen.

De regel van de hoofdelijkheid tussen de medehuurders, gekoppeld aan de flexibele mechanismen om vlotter te kunnen vertrekken, en gekoppeld aan de overeenkomst voor medehuur, wil een evenwicht garanderen tussen de rechten van de verhuurders en van de medehuurders.

- la demande d'intérêts formée contre l'un des débiteurs solidaires fait courir les intérêts à l'égard de tous (article 1207 du Code civil) ;
- le paiement total de la créance effectué par l'un d'entre eux libère automatiquement les autres colocataires ;
- le colocataire qui a payé la dette peut se retourner contre les autres afin d'obtenir le remboursement du montant acquitté. Il ne pourra toutefois leur réclamer que leur propre part individuelle, car l'obligation contractée solidairement se divise de plein droit entre les débiteurs (articles 1213 et 1214 du Code civil).

Les auteurs du projet sont conscients qu'imposer le principe des obligations solidaires constitue une contrainte importante pour les colocataires. Cette règle se justifie par le contexte particulier et propre à la colocation dans lequel elle s'insère, soit celui du « vivre ensemble au quotidien », qui implique un engagement commun et déjà solidaire, à tout le moins d'un point de vue social.

La règle de la solidarité des co-preneurs tend à responsabiliser ceux-ci lors de leur prise de décision d'opter ou non pour le pacte de colocation, seul mécanisme déclencheur du régime de colocation et donc du principe de la solidarité. Son existence est également destinée à sécuriser les bailleurs, encore souvent méfiants et réticents vis-à-vis du mécanisme de la colocation. De cette manière, le bailleur se voit garantir le paiement du loyer dans son entier sans que ce ne repose dans son chef l'intégralité des décisions prises par les colocataires.

Les intérêts des co-preneurs n'en sont pas pour autant lésés.

La solidarité instituée par l'article 259 en projet ne vaut en effet que pour les obligations qui résultent du bail qu'ils concluent avec le bailleur. Ils ne sont donc solidaires qu'à l'égard du bailleur, et demeurent libres, lors de la signature du pacte de colocation, de définir une clé de répartition du loyer entre eux, de même que des règles particulières à leur groupe liées au non-paiement du loyer par l'un d'entre eux.

La règle de la solidarité entre les co-preneurs couplée aux mécanismes flexibles de départs facilités et au pacte de colocation, tend à garantir un équilibre entre les droits des bailleurs et des colocataires.

Artikel 260

Artikel 260 wil de voorwaarden voor het vertrek van een medehuurder of van allen samen vergemakkelijken. De principes van flexibiliteit maar ook van hoofdelijkheid hebben de auteurs van het ontwerp geleid bij het uitwerken van deze bepaling.

Het artikel voldoet voornamelijk aan de wens van de actoren op het terrein om de mobiliteit van de medehuurders te vergroten door vlottere mechanismen voor vervroegde opzegging in te voeren. Voor de rest gelden de regels met betrekking tot de huurovereenkomsten van gemeen recht (hoofdstuk II, van titel XI) of van de hoofdverblijfplaats (hoofdstuk III, van titel XI) die gelden voor de huurovereenkomst inzake de aspecten die niet worden gereglementeerd door hoofdstuk V.

De eerste paragraaf van artikel 260 bepaalt het geval waarin alle medehuurders wensen te vertrekken. In dit geval moet er een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden.

De tweede paragraaf regelt het geval waarin niet alle medehuurders de woning verlaten, maar enkel een of meerdere medehuurders dit wensen te doen. In dit geval zal er geen sprake van zijn een einde aan de huurovereenkomst te stellen, maar van vervroegd vertrek.

De opzeggingstermijn die moet worden nageleefd bij het vertrek van een of meerdere medehuurders alsook de opzeggingsvooraarden worden door deze bepaling vastgelegd.

Zo wordt in geval van vervroegd vertrek het naleven van een opzegtermijn van twee maanden bepaald. Deze opzag mag op elk ogenblik worden meegedeeld, zonder dat er een specifieke vervaldatum moet worden nageleefd tijdens de looptijd van de overeenkomst.

Indien alle medehuurders de woning echter willen verlaten, is de situatie van de verhuurder wel degelijk anders en is de opzegtermijn van twee maanden – zonder vergoeding – niet meer gerechtvaardigd. In dat geval wordt verwezen naar de regels die van toepassing zijn inzake opzegtermijn en vergoedingen die afhangen van het stelsel dat van toepassing is op medehuur, bepaald volgens artikel 258.

In de andere gevallen is geen enkele schadevergoeding verschuldigd door de huurder of de huurders.

Voor zover de vervroegde opzag op elk ogenblik kan worden gegeven, begint de opzegtermijn te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzag wordt gegeven, overeenkomstig artikel 231 van de onderhavige ontwerpondertonnantie.

Article 260

L’article 260 vise à faciliter les modalités du départ d’un colocataire ou de l’ensemble d’entre eux. Les principes de flexibilité mais aussi de solidarité ont guidé les auteurs du projet dans l’élaboration de cette disposition.

L’article répond essentiellement au souhait exprimé par les acteurs de terrains d’accroître la mobilité des colocataires par l’instauration de mécanismes de départs anticipés facilités. Pour le reste, les règles relatives aux baux de droit commun (chapitre II du titre XI) ou de résidence principale (chapitre III du titre XI) qui gouvernent le contrat de bail pour les aspects qui ne sont pas réglementés par le chapitre V s’appliquent.

Le premier paragraphe de l’article 260 détermine l’hypothèse dans laquelle l’ensemble des colocataires souhaite partir. Dans ce cas, il s’agit de mettre fin au bail.

Le second paragraphe règle l’hypothèse où l’ensemble des colocataires ne quitte pas le logement mais seul un ou plusieurs colocataires souhaitent le faire. Dans ce cas, il sera question non pas de mettre fin au bail mais de départ anticipé.

Le délai de préavis qui doit être respecté lors du départ d’un ou de plusieurs colocataires ainsi que les modalités de ce préavis sont déterminés par cette disposition.

Il est ainsi prévu en cas de départ anticipé le respect d’un préavis de deux mois. Ce préavis peut être notifié à tout moment, sans que doive être respectée une échéance particulière au cours de la période du contrat.

Pour autant, si c’est l’ensemble des colocataires qui désire quitter le bien, la situation du bailleur est bien différente et le délai de préavis de deux mois – sans indemnités – ne se justifie plus. En ce cas, il est renvoyé aux règles applicables en matière de délai de préavis et d’indemnités qui dépendent du régime applicable à la colocation déterminé selon l’article 258.

Dans les autres cas, aucune indemnité n'est due par le ou les preneurs.

Dans la mesure où ce congé anticipé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, conformément à l’article 231 du présent projet d’ordonnance.

Indien alle medehuurders beslissen om tegelijkertijd de huurovereenkomst te beëindigen, dan impliceert het principe van de hoofdgelijkheid en van de ondeelbaarheid van de huurovereenkomst dat de opzegging wordt ondertekend door elk van hen.

Wanneer slechts één medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, dan moet hij de anderen op officiële wijze op de hoogte brengen, teneinde alle misverstanden te vermijden. Hij moet daarom aan de andere medehuurders een kopie van de opzegging bezorgen via een schrijven met zekere dagtekening, gelijktijdig met de kennisgeving die hij bezorgt aan de verhuurder. Een schrijven dat wordt meegedeeld aan alle medehuurders die op de plek blijven wonen, volstaat om aan die verplichting te voldoen, zonder dat het nodig is dat de vertrekende huurder overgaat tot verschillende individuele kennisgevingen.

Bijgevolg behoudt elke medehuurder het individuele recht om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen. De paragrafen twee en drie van artikel 260 zijn bedoeld om te garanderen dat deze vervroegde opzegging de rechten van de overige medehuurders niet buitensporig zou schenden door eisen op te leggen die de vertrekende medehuurder verplicht moet naleven om te worden ontheven van zijn verbintenissen ten aanzien van de verhuurder en van de groep. De gevolgen van dit vervroegde vertrek worden bovendien niet gedragen door de verhuurder, die geniet van het mechanisme van de hoofdgelijkheid van de medeschuldenaars voorzien door artikel 259.

Paragraaf vier introduceert voor de verhuurder een beëindigingsmogelijkheid van de huurovereenkomst. Hij voorziet dat wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst hebben ondertekend hun opzeg hebben gegeven, de verhuurder een einde mag stellen aan de huurovereenkomst. In dit geval dient hij hen een opzegtermijn van zes maanden te geven. Niets verhindert uiteraard dat de verhuurder met de overige helft van de medehuurders een nieuwe huurovereenkomst afsuit.

Paragraaf vijf van artikel 260 in het ontwerp definiert de voorwaarden waaraan moet worden voldaan door de medehuurder die vertrekt om gen van zijn verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en uit de medehuurovereenkomst te worden ontslagen. Deze voorwaarden zijn *minimale* vereisten, de resterende medehuurders blijven voor de rest vrij om de modaliteiten te bepalen die een vervroegd vertrek van één van hen moeten omkaderen in het kader van de medehuurovereenkomst beoogd in artikel 261.

Zo wordt er bepaald dat de medehuurder die de overeenkomst vervroegd beëindigt, voor het verstrijken van de opzegtermijn die hij heeft meegedeeld, een nieuwe medehuurder moet vinden of ten minste actief moet zoeken om hem te vervangen. Met « actieve en afdoende zoektocht »

Lorsque tous les colocataires décident de mettre fin au bail simultanément, le principe de solidarité et d'indivisibilité du contrat de bail implique que le congé soit signé par chacun d'entre eux.

Lorsque seul un colocataire met fin au bail, il est tenu d'en informer les autres de manière officielle afin d'éviter tous malentendus. Il est dès lors tenu de notifier une copie du congé aux autres colocataires par un écrit ayant date certaine, simultanément à la notification du congé qu'il donne au bailleur. Un écrit communiqué à l'ensemble des colocataires qui poursuivent l'occupation des lieux suffit à satisfaire cette obligation, sans qu'il soit nécessaire que le preneur sortant ne procède à de multiples notifications individuelles.

Par conséquent, chaque colocataire conserve le droit individuel de mettre fin au bail anticipativement. Les paragraphes deux et trois de l'article 260 tendent à garantir que cette rupture anticipée ne porte pas excessivement atteinte aux droits des colocataires restants en imposant des exigences que doit impérativement respecter le colocataire sortant pour être délié de ses obligations vis-à-vis du bailleur et du groupe. Les conséquences de ce départ prématuré ne sont par ailleurs pas supportées par le bailleur, qui bénéficie du mécanisme de solidarité des codébiteurs prévu par l'article 259.

Le paragraphe quatre introduit une possibilité de résiliation du bail par le bailleur. Il prévoit que lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail. Il doit dans ce cas leur donner un préavis de six mois. Rien n'empêche naturellement le bailleur de conclure un nouveau bail avec la moitié restante des colocataires.

Le paragraphe cinq de l'article 260 en projet définit les conditions qui doivent être satisfaites par le colocataire sortant pour être délié des obligations issues du contrat de bail et du pacte de colocation qui lui incombent. Ces conditions sont des exigences *a minima*, les colocataires demeurant pour le reste libres de préciser les modalités qui doivent encadrer le départ anticipé de l'un d'entre eux au sein du pacte de colocation visé à l'article 261.

Il est ainsi prévu qu'avant l'expiration du congé qu'il a notifié, le colocataire qui met fin au bail anticipativement est tenu de retrouver ou du moins d'activement rechercher un colocataire remplaçant. Il y a par exemple lieu d'entendre par « recherche active et suffisante » le fait pour le

wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de medehuurder die de woning verlaat op verschillende websites een advertentie heeft geplaatst, de sociale media heeft gebruikt om de «vrije plaats» mee te delen, bezoeken van de plaats heeft ontvangen of ontmoetingen tussen één of meerdere kandidaten en de rest van de groep heeft georganiseerd. Voor het overige betreft dit een feitelijke overweging waarover geval per geval door de rechter volgens diens beoordeling zal moeten worden beslist.

Het akkoord van iedereen inzake de vervroegde opzegging gegeven door één van hen mag dan misschien niet uitdrukkelijk vereist zijn in de tekst van de ordonnantie, de regel van de unanimiteit is toch terug te vinden in het feit dat alle partijen moeten akkoord zijn met de identiteit van de nieuwe medehuurder (of over de regel die deze bepaalt), door de toepassing van het principe dat stelt dat men niet eenzijdig de voorwaarden van een overeenkomst mag wijzigen. Het is pas indien dit akkoord er is, dat de nieuwe medehuurder het recht heeft om het aanhangsel te ondertekenen waarin voorzien is in de zesde paragraaf van artikel 260.

Het vergemakkelijken van het vervroegde vertrek van één van de medehuurders vereist dat er correlatieve waarborgen worden gegarandeerd in hoofde van de resterende medehuurders, waarvan de contractuele positie verzwakt is. Dit vertrek kan ook het evenwicht van de groep op zich breken, en kan impliceeren dat de leefregels in de medehuurovereenkomst worden overeengekomen, gereorganiseerd moeten worden.. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de medehuurder die vertrekt een brandverzekering op zijn naam heeft afgesloten, indien hij krachtens de overeenkomst gehouden was tot het betalen van de provisie van de kosten voor gas en elektriciteit, of het betalen van een groter deel van het huurgeld, omwille van de afmetingen van de ruimte die hij «privaat» bewoonde (kamer, persoonlijke badkamer, kantoor).

Overeenkomstig het advies nr. 60.380/3 van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 3 januari 2017, werd paragraaf 5 van de becommentarieerde bepaling aangevuld om ervoor te zorgen dat deze in overeenstemming is met paragraaf 7 van de voormelde bepaling. De eerste alinea van paragraaf 5 preciseert dat ook in het geval waar de vertrekende medehuurder er niet in slaagt om een medehuurder te vinden die hem vervangt, hij dient aan te tonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht heeft ondernomen met het oog op het vinden van een nieuwe medehuurder.

Uiteraard staat niets de andere medehuurders en zelfs de verhuurder in de weg om de vertrekende huurder te helpen in zijn zoektocht naar een nieuwe medehuurder, en om voorstellen te formuleren.

De ordonnantie wil in ieder geval de belangen van de huurders en van de verhuurder beschermen, door minimale

colocataire sortant d'avoir posté une annonce sur plusieurs sites internet, d'avoir relayé la « place vacante » sur des réseaux sociaux, d'avoir effectué des visites des lieux ou organisé des rencontres entre un ou plusieurs candidats à la reprise et le reste du groupe. Pour le reste, il s'agit d'une question de fait qui sera à trancher par le juge au cas par cas selon son appréciation.

Si l'accord de tous sur le congé anticipé donné par l'un d'entre eux n'est pas expressément requis dans le texte de l'ordonnance, la règle de l'unanimité se retrouve dans la nécessité d'un accord de toutes les parties sur l'identité du nouveau colocataire (ou sur la règle qui le détermine), par application du principe selon lequel on ne peut modifier unilatéralement les conditions d'un contrat. Ce n'est qu'une fois cet accord intervenu que le colocataire entrant a le droit de signer l'avenant prévu par le sixième paragraphe de l'article 260.

La facilitation du départ anticipé de l'un des colocataires nécessite que des garanties corrélatives soient assurées dans le chef des colocataires restants, dont la position contractuelle est fragilisée. De même, ce départ peut entraîner une déstabilisation du groupe en lui-même et une réorganisation conséquente des règles de vie arrêtées dans le pacte de colocation. Tel est le cas si, par exemple, le colocataire sortant a contracté en son nom l'assurance incendie, s'il était tenu, en vertu du pacte, du paiement de la provision des charges de gaz et d'électricité, ou encore, du paiement d'une plus grande part de loyer en raison des dimensions de l'espace qu'il occupait de manière « privative » (chambre, salle de bain personnelle, bureau).

Conformément à l'avis n° 60.380/3 de la section de législation du Conseil d'État du 3 janvier 2017, le paragraphe 5 de la disposition commentée a été complété afin d'assurer sa conformité avec le paragraphe 7 de cette même disposition. Le premier alinéa du paragraphe 5 précise ainsi que dans le cas où le colocataire sortant ne parvient pas à trouver un colocataire remplaçant, il doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Rien n'empêche naturellement les autres colocataires, voire le bailleur, d'aider le preneur sortant dans sa recherche d'un nouveau colocataire, et de formuler des propositions.

En tout état de cause, l'ordonnance vise à protéger les intérêts des preneurs et du bailleur, en imposant des

voorwaarden op te leggen waaraan de nieuwe huurder moet voldoen : hij moet ten minste zijn akkoord geven over de inhoud van de medehuurovereenkomst, met inbegrip van de bijzondere leefregels die daarin worden uitgedrukt, zodat hij zich zo harmonieus mogelijk kan integreren in de leefwijze van de groep medehuurders, en anderzijds moet hij voldoende solvabel blijken en kunnen garanderen dat hij zijn deel van het huurgeld zal betalen, rekening houdend met de principes van de gelijke behandeling en niet-discriminatie zoals voorzien door titel X van de Code.

Indien een nieuwe medehuurder het aanhangsel bij de huurovereenkomst bedoeld in paragraaf zes ondertekend heeft of indien de vertrekkende medehuurder kan aantonen een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder te hebben verricht, is de vertrekkende medehuurder vanaf het einde van de opzegtermijn bevrijd. Indien aan een van deze twee voorwaarden niet voldaan is, blijft hij er solidair toe gehouden zijn verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, voor een periode van maximum zes maanden na te leven.

Indien niet aan deze eisen werd voldaan, bepaalt paragraaf vijf van de ontwerpbeleid de voorwaarden op basis waarvan de verhuurder en de resterende medehuurders de voorgestelde medehuurder kunnen weigeren.

Zij mogen zich slechts verzetten op grond van correcte en redelijke redenen, met respect voor de theorie van het rechtsmisbruik.

Deze redenen moeten in verhouding zijn en objectief kunnen worden waargenomen en zij kunnen in het bijzonder verband houden met de solvabiliteit van de voorgestelde medehuurder. Dit gegeven vormt in het kader van de medehuur een belang voor de verhuurder maar ook voor de medehuurders, waarvan de belangen op dat vlak overeenstemmen.

In ieder geval zal de rechter kunnen oordelen over de redenen voor de weigering die worden geopperd ten aanzien van de medehuurder die het pand wenst te verlaten zonder daarin te slagen, en hij kan deze desgevallend als onrechtmatig beschouwen.

Teneinde te vermijden om huurdergeschillen die verband houden met de medehuur al te juridisch op te lossen, en teneinde rechtsmisbruiken te voorkomen waartoe de regel van de unanimiteit zou kunnen leiden, en zodoende de rechten van de vertrekkende medehuurder te vrijwaren van een al te grote belemmering, bepaalt de ontwerpordonnantie niettemin dat de toekomstige verplichtingen waartoe hij krachtens de huurovereenkomst zou gehouden zijn alsook het hoofdelijk verbonden zijn met andere medehuurders, uiterlijk bij het verstrijken van een termijn van zes maanden na de ingang van de opzegtermijn automatisch uitdoven. De vertrekkende medehuurder is dus

conditions minimales auxquelles le nouveau preneur doit satisfaire : il doit à tout le moins marquer son accord sur le contenu du pacte de colocation, en ce compris sur les règles de vie particulières dont il ferait état, afin de s'intégrer le plus harmonieusement possible au mode de vie du groupe de colocataires, et d'autre part, présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect des principes d'égalité de traitement et de non discrimination tels que prévus par le titre X du Code.

Si un nouveau colocataire a signé l'avenant au bail prévu au paragraphe six ou si le colocataire sortant peut démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire, le colocataire sortant est libéré dès la fin de son congé. À défaut d'avoir rempli l'une de ces deux conditions, il reste solidairement tenu de respecter ses obligations découlant du bail durant une période de maximum six mois.

Si ces exigences ne sont pas satisfaites, le paragraphe cinq de la disposition en projet encadre les conditions dans lesquelles le bailleur et les colocataires restants peuvent refuser le colocataire proposé.

Ils ne peuvent s'y opposer que pour de justes et raisonnables motifs, dans le respect de la théorie de l'abus de droit.

Ces motifs doivent être proportionnés et objectivables, et peuvent, notamment, être liés à la solvabilité du colocataire proposé. Cette donnée présente dans le cadre de la colocation un intérêt pour le bailleur mais aussi pour les colocataires, dont les intérêts convergent sur ce point.

En tout état de cause, le juge pourra apprécier les motifs de refus opposés au colocataire qui souhaite quitter les lieux sans y parvenir, et les estimer abusif le cas échéant.

Cependant, afin d'éviter de judiciariser à l'excès les contentieux locatifs liés à la colocation, prévenir les abus de droit auxquels pourrait conduire la règle de l'unanimité, et préserver ainsi les droits du colocataire sortant d'une entrave excessive, l'ordonnance en projet prévoit qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé, les obligations futures desquelles il serait tenu en vertu du contrat de bail ainsi que sa solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement. Le colocataire sortant est donc délié de ses obligations au terme de ce délai, sans autre formalité particulière.

ontslaan van zijn verplichtingen krachtens deze termijn, zonder een andere specifieke formaliteit.

Ten slotte verplicht paragraaf zes de nieuwe medehuurder die de unanieme goedkeuring van de partijen verkreeg om een formeel aanhangsel bij de initiële huurovereenkomst te ondertekenen.

De auteurs van onderhavig ontwerp wilden vermijden dat de huurovereenkomst bij elk vertrek van een medehuurder of bij elke komst van een nieuwe medehuurder zou worden herbekeken. Het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst zou in die gevallen het mechanisme van de medehuur onstabiel en moeilijk werkbaar maken, terwijl het net de bedoeling is om met deze regelgeving meer duidelijkheid te scheppen. Het telkens opnieuw in vraag stellen van de huurovereenkomst zou leiden tot permanente juridische onzekerheid, zowel voor de verhuurder, als voor de medehuurders.

De bedoeling van het aanhangsel bestaat erin om het vertrek van een medehuurder en de komst van een ander lid van de groep te bevestigen. Het aanhangsel zou op zijn minst de aanwijzing moeten bevatten dat de vertrekkende medehuurder ontslaan is van zijn toekomstige verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien. De nieuwe medehuurder kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor de plichten en verbintenissen in hoofde van de vertrekkende medehuurder krachtens een overeenkomst waarin hij geen partij was toen deze verbintenissen zijn ontstaan. Zolang het aanhangsel niet werd ondertekend, blijft de vertrekkende medehuurder ten aanzien van de verhuurder gehouden tot zijn verbintenissen, die van hem zijn deel van het huurgeld kan eisen, en blijft hij ten aanzien van de andere medehuurders hoofdelijk verbonden.

Het aanhangsel zou ook moeten vermelden dat zijn handtekening automatisch impliceert dat de nieuwe medehuurder voldoet aan de voorwaarden van de huurovereenkomst alsook aan de medehuurovereenkomst.

Aangezien zij een wederzijdse consensus voor ogen houden, zijn medehuurders niettemin vrij om « opnieuw te onderhandelen » over bepaalde voorwaarden van de overeenkomst, indien de nieuwe medehuurder bijvoorbeeld voorstellen formuleert die de mogelijkheid bieden om hun leefkader te verbeteren of om de lasten en plichten van iedereen volgens andere modaliteiten te herverdelen.

Artikel 261

Artikel 261 verplicht de medehuurders om een huurovereenkomst af te sluiten. Deze overeenkomst vormt het sleutelelement van het medehuurstelsel, in het bijzonder in die zin dat het de toepassing ervan genereert.

Het opmaken van de overeenkomst biedt de mogelijkheid om de leden van de groep bewust te maken van en

Enfin, le paragraphe six impose au colocataire entrant ayant recueilli le consentement unanime des parties de signer un avenant formel au contrat de bail initial.

Les auteurs du présent projet ont eu le souci d'éviter que le contrat de bail ne soit remis en cause lors de chaque départ ou de chaque arrivée d'un colocataire. La signature d'un nouveau contrat de bail à ces occasions rendrait le mécanisme de la colocation instable et difficilement praticable, alors même que l'objectif du régime est d'en accroître la clarté. Une telle remise en cause conduirait à une insécurité juridique constante, tant pour le bailleur que pour les colocataires.

L'avenant a pour objectif de valider le départ d'un colocataire et l'arrivée d'un autre membre du groupe. Il devrait, à tout le moins, contenir l'indication selon laquelle le colocataire sortant est délié de ses obligations futures issues du bail. Le colocataire nouveau ne peut être tenu de pourvoir aux devoirs et obligations qui pèsent dans le chef du colocataire sortant en vertu d'un contrat auquel il n'était pas partie lorsque ces obligations sont nées. Tant que l'avenant n'a pas été conclu, le colocataire sortant reste tenu de ses obligations vis-à-vis du bailleur, qui peut exiger de lui sa part de loyer, et demeure solidaire des autres colocataires.

L'avenant devrait en outre mentionner que sa signature entraîne l'adhésion automatique du nouveau colocataire aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

Dans le respect du consensualisme, les colocataires sont néanmoins libres de « renégocier » certaines conditions du pacte, si, par exemple, le nouveau colocataire formule des propositions permettant d'améliorer leur cadre de vie ou de répartir les charges et devoirs de chacun selon d'autres modalités.

Article 261

L'article 261 impose aux colocataires de conclure un pacte de colocation. Ce pacte constitue la clé de voûte du régime de colocation, notamment dans la mesure où il en déclenche l'application.

L'établissement du pacte permet de conscientiser et de responsabiliser les membres du groupe quant à la déci-

verantwoordelijk te maken voor de beslissing om samen te huren, om hen te wijzen op de voordelen maar ook op de nadelen.

Dit document organiseert de voorwaarden om samen te wonen die eigen zijn aan een specifieke medehuur. Het beschermt de medehuurders en behoedt hen tegen de tekortkoming van één van hen. Het heeft zodoende dwingende kracht en kan worden ingeroepen tussen medehuurders onderling, maar niet tegen de verhuurder. Deze kunnen eveneens de toepassing ervan vragen voor het gerecht.

Niets verhindert de medehuurders overigens om over te gaan tot de registratie van medehuurovereenkomst zodat er een vaste datum wordt verleend en de tegenstelbaarheid aan derden wordt gegarandeerd.

§ 1. De eerste paragraaf voorziet dat de medehuurders een medehuurovereenkomst moeten opstellen teneinde de aspecten om samen te wonen en de praktische voorwaarden die deze woonvorm impliceert te formaliseren.

De auteurs van dit ontwerp wensen ook tegemoet te komen aan het verlangen dat unaniem werd geuit om de regels voor de medehuur te formaliseren, door middel van een soepel kader dat de mogelijkheid biedt om de diversiteit van de situaties en de noden waarmee men in de praktijk wordt geconfronteerd te vrijwaren.

Het opnemen in de ordonnantie van bepaalde fundamentele aspecten (die deze overschrijden die verband houden met de verticale relatie met de verhuurder) die op zijn minst verplicht moeten voorkomen in de overeenkomst bieden de medehuurders een nuttig kader dat bedoeld is om ervoor te zorgen dat het samen wonen vlot verloopt, zonder dat er al teveel dwingende regels bij komen kijken. Zij blijven vrij om deze kwesties te regelen zoals zij dat wensen, en om aspecten te regelen die niet worden vermeld in de ordonnantie.

Artikel 261 bepaalt de kwesties die minstens moeten gedefinieerd worden door de overeenkomst. Het betreft namelijk het definiëren van :

- de verdeelsleutel van het huurgeld tussen de medehuurders ;
- de uitsplitsing van de huurschade en de verwijzing hiervoor naar de huurwaarborg in de veronderstelling van schade berokkend door een of meerdere medehuurders, die onderscheiden kunnen worden van de hele groep die zij vormen ;
- de verdeling van de kosten die verband houden met het samenwonen (zoals huishoudelijke kosten, vuilniszakken buitenzetten, ophalen van post, uurregeling, of andere) ;

sion de vivre en colocation, à ses avantages mais aussi à ses contraintes.

Ce document organise les modalités de vie commune propres à une colocation particulière. Il protège les colocataires et les préunit face à la défaillance de l'un d'entre eux. Il est à cet effet revêtu d'une force contraignante et est dès lors opposable entre colocataires, mais pas au bailleur. Ceux-ci peuvent également solliciter son application en justice.

Rien n'empêche par ailleurs les colocataires de procéder à l'enregistrement du pacte de colocation, afin de lui conférer date certaine et de garantir son opposabilité aux tiers.

§ 1^{er}. Le paragraphe premier prévoit que les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques que ce mode d'habitat implique.

Les auteurs du présent projet souhaitent à la fois répondre au souhait exprimé unanimement de formaliser les règles de la colocation, par un cadre souple, permettant de préserver la diversité des situations, et aux besoins rencontrés en pratique.

L'inscription au sein de l'ordonnance de certains aspects fondamentaux (dépassant ceux liés à la relation verticale nouée avec le bailleur), qui doivent à tout le moins obligatoirement figurer dans le pacte, fournit aux colocataires un cadre utile, destiné au bon fonctionnement de l'habitat collectif, sans toutefois être excessivement contraignant. Ils demeurent libres de régler ces questions comme ils le souhaitent, et de réglementer des aspects qui ne sont pas envisagés par l'ordonnance.

L'article 261 détermine les questions qui devront, au minimum, être arrêtées par le pacte. Il s'agit notamment de définir :

- la clé de répartition du loyer entre les colocataires ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;
- la division des charges ayant trait à la vie en communauté (telles que, par exemple, ménage, sortie des poubelles, relevé de la poste, horaires, ou autres) ;

- een inventaris van de meubels en hun herkomst ;
- kwesties met betrekking tot de huurwaarborg (genomen op naam van één of meerdere huurders, samenstellingen van een interne gemeenschappelijke pot) ;
- organisatie van de verzekeringen waaronder de brandverzekering ;
- organisatie van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, internet, tv, telefoon) ;
- organisatie van onderhoudskosten en eventuele herstellingen.

Zoals hierboven vermeld kunnen op initiatief van de medehuurders ook andere aspecten van het samenwonen gereglementeerd worden.

Er kan zich echter een hachelijke hypothese voordoen indien één van de medehuurders een vervangingsinkomen heeft, voor zover de medehuurovereenkomst de cijfers voor het samenwonen kan beïnvloeden. Dit zou het geval zijn « *indien uit de regeling voor de bijdrage aan de schuld blijkt dat er een « hoofdzakelijk gemeenschappelijke regeling is voor huishoudelijke angelegenheden », een officieel criterium voor het samenwonen voor sociale hulp en werkloosheid (naast het samenwonen onder hetzelfde dak, in dit geval moeilijk bewistbaar* » (N. Bernard en V. Lemaire, « L’habitat groupé dit solidaire sous l’angle juridique », *Revue pratique de l’immobilier*, 3/2013, pp. 77 en v.). In dit geval, en in alle gevallen waarin de woning als een solidaire woning gelabeld is, zullen de medehuurders erop toezien om een overeenkomst op te stellen, zodat de individuele benadering van de sociale rechten van voorname medehuurder gevrijwaard blijft.

§ 2. De voorwaarden voor het vertrek, voor de komst en/of de vervanging van een medehuurder moeten eveneens verplicht worden vermeld in de medehuurovereenkomst. Deze verplichting heeft slechts betrekking op de noodzaak om er de praktische voorwaarden van te regelen, zonder dat de ontwerpordonnantie zich wil bemoeien met de inhoud ervan.

De overeenkomst kan zodoende in de verplichting voorzien om over te gaan tot een tussentijdse stand van zaken bij het vervroegde vertrek van een medehuurder, teneinde ieders verantwoordelijkheden, de termijnen waarin bepaalde herstellingen desgevallend dienen uitgevoerd te worden, of de opsplitsing van de kosten voor herstellingen die verband houden met de huur te bepalen.

De overeenkomst kan preciezere vereisten bepalen dan deze voorzien in artikel 260, § 5, waaraan een nieuwe medehuurder moet voldoen. Bepaalde vormen van medehuur kunnen bijvoorbeeld worden ontwikkeld rond een gezamenlijk project en kunnen steunen op specifieke

- un inventaire des meubles et leur provenance ;
- les questions relatives à la garantie locative (prise au nom d’un ou plusieurs preneurs, la constitution d’une cagnotte contributive interne) ;
- la prise en charge des assurances dont l’assurance incendie ;
- la prise en charge des contrats de fournitures (eau, électricité, gaz, internet, TV, téléphone) ;
- la prise en charge des frais d’entretien et des réparations éventuelles.

Comme indiqué ci-dessus, d’autres aspects de la vie en communauté peuvent également être réglés à l’initiative des colocataires.

Une hypothèse délicate peut néanmoins se présenter si un des colocataires bénéficie d’un revenu de remplacement, dans la mesure où le pacte de colocation peut nourrir les indices de cohabitation. Tel serait le cas « *si les modalités de contribution à la dette laissent apparaître un véritable « règlement principalement en commun des questions ménagères », critère officiel de la cohabitation pour l’aide sociale et le chômage (à côté de la vie sous le même toit, difficilement contestable en l’espèce* » (N. Bernard et V. Lemaire, « L’habitat groupé dit solidaire sous l’angle juridique », *Revue pratique de l’immobilier*, 3/2013, pp. 77 et s.). Dans ce cas, et dans tous les cas où le logement est labellisé comme étant un habitat solidaire, les colocataires veilleront à rédiger le pacte de manière à préserver l’individualisation des droits sociaux dudit colocataire.

§ 2. Les modalités du départ, de l’arrivée, et/ou du remplacement d’un colocataire doivent également être obligatoirement abordées par le pacte de colocation. Cette obligation ne porte toutefois que sur la nécessité d’en régler les modalités pratiques, sans que le présent projet d’ordonnance n’entende créer d’ingérence quant à leur contenu.

Le pacte peut ainsi prévoir l’obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d’un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun, les délais endéans lesquels certaines réparations doivent le cas échéant être effectuées, ou encore la ventilation des frais de réparation locative.

Il peut déterminer des exigences plus précises que celles prévues à l’article 260, § 5, auxquelles devra répondre un colocataire entrant. Par exemple, certaines colocations peuvent se développer autour d’un projet fédérateur et avoir une vocation environnementale ou sociale particulière, qui

milieu- of maatschappelijke overtuigingen, hetgeen impliqueert dat de medehuurders bepaalde regels naleven inzake voeding, recyclage, of energieverbruik. Andere kunnen gewoon volledig vrij of louter utilitair zijn, op voorwaarde dat de leden van de groep elkaar wederzijds respecteren.

De vrijheid waarover de medehuurders beschikken inzake de manier om de aspecten te regelen en te verbeteren gedefinieerd in de paragrafen één en twee wordt echter geconditioneerd door het naleven van de bepalingen van hoofdstuk 5, die de in de overeenkomst opgestelde regels niet mogen overtreden, want anders zouden er zich gemengde en ongecontroleerde medehuurstelsels op de huurmarkt kunnen ontwikkelen.

§ 3. Ten slotte legt paragraaf drie op dat in geval van een vervroegd vertrek van een medehuurder, er naast het afsluiten van het aanhangsel beoogd in artikel 260, § 6, van onderhavig hoofdstuk een formele aanpassing van de overeenkomst zal moeten komen. Deze aanpassing heeft bijvoorbeeld betrekking op het inschrijven van de gegevens van de nieuwe medehuurder, of indien de partijen dit overeenkomen, bepaalde wijzigingen van de regels van de overeenkomst.

HOOFDSTUK VI Intergenerationele en solidaire woning

Artikel 262

De auteurs van deze ontwerpordonnantie wensen de aandacht te vestigen op bepaalde vormen van gegroepeerd wonen, zoals intergeneratieel en solidair wonen, en daar een specifiek label voor te creëren.

Het bepalen van de regels die toepasselijk zijn op intergeneratieel en solidair wonen wordt toevertrouwd aan de Regering, die in dit kader meer bepaald bevoegd is om afwijkende maatregelen ten opzichte van het gemeen recht aan te nemen.

In antwoord op het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 3 januari 2017, werd de machting van de Regering gepreciseerd en de formulering aangepast om meer specifiek de totstandbrenging van een label te beogen, zoals het geval is in artikel 254 met betrekking tot het label van de studentenwoningen.

HOOFDSTUK VII De glijdende huurovereenkomst

Artikel 263

Het ontwerpartikel 263 beschrijft het toepassingsgebied van de juridische regeling die van toepassing is op het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst.

implique que les colocataires respectent certaines règles en termes d'alimentation, de recyclage ou de consommation d'énergie. D'autres peuvent être totalement libres ou simplement utilitaires, pour autant que les membres du groupe se respectent mutuellement.

La liberté dont disposent les colocataires sur la manière de réglementer et d'agencer les aspects définis aux premier et second paragraphes est toutefois conditionnée par le respect des dispositions du chapitre 5, auxquelles les règles établies dans le pacte ne peuvent contrevir, sous peine de voir des régimes de colocation hybrides et incontrôlées se développer sur le marché locatif.

§ 3. Enfin, le paragraphe trois impose qu'en cas de départ anticipé d'un colocataire, outre la conclusion de l'avenant visé à l'article 260, § 6, du présent chapitre, une adaptation formelle du pacte devra également intervenir. Cette adaptation concerne par exemple l'inscription des coordonnées du nouveau colocataire ou, si les parties en conviennent, certaines modifications des règles du pacte.

CHAPITRE VI Habitat intergénérationnel et solidaire

Article 262

Les auteurs du présent projet d'ordonnance souhaitent mettre en avant certains types d'habitats groupés de type habitat intergénérationnel et solidaire, et y associer un label spécifique.

La détermination des règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire est confiée au Gouvernement, qui est notamment habilité, dans ce cadre, à adopter des mesures dérogatoires au droit commun.

En réponse à l'avis de la section législation du Conseil d'État du 3 janvier 2017, l'habilitation du Gouvernement a été précisée et la formulation modifiée pour viser plus spécifiquement la création d'un label, comme c'est le cas à l'article 254 visant le label des logements étudiants.

CHAPITRE VII Du bail glissant

Article 263

L'article 263 en projet détermine le champ d'application du régime juridique applicable au mécanisme du bail glissant.

Dit specifieke stelsel werd in het leven geroepen om een praktijk van sociale begeleiding via de huisvesting die vandaag reeds bestaat te stimuleren, maar waarbij er soms een risico bestaat dat sommige huurovereenkomsten vervolgens een nieuwe hoedanigheid van precaire bewoningsovereenkomst krijgen, wat ingaat tegen de sociale stabilisering die wordt nagestreefd door verenigingen die kwetsbare personen begeleiden.

De eerste paragraaf bakent het materiële toepassingsgebied van de glijdende huurovereenkomst af door te verwijzen naar de huurovereenkomsten zoals ze worden gedefinieerd in artikel 2 van de Huisvestingscode. Het gaat aldus om de huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats die wordt gesloten tussen een verhuurder en een rechtspersoon die instaat voor de sociale begeleiding van een persoon in een kwetsbare situatie. Het gehuurde goed wordt door deze rechtspersoon tegelijk onderverhuurd aan de genoemde kwetsbare persoon. Op het einde van de sociale begeleiding, die echter niet langer dan drie jaar mag duren, en voor zover de doelstellingen inzake sociale begeleiding die bij aanvang van de huurovereenkomst worden vastgelegd zijn verwezenlijkt, geniet de onderhuurder het recht de hoofdhuurovereenkomst automatisch aan hem te doen overdragen, zodat hij op die manier de rechtstreekse huurder wordt. De contractuele relatie tussen de rechtspersoon en de begeleide persoon verglijdt aldus naar een rechtstreekse contractuele relatie tussen die begeleide persoon en de verhuurder, zonder dat deze laatste zich daartegen kan verzetten.

Het in de tweede paragraaf vastgestelde toepassingsgebied heeft betrekking op de huurders die begunstigden zijn van het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst en op de rechtspersonen die instaan voor de opvolging van die huurders.

Personen in een kwetsbare situatie zijn de begunstigden (onderhuurders en daarna, voor zover de voornoemde doelstellingen worden verwezenlijkt, huurders) van het mechanisme. De staat van kwetsbaarheid wordt ruim geïnterpreteerd. Het kan gaan om een situatie van financiële kwetsbaarheid waarin meer bepaalde personen verkeren die een vervangingsinkomen krijgen of, ruimer, personen die het hoofd moeten bieden aan omstandigheden van welke aard ook waardoor hun financiële situatie is verslechterd. Het kan ook gaan om een sociale kwetsbaarheid. Dit is bijvoorbeeld het geval voor ex-gedetineerden die een proces van maatschappelijke re-integratie aanvatten of volgen, of voor personen die verslaafd zijn (aan kansspelen, verdoende middelen of eender welke geneesmiddelen) en een ontwenningskuur volgen.

Meer in het algemeen gaat het om kwetsbare personen, op welk niveau dan ook en ongeacht de reden, die sociale begeleiding nodig hebben dankzij welke ze, na een bepaalde periode, vorderingen zullen kunnen maken om opnieuw zelfstandig te worden.

Ce régime spécifique a été créé afin d'encourager et surtout de sécuriser juridiquement une pratique d'accompagnement social par le logement qui existe déjà actuellement mais qui court parfois le risque de voir certains baux requalifiés en convention d'occupation précaire par la suite, ce qui va à l'encontre de la stabilisation sociale poursuivie par des associations accompagnant les personnes fragilisées.

Le premier paragraphe précise le champ d'application matériel du bail glissant par référence aux baux tels que définis par l'article 2 du Code. Est ainsi visé le bail de résidence principale conclu entre un bailleur et une personne morale chargée de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité. Cette personne morale sous-loue simultanément le bien à ladite personne en état de précarité. À l'issue de son accompagnement social, qui ne peut toutefois dépasser trois années, et pour autant que les objectifs d'accompagnement social fixés en début de bail soient atteints, le sous-locataire bénéficie du droit de se voir automatiquement céder le bail principal dont il devient ainsi le preneur direct. La relation contractuelle qui s'est nouée entre la personne morale et la personne suivie glisse ainsi vers une relation contractuelle directe entre la seconde et le bailleur, sans que celui-ci ne puisse s'y opposer.

Le champ d'application personnel déterminé par le paragraphe 2 concerne les preneurs bénéficiaires du mécanisme de bail glissant ainsi que les personnes morales chargées du suivi de ceux-ci.

Les personnes en état de précarité sont les bénéficiaires (sous-locataires et ensuite, si les objectifs précités sont atteints, locataires) du mécanisme. L'état de précarité s'entend au sens large. Il peut s'agir d'un état de précarité financière visant notamment des personnes touchant un revenu de remplacement ou, plus largement, d'individus confrontés à des circonstances, quelles qu'elles soient, ayant entraîné une détérioration de leur situation financière. L'état de précarité peut également être social. Tel est par exemple le cas d'anciens détenus qui entament ou suivent un processus de réinsertion sociale, ou de personnes dépendantes (aux jeux de hasard, aux stupéfiants, ou à tout type de médicaments) qui suivent un processus de sevrage.

Sont plus généralement visées les personnes fragilisées, à quelque niveau que ce soit et quelle qu'en soit la raison, qui nécessitent un accompagnement social leur permettant, au terme d'une certaine période, de progresser vers une autonomisation.

De auteurs van dit ontwerp hebben de uitdrukkelijke wens om dit begrip op flexibele en ruime wijze te interpreteren teneinde het voordeel van dit mechanisme niet te beperken tot bepaalde categorieën van personen die aan welomschreven criteria zouden moeten voldoen. Daarin onderscheidt het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst zich bijvoorbeeld van het systeem van de sociale verhuurkantoren.

Overigens zal de doelgroep op natuurlijke wijze worden afgebakend door de rechtspersonen die instaan voor de sociale begeleiding en bevoegd zijn om een huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats aan te gaan die later zal « verglijden ». De taak om ze te bepalen wordt toevertrouwd aan de Regering.

De derde paragraaf bakent het tijdsgebonden toepassingsgebied van het stelsel van de glijdende huurovereenkomst af, waaraan een einde komt zodra de kwetsbare onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt. Met andere woorden, wanneer de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats verglijdt van de rechtspersoon naar de begeleide persoon. Hoe dan ook zijn de regels van hoofdstuk VII niet langer van toepassing na afloop van een periode van drie jaar ; op het einde van die periode wordt ofwel de begeleide persoon geacht de doelstellingen te hebben bereikt die bij aanvang van de huurovereenkomst werden vastgesteld, in welk geval de betrokkenen de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt, ofwel zijn deze doelstellingen niet bereikt ofwel wenst de betrokkenen een wooncontract met een andere eigenaar af te sluiten. In deze twee laatste veronderstellingen komt er ook een einde aan de toepassing van de regels die in dit hoofdstuk worden gedefinieerd.

De tweede paragraaf van artikel 263 bepaalt de formeelke voorwaarden waaraan een glijdende huurovereenkomst dient te voldoen. Deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden opgemaakt en moet de volgende gegevens bevatten :

- de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de begunstigde van de sociale begeleiding die het verhuurde goed bewoont,
- de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst,
- de duur van de huurovereenkomst *m.b.t.* de hoofdverblijfplaats,
- de door de huurder te verwesenlijken doelstellingen op het einde van de periode van sociale begeleiding.

Artikel 264

Artikel 264 definieert de grote principes die een kader vormen voor het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst, wat betreft de beoogde doelstellingen en de overdracht van de huurovereenkomst.

Les auteurs du présent projet souhaitent expressément conférer à cette notion un caractère souple et large, afin de ne pas limiter le bénéfice de ce mécanisme à certaines catégories d'individus qui devraient respecter des critères bien précis. En cela, le mécanisme du bail glissant se distingue par exemple du système des agences immobilières sociales.

Le public cible sera par ailleurs naturellement délimité par les personnes morales chargées du suivi social et autorisées à contracter un bail de résidence principale destiné à « glisser ». Leur détermination est confiée au Gouvernement.

Le paragraphe 3 délimite le champ d'application temporel du régime de bail glissant, qui cesse dès que le sous-locataire en état de précarité devient le locataire direct du bailleur. En d'autres termes, lorsque le bail de résidence principale glisse de la personne morale vers la personne suivie. En tout état de cause, les règles du chapitre VII cesseront de s'appliquer à l'issue d'une période de trois années, au terme de laquelle, soit la personne suivie sera considérée comme ayant atteint les objectifs fixés en début de contrat de bail, auquel cas elle devient le locataire direct du bailleur, soit ces objectifs ne seront pas atteints, soit cet individu souhaitera conclure un bail d'habitation avec un autre propriétaire. Dans ces deux dernières hypothèses, les règles définies par le présent chapitre cesseront également de s'appliquer.

Le paragraphe 2 de l'article 263 fixe les conditions formelles auxquelles doit répondre un bail glissant. Ce dernier doit être établi dans un écrit qui devra impérativement contenir :

- l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué,
- la date de prise de cours du bail,
- la durée du bail de résidence principale,
- les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social.

Article 264

L'article 264 définit les grands principes qui encadrent le mécanisme du bail glissant, en termes d'objectifs visés et de cession du bail.

Dit mechanisme wordt gekenmerkt door het glijden van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats van de rechtspersoon naar de persoon die in een kwetsbare situatie verkeert. Voor de verhuurder verandert er contractueel gezien niets. Zijn rechtssituatie blijft dezelfde, wie ook zijn medecontractant is.

De tweede paragraaf bepaalt dat voor de hele duur van de sociale begeleiding en totdat de gevuldde persoon de in dit opzicht vastgestelde doelstellingen heeft verwezenlijkt, de rechtspersoon die belast is met de sociale begeleiding van de onderhuurder ten aanzien van de eigenaar instaat voor de betaling van de huur en de lasten, een huurwaarborg stelt, garandeert dat de reparaties ten laste van de huurder zullen worden uitgevoerd en alle verplichtingen inzake onderhoud en – algemeen – alle verplichtingen van een « klassieke » hoofdhuurder op zich neemt. Samenhangend geniet deze rechtspersoon ook dezelfde rechten als een hoofdhuurder.

Paragraaf drie bepaalt de voorwaarden inzake de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats evenals de bijzondere voorwaarden die deze overdracht regelen.

Wanneer de kwetsbare persoon de doelstellingen zoals bedoeld door de sociale begeleiding heeft verwezenlijkt, wordt de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats, aangegaan tussen de rechtspersoon belast met zijn begeleiding en de verhuurder, overgedragen aan de onderhuurder. Deze laatste wordt dan de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder.

Deze overdracht van huurovereenkomst vindt onvermijdelijk plaats volgens de voorwaarden die enerzijds worden gedefinieerd in de artikelen 265 en 266 die de duur van de overeenkomst organiseren, evenals de voorwaarden waaronder en de periodes waarin de huurovereenkomst mag worden overgedragen, namelijk na afloop van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

Niettegenstaande artikel 230, voorziet de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats de verplichting van kennisgeving van het voorstel van overdracht voor de zelfstandig geworden onderhuurder, die dan toepasselijk is in hoofde van de rechtspersoon ten aanzien van de verhuurder.

De verhuurder kan zich echter niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder. De huurovereenkomst verglijdt automatisch, wat ertoe bijdraagt stabiliteit te geven aan de kwetsbare persoon en de eigenaar te responsabiliseren bij aanvang van het contract.

De auteurs van het ontwerp wensen te vermijden dat verhuurders het mechanisme uitsluitend gebruiken om

Ce mécanisme se caractérise par le glissement du bail de résidence principale de la personne morale vers la personne en état de précarité. Le bailleur quant à lui, demeure contractuellement statique. Sa situation juridique est inchangée, quel que soit son cocontractant.

Le paragraphe 2 prévoit que tout au long de l'accompagnement social et jusqu'à ce les objectifs fixés à cet égard soient atteints par la personne suivie, la personne morale en charge du suivi social du sous-locataire assume vis-à-vis du propriétaire le paiement du loyer et des charges, constitue une garantie locative, garantit la prise en charge des réparations locatives, pourvoit aux obligations d'entretien, et de manière générale, à toutes les obligations d'un locataire principal « classique ». Elle bénéficie corrélativement des mêmes droits que ce dernier.

Le paragraphe trois détermine les conditions auxquelles intervient la cession du bail de résidence principale, ainsi que les modalités particulières qui l'organisent.

Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social sont atteints par la personne en état de précarité, le bail de résidence principale conclu entre la personne morale chargée de son suivi et le bailleur est cédé au sous-locataire. Ce dernier devient le locataire principal et direct du bailleur.

Cette cession de bail s'opère nécessairement selon les conditions et modalités définies, d'une part, aux articles 265 et 266 qui organisent la durée du bail, ainsi que selon les conditions et les périodes auxquelles le bail peut être cédé, à savoir au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année de bail.

Nonobstant l'article 230, la cession du bail de résidence principale au sous-locataire autonomisé prévoit l'obligation de notification du projet de cession, qui s'applique dès lors dans le chef de la personne morale à l'égard du bailleur.

Toutefois, le bailleur ne pourra pas s'opposer à la cession du bail de résidence principale au sous-locataire. Le glissement du bail revêt un caractère automatique, qui concourt à stabiliser la personne en état de précarité et à responsabiliser le propriétaire en début d'engagement contractuel.

Les auteurs du projet ont le souci d'éviter que des bailleurs recourent au mécanisme uniquement afin de contracter

een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan te gaan met een « stabiele en verantwoordelijke » rechtspersoon van wie ze redelijkerwijze mogen aannemen dat ze alle verplichtingen van de huurovereenkomst jegens hen in acht zal nemen en zich vervolgens verzetten tegen het verglijden van de huurovereenkomst naar een huurder die net uit een kwetsbare situatie is gekomen en ten aanzien van welke ze een zeker wantrouwen zouden koesteren.

De verhuurders die aan dit proces deelnemen, moeten zich ten volle bewust zijn van niet alleen de financiële aard maar ook van het sociale karakter van hun onderneming.

Artikel 265

Het ontwerpartikel 265 stelt de duur vast van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die wordt aangegaan door de rechtspersoon die instaat voor de sociale begeleiding, de vervaldata waarop de overdracht van de huurovereenkomst mogelijk is evenals de gevolgen van een dergelijke overdracht.

§ 1. Alle huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats die worden gesloten tussen de rechtspersonen belast met de sociale begeleiding en een verhuurder, worden aangegaan voor hooguit drie jaar. Afhankelijk van de resultaten van deze sociale begeleiding en van de vorderingen die de kwetsbare persoon maakt, kan deze duur worden verkort. In dit geval heeft de huurovereenkomst een duur van één of twee jaar, rekening houdend met de vervaldata die onvermijdelijk worden opgenomen in enerzijds het uitdrukkelijke beding van overdracht zoals opgenomen in de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats en anderzijds het uitdrukkelijk ontbindend beding zoals opgenomen in de overeenkomst van onderverhuring.

Deze periodes beantwoorden aan een doelstelling van flexibiliteit die nodig is voor de evolutie van de begeleide persoon. De situaties die zich kunnen voordoen, zijn zeer verscheiden en elke kwetsbare persoon wordt volgens een eigen ritme opnieuw zelfstandig.

§ 2. Paragraaf twee bepaalt de voorwaarden volgens dewelke de rechtspersoon kan beslissen om de met de verhuurder gesloten huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats over te dragen aan de onderhuurder die ze begeleidt, zodra de doelstellingen inzake sociale begeleiding zullen zijn bereikt.

De vaststelling van de doelstellingen die de onderhuurder moet bereiken opdat de huurovereenkomst zou verglijden, is cruciaal voor de drie partijen die bij het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst betrokken zijn. Bijgevolg krijgt ook de verhuurder kennis van die doelstellingen. Hij beschikt trouwens, krachtens ontwerpartikel 266, § 1, over een inzagerecht over deze sociale opvolging

un bail de résidence principale avec une personne morale « stable et responsable » dont ils pourraient raisonnablement présumer qu'elle satisfera à toutes les obligations du bail à leur égard, et s'opposent ensuite au glissement du bail au bénéfice d'un locataire fraîchement sorti d'une situation de précarité et à l'égard duquel ils nourriraient une certaine méfiance.

Les bailleurs qui s'engagent dans ce processus doivent être pleinement conscients du caractère non seulement financier, mais aussi social de leur démarche.

Article 265

L'article 265 en projet détermine la durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social, les échéances auxquelles la cession du bail peut intervenir ainsi que les conséquences qu'elle emporte.

§ 1^{er}. Tous les baux de résidence principale conclus entre les personnes morales chargées de l'accompagnement social et un bailleur sont conclus pour un maximum de trois années. En fonction des résultats de cet accompagnement social et de la progression de la personne en état de précarité, cette durée pourra être inférieure. Dans ce cas, le bail sera d'une durée d'une ou de deux années, compte tenu des échéances que comporte nécessairement la clause de cession expresse contenue dans le bail de résidence principale et la clause résolutoire expresse mentionnée dans le bail de sous-location.

Ces périodes répondent à un objectif de flexibilité nécessaire à la situation évolutive de l'individu suivi. Une grande diversité de situations peuvent se rencontrer, et chaque personne en état de précarité s'autonomisera à un rythme différent.

§ 2. Le paragraphe deux détermine les conditions auxquelles la personne morale peut décider de céder le bail de résidence principale conclu avec le bailleur au sous-locataire dont elle assure le suivi, lorsque les objectifs de suivi social auront été atteints.

La fixation des objectifs qui doivent être satisfaits par le sous-locataire pour bénéficier du glissement de bail est cruciale pour les trois parties au mécanisme du bail glissant. Le bailleur en sera donc également informé. Il dispose d'ailleurs d'un droit de regard sur ce suivi social en vertu de l'article 266, § 1^{er}, en projet.

Deze doelstellingen kunnen meer bepaald een financiële verzelfstandiging van de betrokken persoon voor ogen hebben. Het niveau daarvan moet hoe dan ook beantwoorden aan een niveau dat voldoende is om het voor de onderhuurder op termijn mogelijk te maken zelf de financiële lasten te dragen als gevolg van zijn contractuele verbintenis met de eigenaar, eens de huurovereenkomst zal zijn vergleden. Deze doelstellingen kunnen ook bestaan in de ontwenning van een persoon die lijdt aan welke verslaving ook (slaapmiddelen, kansspelen enzovoort). Ook de globale re-integratie van een ex-gedetineerde in de samenleving kan een te verwezenlijken doelstelling zijn.

De betrokken dient, algemeen, een voldoende niveau van autonomie te hebben bereikt om de verplichtingen op zich te nemen die voortvloeien uit de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats.

Overigens is het mogelijk dat de begeleide persoon de bij het afsluiten van de huurovereenkomst vastgestelde doelstellingen bereikt vóór de einddatum van de maximale looptijd van drie jaar van deze overeenkomst.

Alleen de rechtspersoon die belast is met de sociale begeleiding kan beoordelen of de onderhuurder de doelstellingen heeft bereikt.

Gezien deze elementen bepaalt paragraaf twee van het ontwerpartikel dat deze rechtspersoon twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en het tweede jaar van de huurovereenkomst de mogelijkheid geniet om de huurovereenkomst over te dragen aan de onderhuurder-cessionaris voor zover ze van mening is dat deze laatste de doelstellingen van de sociale begeleiding heeft bereikt zoals ze bij aanvang van de huurovereenkomst werden gedefinieerd.

Wordt er op het einde van het eerste en het tweede jaar van de huurovereenkomst echter niet beslist om deze overeenkomst over te dragen, dan is de rechtspersoon op het einde van het derde jaar ertoe gehouden om de situatie van de onderhuurder te onderzoeken om te bepalen of de vastgestelde doelstellingen zijn verwezenlijkt. Op basis van deze analyse dient ze, ten laatste zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar, onvermijdelijk een definitieve beslissing te nemen betreffende de overdracht.

Stelt ze vast dat de onderhuurder voornoemde doelstellingen heeft bereikt, dan wordt de huurovereenkomst overgedragen aan deze laatste die dan de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien zij vaststelt dat de onderhuurder zijn hoger vermelde doelstellingen niet heeft bereikt, zal de huurovereenkomst enkel met de rechtspersoon verlengd kunnen worden mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als die van de initiële huurovereenkomst.

Ces objectifs peuvent notamment viser une autonomisation financière de l'individu. Le niveau de celle-ci devra en toute hypothèse correspondre à un niveau suffisant permettant à terme au sous-locataire d'assumer la charge financière que représentera son engagement contractuel avec le propriétaire, lorsque le bail aura glissé. Ces objectifs pourront également concerner le sevrage d'une personne atteinte d'une addiction de quelle que nature que ce soit (narcoleptiques, jeux de hasard, ou autre). De même, la réinsertion globale d'un ancien détenu au sein de la société pourrait également être poursuivie.

Cette personne devra, de manière générale, avoir atteint un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail de résidence principale.

Il est par ailleurs possible que la personne suivie atteigne les objectifs fixés lors de la conclusion du contrat de bail avant que ne viennent à échéance les trois années de durée maximale de ce contrat.

Seule la personne morale en charge du suivi social peut apprécier la satisfaction des objectifs par le sous-locataire.

Compte tenu de ces éléments, le paragraphe deux de l'article en projet prévoit que, deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, cette personne morale dispose de la faculté de céder le bail au sous-locataire cessionnaire, pour autant qu'elle estime qu'il ait atteint les objectifs de l'accompagnement social tels que définis en début de bail.

Toutefois, si aucune cession de bail n'a été décidée au terme des deux premières années du bail, cette personne morale est tenue, au terme de la troisième année, de procéder à un examen de la situation du sous-locataire pour déterminer si les objectifs fixés ont été satisfaits. Cette analyse devra obligatoirement l'amener à adopter une décision définitive quant à la cession au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année.

Si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Wanneer de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder wordt overgedragen, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in werking is getreden. De regels van hoofdstuk III van titel XI van de Code betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats blijven van kracht.

Bovendien blijven de huur en de overige voorwaarden ongewijzigd ten opzichte van die welke werden overeengekomen in de initiële huurovereenkomst.

Artikel 266

De ontwerpordonnantie stelt de grote lijnen van de voorwaarden van sociale begeleiding vast, die de Regering later nader zal bepalen.

§ 1. De eerste paragraaf van de ontwerpbeleid voorziet voor de rechtspersonen in een verplichting van regelmatige begeleiding. Aldus dienen ze in te staan voor een regelmatige sociale begeleiding van de kwetsbare persoon voor de volledige duur van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die ze met een verhuurder zijn aangegaan. De regelmatigheid van deze begeleiding is cruciaal om de perspectieven van zelfredzaamheid van de begeleide persoon en bijgevolg van het welslagen van het mechanisme te optimaliseren.

Het tweede lid vloeit dan weer voort uit de bezorgdheid om de verhuurder te beschermen door hem een recht van inzage in deze sociale begeleiding te verlenen. Aldus weegt er ten aanzien van de verhuurder een informatieplicht op de persoon die voor de begeleiding verantwoordelijk is. Die verhuurder moet worden geïnformeerd over de evolutie van de situatie van de onderhuurder. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren door regelmatige contacten met de rechtspersoon of door middel van syntheseverslagen die deze laatste opmaakt. Overigens belet niets de eigenaar van de plaatsen om rechtstreeks contact op te nemen met de onderhuurder, met dien verstande dat, de rechtspersoon die met de sociale begeleiding belast is juridisch gezien de enige medecontractant van de verhuurder blijft tijdens de periode van die sociale begeleiding. Bovendien kan de verhuurder, hoewel hij zich volgens het hier beschreven mechanisme niet kan verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst die door de rechtspersoon, belast met de sociale opvolging, beslist werd, zich niettemin na de overdracht van de huurovereenkomst, tegen deze overdracht verzetten indien hij van mening is schade te ondergaan door het feit dat de opgevolgde persoon niet in staat is om zijn huurverplichtingen op zich te nemen, precies door een tekortkoming van de rechtspersoon.

De verplichtingen inzake regelmatige opvolging en informatie van de verhuurder die op de bevoegde rechts-

§ 3. Lorsque le bail de résidence principale est cédé au sous-locataire, il est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur. Les règles du chapitre III du titre XI du Code relatives aux baux de résidence principale continuent de s'appliquer.

En outre, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le contrat de bail initial.

Article 266

L'ordonnance en projet détermine les grandes lignes des modalités de l'accompagnement social. Celles-ci seront ultérieurement précisées par le Gouvernement.

§ 1^{er}. Le paragraphe premier de la disposition en projet impose aux personnes morales une obligation de suivi régulier. Ainsi, celles-ci sont tenues d'effectuer un suivi social régulier de la personne en état de précarité tout au long de la durée du bail de résidence principale qu'elles ont conclu avec un bailleur. La régularité de ce suivi est cruciale pour optimiser les perspectives d'autonomisation de la personne suivie, et dès lors de succès du mécanisme.

Le second alinéa procède quant à lui du souci de sécuriser le bailleur en lui conférant un droit de regard sur ce suivi social. Une obligation d'information du bailleur corrélative pèse de cette manière dans le chef du responsable du suivi. Il doit être tenu informé de l'évolution de la situation du sous-locataire. Il pourra l'être, par exemple, au moyen de contacts réguliers avec la personne morale, ou via l'établissement de rapports de synthèse par celle-ci. Rien n'empêche par ailleurs le propriétaire des lieux d'avoir des contacts directs avec le sous-locataire, étant entendu que, d'un point de vue juridique, le seul cocontractant de celui-ci pendant la période de suivi demeure la personne morale en charge. En outre, si le bailleur ne peut pas, selon le mécanisme décrit ici, s'opposer à la cession du bail décidée par la personne morale en charge du suivi social, il pourrait néanmoins se retourner après la cession du bail contre celle-ci s'il estime subir un préjudice du fait que la personne suivie ne parvienne pas à assumer ses obligations locatives précisément en raison d'un manquement de la personne morale.

Les obligations de suivi régulier et d'information du bailleur qui incombent à la personne morale responsable

persoon rusten, vloeien voort uit het streven om deze laatste te responsabiliseren, maar maken ook een grotere betrokkenheid van elke partij mogelijk. Het feit dat de verhuurder kennis neemt van de vorderingen die de onderhuurder maakt, stelt de partijen ook in staat het onderlinge vertrouwen tot stand te brengen dat nodig is voor het, in voorkomend geval, verglijden van de huurovereenkomst.

Om tegemoet te komen aan zowel de vraag tot verduidelijking alsook aan de opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar advies nr. 60.380/3 van 3 januari 2017 voor wat de compatibiliteit van deze bepaling met het artikel 22 van de Grondwet betreft, benadrukken de auteurs van dit ontwerp het volgende.

Het inzagerecht opgenomen in paragraaf 2 betekent niet dat de verhuurder over een recht beschikt om tussen te komen in sociale begeleiding die door de daarvoor verantwoordelijke rechtspersoon uitgevoerd wordt. Het betekent evenmin dat de huurder een recht zou hebben om aanwijzingen te geven aan de rechtspersoon of de onderhuurder in dit verband. Dit inzagerecht staat uitsluitend de verhuurder toe om geïnformeerd te worden over de evolutie van de onderhuurder voor wat zijn graad van verzelfstandiging betreft. Elk aspect van het privéleven van deze laatste dat vreemd is aan het doel van de verzelfstandiging dat bij het begin van de huurovereenkomst bepaald werd, blijft beschermd. Op deze manier beschikt de verhuurder over de mogelijkheid, maar enkel deze mogelijkheid, om geïnformeerd te zijn over de determinerende elementen voor wat het verglijden van de huur betreft.

Het nagestreefde doel viseert enerzijds dat de verhuurder wordt beschermd in het kader van de toekomstige contractuele relatie die hij desgevallend aangaat met de opvolgende persoon.

Dit inzagerecht vloeit voort uit de wil van de wetgever om de verhuurders aan te moedigen om glijdende huurovereenkomsten af te sluiten, rekening houdend met de vrees die bij hen zou kunnen ontstaan om zich contractueel te verbinden met een onderhuurder waarvan de – morele, sociale of financiële – kwetsbaarheid precies het element is dat de toepassing teweegbrengt.

Paragraaf twee is anderzijds bedoeld om de dialoog ten aanzien van de evolutie van de onderhuurder te bevorderen en tracht eveneens de communicatie tussen de partijen betrokken bij het mechanisme van glijdende huur te verbeteren.

Het inzagerecht van de verhuurder wat het opvolgen van de onderhuurder opgenomen in de becommentarieerde paragraaf twee betreft, betekent bijgevolg niet een onevenredige inbreuk op het recht op eerbiediging van het privéleven van de opgevolgde persoon. Dit wordt gewaarborgd door artikel 22 van de Grondwet, hetwelk quasi-identieke

procèdent de la volonté de responsabiliser celle-ci, mais permettent également une implication accrue de chacune des parties. La prise de connaissance par le bailleur de la progression du sous-locataire permettra également à ces parties de tisser les liens de confiance indispensables au glissement du bail, le cas échéant.

Afin de répondre tant à la demande de clarification qu'à la remarque tenant à la compatibilité de cette disposition avec l'article 22 de la Constitution émanant de la section de législation du Conseil d'État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, les auteurs du présent projet d'ordonnance soulignent ce qui suit.

Le droit de regard consacré par le paragraphe deux ne signifie pas que le bailleur dispose du droit d'interférer avec le suivi social effectué par la personne morale qui en a la charge, pas plus qu'il n'implique le droit pour le bailleur de donner des injonctions à la personne morale ou au sous-locataire à cet égard. Ce droit de regard permet exclusivement au bailleur d'être informé de l'évolution du sous-locataire par rapport à son degré d'autonomisation. Tout élément de la vie privée de ce dernier étranger à l'objectif d'autonomisation défini en début de bail demeure protégé. De cette façon, le bailleur dispose de la possibilité d'être informé d'éléments déterminants quant au glissement du bail, mais seulement de ceux-ci.

L'objectif poursuivi vise d'une part à sécuriser le bailleur dans le cadre de la relation contractuelle future qu'il conclura, le cas échéant, avec la personne suivie.

Ce droit de regard procède de la volonté du législateur d'inciter les bailleurs à conclure des baux glissants, compte tenu des craintes qu'ils pourraient nourrir à s'engager à terme contractuellement avec un sous-locataire dont la précarité – morale sociale ou financière – constitue précisément l'élément susceptible d'en mobiliser l'application.

Le paragraphe deux vise d'autre part à favoriser le dialogue quant à l'évolution du sous-locataire et tend ainsi à améliorer la communication entre les parties impliquées dans le mécanisme du bail glissant.

Le droit de regard du bailleur sur le suivi du sous-locataire consacré par le paragraphe deux commenté n'implique dès lors pas une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée de la personne suivie garanti par l'article 22 de la Constitution, lequel emporte des garanties substantiellement identiques à celles consacrées par

waarborgen bevat als deze opgenomen in artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Wij herinneren er vooreerst aan dat de Gewesten, binnen hun bevoegdheidssfeer, de mogelijkheid hebben om decreten en ordonnances aan te nemen die een weerslag hebben op het privéleven. Dit domein vloeit voort uit de parallelle bevoegdheden van de federale en de gefedereerde entiteiten (zie. K. Lemmens, « Le droit au respect de la vie privée et de la personnalité », in *Les droits constitutionnels en Belgique*, vol. 2, Brussel, Bruylant, 2011, p. 915, nr. 24).

Dit fundamentele recht dat de eerbiediging omvat die aan de intimiteit van het individu verschuldigd is, brengt een verplichting tot onthouding met zich mee. Met andere woorden, de entiteiten hebben zelf de verplichting te waken over het « niet doen » maar ook erop toe te zien dat particulieren eenzelfde ingesteldheid aannemen ten aanzien van elkaar (zie in het bijzonder M. Van Overstraeten, « Le droit au respect de la vie privée et le corps humain », in *Les droits constitutionnels en Belgique*, vol. 2, Brussel Bruylant, 2011, p. 952, nr. 17).

Er kunnen echter beperkingen worden voorzien ten aanzien van het recht op eerbiediging van het privéleven, in zoverre deze bij wet zijn voorzien, een wettelijk doel nastreven en de beoogde maatregelen proportioneel zijn.

In onderhavig geval is de legaliteitsvoorwaarde voldaan zonder dat het nodig is deze verder te becommentariëren, in de zin dat het inzagerecht van de verhuurder voorzien is bij ordonnantie.

Vervolgens is ook de legitimiteitsvoorwaarde vervuld rekening houdend met voormelde door de ontwerpbeperking nagestreefde doeleinden, met name het aanmoedigen en het beschermen van de verhuurder bij het afsluiten van een glijdende huur, alsook het creëren van sociale banden en van vertrouwen tussen de verhuurder en zijn onderhuurder, dewelke idealiter zijn hoofdhuurder zal worden op het einde van het verglijden van de huurovereenkomst.

Dit inzagerecht lijkt niet buitensporig rekening houdend met de contractuele relatie van lange duur tussen de verhuurder en de onderhuurder die zij wenst te begunstigen, hetwelk zal bijdragen tot sociale, financiële en psychologische stabiliteit van de kwetsbare persoon, en bijgevolg tot de emancipatie en de zelfontplooiing van deze laatste, dewelke eveneens een door het recht op eerbiediging van het privéleven beschermd aspect is.

Bijgevolg lijkt het recht van verhuurder om, op zijn verzoek, regelmatig geïnformeerd te worden over de evolutie van de begeleide onderhuurder voor wat betreft

l’article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l’homme et des libertés fondamentales.

L’on rappellera tout d’abord que les Régions ont, dans leur sphère de compétences, la possibilité d’adopter des décrets et ordonnances ayant un impact sur la vie privée, ce domaine relevant des compétences parallèles des autorités fédérales et fédérées (voy. K. Lemmens, « Le droit au respect de la vie privée et de la personnalité », in *Les droits constitutionnels en Belgique*, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 915, n° 24).

Ce droit fondamental impliquant le respect dû à l’intimité de l’individu génère une obligation d’abstention. En d’autres termes, les autorités ont elles-même l’obligation de veiller à « ne pas faire » mais également de veiller à ce que les particuliers adoptent la même attitude entre eux (voy. Notamment M. Van Overstraeten, « Le droit au respect de la vie privée et le corps humain », in *Les droits constitutionnels en Belgique*, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 952, n° 17).

Des limitations peuvent toutefois être apportées au droit au respect de la vie privée, pour autant que celles-ci soient prévues par la loi, qu’elles poursuivent un objectif légitime, et que les mesures envisagées soient proportionnées.

En l’occurrence, la condition de légalité est satisfaite sans qu’il soit nécessaire de la commenter davantage, dans la mesure où le droit de regard du bailleur est prévu par une ordonnance.

Ensuite, la condition de légitimité est également remplie au regard des objectifs précités poursuivis par la disposition en projet, à savoir l’incitation et la sécurisation du bailleur à conclure un bail glissant, ainsi que la création de liens sociaux et de confiance entre le bailleur et son sous-locataire, destiné idéalement à devenir son locataire principal au terme du glissement du bail.

Ce droit de regard n’apparaît pas excessif compte tenu de la relation contractuelle à long terme entre le bailleur et son sous-locataire qu’il vise à favoriser, laquelle contribuera incontestablement à la stabilisation, sociale, financière ou psychologique, de la personne en état de précarité, et dès lors à l’émancipation et à l’épanouissement personnel de cette dernière, lequel constitue également une composante protégée du droit au respect de la vie privée.

En conséquence, le droit du bailleur d’être régulièrement informé, à sa demande, de l’évolution du sous-locataire suivi quant à son autonomisation – et seulement quant

zijn verzelfstandiging – en niet uitsluitend daarvoor –, lijkt aldus proportioneel en gepast om de beoogde doelstellingen te bereiken.

Deze bepaling past als zodanig in het kader van het recht op privéleven en het recht op een fatsoenlijke woning in hoofde van de onderhuurder

§2. De tweede paragraaf stelt dan weer vast welke bepalingen in de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats en onderverhuring moeten worden opgenomen opdat een overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats of een verbreking van die overeenkomst op geldige wijze zou plaatsvinden.

De huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats moet een uitdrukkelijk beding van overdracht bevatten dat in werking kan worden gesteld op het einde van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst. Twee maanden vóór het verstrijken van deze eerste twee periodes en zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar beschikken de voornoemde rechtspersonen over de mogelijkheid om hun rechten en plichten die uit de huurovereenkomst voortvloeien, over te dragen aan de onderhuurder. Deze overdracht vindt plaats zonder een nieuw akkoord van de verhuurder en voor zover wordt vastgesteld dat er is voldaan aan de voorwaarden inzake sociale begeleiding van de onderhuurder, zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst.

De overeenkomst van onderverhuring dient echter een bepaling te bevatten die toelaat de overeenkomst te verbreken en enkel in werking kan worden gesteld op het einde van het derde jaar van deze huurovereenkomst. Krachtens deze bepaling kunnen voornoemde rechtspersonen de huurovereenkomst beëindigen wanneer ze vaststellen dat er niet is voldaan aan de voorwaarden inzake sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst. In het tegengestelde geval is het mechanisme van overdracht van huurovereenkomst van toepassing zoals gedefinieerd in de artikelen 265, §§2 en 3.

De ontbinding van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats met de verhuurder leidt van rechtswege tot het verval van het recht van de onderhuurder op sociale huurbegeleiding door de rechtspersoon die daarmee is belast. Met andere woorden, hij kan niet langer de onderhuurder van deze rechtspersoon zijn in het kader van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die deze rechtspersoon zou aangaan met een eigenaar. Hij kan echter nog steeds algemene sociale begeleiding krijgen zonder dat die begeleiding echter een huurluik kan omvatten.

§ 3. Paragraaf drie belast de Regering met de taak de concrete voorwaarden van de sociale begeleiding te bepalen.

à celle-ci – apparaît dès lors proportionné et apte à rencontrer les objectifs poursuivis.

Dans cette mesure, cette disposition s'inscrit dans le cadre du droit fondamental à la vie privée, mais aussi du droit à un logement décent dans le chef du sous-locataire.

§ 2. Le second paragraphe détermine quant à lui les clauses qui doivent figurer au sein des contrats de bail de résidence principale et de sous-location pour que s'opèrent valablement une cession du bail de résidence principale ou une résiliation de celui-ci.

Le contrat de bail de résidence principale devra contenir une clause de cession expresse, mobilisable au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail. Deux mois avant l'expiration de ces deux premières périodes et six mois avant l'expiration de la troisième année, les personnes morales précitées disposent de la faculté de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire. Cette cession s'opère, pour rappel, sans nouvel accord du bailleur, et pour autant qu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites.

Le bail de sous-location devra en revanche contenir une clause permettant la résolution du bail, mais mobilisable quant à elle exclusivement au terme de la troisième année du bail. En vertu de cette clause, les personnes morales précitées peuvent mettre fin au bail lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites. Dans le cas contraire, le mécanisme de cession de bail tel que défini aux articles 265, §§2 et 3, s'appliquera.

La résolution du contrat de bail de résidence principal avec le bailleur emporte de plein droit la déchéance du droit dont bénéficie le sous-locataire à l'accompagnement social locatif par la personne morale qui en est chargée. En d'autres termes, celui-ci ne pourra plus être le sous-locataire de cette personne morale dans le cadre d'un bail de résidence principale qu'elle conclurait avec un propriétaire. Il pourra toutefois continuer à bénéficier d'un accompagnement social général sans que celui-ci ne puisse impliquer un volet locatif.

§ 3. Le paragraphe trois confie au Gouvernement la tâche de déterminer les modalités concrètes de l'accompagnement social.

Artikel 13

Artikel 13 van het ontwerp bevat wijzigings- en opheffingsbepalingen.

Paragraaf § 1 vult artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek aan met een nieuwe paragraaf.

De indexsprong die de federale wetgever heeft doorgevoerd en die toepasselijk is op de lonen, vergoedingen, wedden, sociale uitkeringen, overlonen, premies en uitkeerringen, is gericht op de inkomsten van een brede laag van de Brusselse bevolking. Bijna 60 % van de inwoners zijn huurders en 47 % van hen besteedt bijna 60 % van hun inkomsten aan de betaling van de huur ; dit betekent dat de huurmarkt onder druk staat en dat er een terugkerende en grote wanverhouding bestaat tussen de inkomsten van de huurders en de gevraagde huurprijzen.

In de huidige situatie is het nog steeds mogelijk de huurprijzen te indexeren. Deze situatie is van dien aard dat ze, vooral in Brussel, een reeds bestaand gebrek aan evenwicht tussen inkomsten en huurprijzen nog kan versterken. Dit gebrek aan evenwicht vormt een ongewenst sociaal effect dat moet worden verholpen binnen de grenzen van de gewestelijke bevoegdheden.

Zo mogelijk moet het systeem van indexering van de huurprijzen worden gebaseerd op het federale systeem van loonindexering, dat wil zeggen, worden gekoppeld aan de afgevlakte gezondheidsindex in plaats van aan de gezondheidsindex.

De afgevlakte gezondheidsindex is het wiskundig gemiddelde van de gezondheidsindexen van de laatste vier maanden. De wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid, in werking getreden op 27 april 2015, heeft de afgevlakte gezondheidsindex geblokkeerd op zijn niveau van maart 2015 tot de referentiemaand, dat wil zeggen de maand waarin de afgevlakte gezondheidsindex, vermenigvuldigd met 0,98, het niveau van de afgevlakte gezondheidsindex van de maand maart 2015 zal overschrijden.

Terwijl de afgevlakte gezondheidsindex mag worden geblokkeerd (artikelen 2 en 2ter van het besluit van 24 december 1993), blijft de gezondheidsindex van zijn kant autonoom evolueren. In de huidige situatie zijn de huurprijzen, voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994, gekoppeld aan de gezondheidsindex krachtens artikel 1728bis, § 1, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Het is de bedoeling te kunnen bepalen naar welke index de regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslist te verwijzen. Het was inderdaad nodig dat het Gewest voor zichzelf in deze mogelijkheid voorzag.

Article 13

L'article 13 du projet comporte des dispositions modificatives et abrogatoires.

Par le § 1^{er}, l'article 1728bis du Code civil est complété par un nouveau paragraphe.

Le saut d'indexation opéré par le législateur fédéral sur les salaires, rémunérations, traitements, allocations sociales, sursalaires, primes et indemnités vise les revenus d'une large frange de la population bruxelloise . Or, près de 60 % des habitants sont locataires et 47 % d'entre eux consacrent près de 60 % de leurs revenus au paiement de leur loyer, ce qui traduit un marché locatif sous tension présentant une distorsion récurrente et importante entre les revenus des preneurs et les loyers demandés.

Les loyers peuvent toujours, en l'état actuel, être indexés. Cette situation est susceptible de renforcer, particulièrement à Bruxelles, un déséquilibre préexistant entre revenus et loyers. Ce déséquilibre constitue un effet social non désiré auquel il faut remédier, dans les limites des compétences régionales.

Il s'agit de pouvoir, si nécessaire, calquer le système d'indexation des loyers sur celui des rémunérations prévu au fédéral, soit sur l'indice santé lissé au lieu de l'indice santé.

L'indice santé lissé constitue la moyenne arithmétique des indices santé des quatre derniers mois. La loi du 23 avril 2015 sur la promotion de l'emploi, entrée en vigueur le 27 avril 2015, a bloqué l'indice santé lissé à son niveau du mois de mars 2015 jusqu'au mois de référence, à savoir le mois où l'indice santé lissé multiplié par 0,98 dépassera le niveau de l'indice santé lissé du mois de mars 2015.

Là où l'indice santé lissé peut faire l'objet d'un blocage (article 2 et 2ter de l'arrêté du 24 décembre 1993), l'indice santé continue lui à évoluer indépendamment. En l'état actuel, les loyers sont, pour les baux conclus à partir du 1^{er} février 1994, indexés sur la base de l'indice santé en vertu de l'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 6, du Code civil.

L'objectif est de pouvoir préciser à quel indice la réglementation régionale bruxelloise décide de faire référence. S'octroyer cette possibilité était en effet nécessaire. Lors de l'adoption de la loi du 23 avril 2015, des débats juridiques

Bij de aanname van de wet van 23 april 2015 hebben er juridische debatten plaatsgevonden over het feit of de huurprijzen al dan niet moesten worden geïndexeerd en de vice-eersteMinister en Minister van Werk, Economie en Consumenten, belast met Buitenlandse Handel, heeft duidelijk aangegeven dat het ontwerp niet tot doel had te raken aan de indexering van de huurprijzen (DOC 54 0960/003, p. 7 tot 10), ondanks een principiële bevoegdheid zoals aangegeven door de Raad van State in haar advies van 3 april 2015 (nr. 57.332/1). In verband hiermee onderstrepen we dat hoewel het nieuwe artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 bepaalt dat « *in alle wettelijke en reglementaire bepalingen [...] de afgevlakte gezondheidsindex in aanmerking [dient te] worden genomen* », artikel 4 van de wet van 23 april 2015 dan weer bepaalt het volgende « *in alle wettelijke en reglementaire bepalingen [...] moet de uitdrukking « het prijsindexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt » gelezen worden als « de gezondheidsindex », zoals bepaald in artikel 2, § 1, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 [...]* ».

Volgens de Raad van State mag uit de memorie van toelichting (met betrekking tot artikel 4) worden afgeleid dat deze bepaling verklarend is, slechts een verklarende werking heeft en moet worden gelezen overeenkomstig de regels inzake verdeling van de bevoegdheden tussen de federale en de gefedereerde entiteiten. Zij kan « *derhalve slechts betrekking hebben op bedragen in aangelegenheden die tot de eigen bevoegdheden van de federale overheid behoren* ». Hoewel de federale overheid bevoegd is op het vlak van prijs- en inkomstenbeleid, heeft ze er niet voor gekozen uitdrukkelijke regels te bepalen met betrekking tot de inkomsten uit de verhuring van een onroerend goed, a fortiori indien dit goed dient voor bewoning. Aldus was het optreden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest noodzakelijk, onder andere om zich te kunnen baseren op het federale systeem, daar dit niet zomaar vanzelfsprekend was.

Bovendien en hoewel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest natuurlijk enkel bevoegd is voor de woningen op zijn grondgebied, werd het echter nodig geacht dit duidelijk te bepalen, gelet op de invoeging van deze bepaling in een oorspronkelijk federale tekst, met het oog op de leesbaarheid en voorzienbaarheid voor de Brusselse verhuurders en huurders. De opmerking van de Raad van State die voorstelt om de woorden « met betrekking tot een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » weg te laten, volgens het argument dat het logisch is dat de Brusselse Regering niets anders dan de huurprijs van de woningen gelegen te Brussel kan regelen, werd dus niet gevuld.

De Raad van State benadrukt bovenindien dat er het niet nodig is om specifiek de index der consumptieprijzen te viseren, aangezien de gezondheidsindex van toepassing is in de materie van huurovereenkomsten.

ont eu lieu sur l'indexation ou non des loyers et le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs, chargé du Commerce extérieur, a clairement précisé que la portée du projet n'était pas de toucher à l'indexation des loyers (DOC 54 0960/003, pp. 7 à 10), et ce, malgré une compétence de principe indiquée par le Conseil d'État dans son avis du 3 avril 2015 (n° 57.332/1). À cet égard, soulignons que si le nouvel article 3bis de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 prévoit que, « *dans toutes les dispositions légales et réglementaires, [...] il doit être tenu compte de l'indice santé lissé* », l'article 4 de la loi du 23 avril 2015 dispose quant à lui que « *dans toutes les dispositions légales et réglementaires [...], l'expression « l'indice des prix calculé et nommé à cet effet » doit être lue comme « l'indice santé », comme déterminé à l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 [...]* ».

Selon le Conseil d'État, il peut être déduit de l'exposé des motifs (concernant l'article 4) que cette disposition est explicative, n'a qu'un effet déclaratoire et doit être lue conformément aux règles de répartition des compétences entre entités fédérale et fédérées. Elle « *ne peut par conséquent concerner que des montants dans des matières qui relèvent des compétences propres de l'autorité fédérale* ». Si l'autorité fédérale est compétente en matière de politique des prix et des revenus, elle n'a pas fait le choix de réglementer explicitement les revenus tirés de la location d'un bien immeuble, *a fortiori* si ce dernier sert d'habitation. Ainsi, l'action de la Région de Bruxelles-Capitale était nécessaire, en ce compris pour pouvoir se calquer sur le système fédéral, puisque cela n'allait pas de soi.

En outre, si la Région de Bruxelles-Capitale n'est bien entendu compétente que pour les logements situés au sein de son territoire, il a cependant été estimé nécessaire de le préciser vu l'insertion de cette disposition dans un texte d'origine fédérale, dans un souci de lisibilité et de prévisibilité des bailleurs et des preneurs bruxellois. La remarque du Conseil d'État qui suggère d'omettre les mots « *visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale* », arguant de la logique qu'il y a forcément à ce que le Gouvernement bruxellois ne puisse pas régler autre chose que le loyer des logements sis à Bruxelles, n'a donc pas été suivie.

Le Conseil d'État souligne encore qu'il n'y a lieu de viser spécifiquement l'indice des prix à la consommation puisque c'est l'indice santé qui est applicable en matière de bail.

De verwijzing naar de index der consumptieprijzen werd bijgevolg behouden. Het is namelijk in functie van de beslissingen van de Federale Staat op het gebied van de index der consumptieprijzen dat er gevolgen kunnen zijn voor andere materies dan huurprijzen en dat de Brusselse Regering het beleid van de indexatie van de Brusselse huurprijzen zou kunnen aanpassen. De rechtstreekse verwijzing naar de gezondheidsindex als enige valable index aangezien deze van toepassing is op de huurprijzen is ongeschikt. Bovendien wordt de gezondheidsindex afgeleid uit de index der consumptieprijzen zodat de ene met de andere verbonden is.

Er werd bovendien beslist om aan de maatregel geen retroactieve werking toe te kennen met betrekking tot de indexeringen die hebben plaatsgevonden tussen 27 april 2015 en de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie, daar dit de rechtszekerheid van de investeringen door de verhuurders op onevenredige wijze zou schenden. De lopende contracten op de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie alsook alle contracten die na die datum zullen worden gesloten, zullen echter gemakkelijk kunnen worden beschermd tegen een al te groot potentieel verschil tussen inkomenst die niet meer stijgen daar ze zijn gekoppeld aan een geblokkeerde afgevlakte index en de inflatiegebonden kosten van het levensonderhoud.

Bovendien werd beslist dat de Regering deze maatregel enkel voor de toekomst zal activeren, maar dat ze het wettelijke kader diende te creëren dat nodig is om dit snel te kunnen doen. Indien de federale overheid zou beslissen om in de toekomst opnieuw een indexsprong door te voeren, zal de Regering dit mechanisme kunnen activeren voor eenzelfde duur als de indexsprong van de federale overheid. Om deze reden werd het nodig geacht het voor de Regering mogelijk te maken een besluit in enige lezing aan te nemen, gelet op de niet-reglementaire draagwijdte van de maatregel.

Na de activering zullen de indexeringen die plaatsvinden na de inwerkingtreding van deze ordonnantie gebaseerd zijn op een afgevlakte gezondheidsindex die werd geblokkeerd op het ogenblik waarop de huurovereenkomst werd gesloten. De basisindex verandert, maar zonder terugwerkende kracht daar de maatregel enkel toepasselijk zal zijn op indexeringen in de toekomst.

Tot slot werd ook beslist om in een afzonderlijke paragraaf van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek een onderscheid te maken tussen de indexering van alle huurovereenkomsten, ook van handelshuren of pachtovereenkomsten, en die van de huurovereenkomsten van woningen. De beoogde maatregel past immers in het kader van een beleid van ondersteuning bij de toegang tot en het behoud van een fatsoenlijke – i.e. betaalbare – woning en niet in het kader van een handels- of landbouwbeleid.

La référence à l'indice des prix à la consommation a cependant été maintenue. En effet, c'est bien en fonction des décisions prises par l'État fédéral en termes d'indice des prix à la consommation, qui peuvent avoir des conséquences sur d'autres matières que les loyers, que le Gouvernement bruxellois pourrait adapter la politique d'indexation des loyers bruxellois. La référence directe à l'indice santé comme étant la seule valable car applicable aux loyers est inadaptée. Par ailleurs, l'indice santé se déduit de l'indice des prix à la consommation, de sorte que l'un est lié à l'autre.

Il a été par ailleurs décidé de ne pas faire rétroagir la mesure aux indexations opérées entre le 27 avril 2015 et l'entrée en vigueur de l'ordonnance, dans la mesure où cela contreviendrait de façon disproportionnée à la sécurité juridique des investissements opérées par les bailleurs. Néanmoins, les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance ainsi que tous ceux qui seront conclus après celle-ci pourront aisément être protégés contre un potentiel décalage trop important entre des revenus n'augmentant plus car soumis à un indice santé lissé bloqué et un coût de la vie soumis à l'inflation.

De plus, il a été décidé que le Gouvernement n'activera cette mesure que pour l'avenir mais qu'il devait créer le cadre légal nécessaire pour pouvoir le faire rapidement. Ainsi, si le fédéral devait se décider à opérer un nouveau saut d'index à l'avenir, le Gouvernement pourra activer ce mécanisme pour une durée égale aux sauts d'indexation établis par le fédéral. C'est pourquoi il a été jugé nécessaire de permettre au Gouvernement d'adopter en lecture unique un arrêté, vu la portée non réglementaire de la mesure.

Une fois activée, les indexations opérées après l'entrée en vigueur de cette ordonnance se baseront sur un indice santé lissé bloqué à l'époque de la conclusion du bail. L'indice de base change mais cela n'a rien de rétroactif puisque la mesure s'appliquera uniquement aux indexations futures.

Enfin, il a également été choisi de distinguer dans un paragraphe distinct de l'article 1728bis du Code civil l'indexation de tous les baux, en ce compris le bail commercial ou le bail à ferme, de celle des baux d'habitation. En effet, la mesure visée s'inscrit dans le cadre d'une politique de soutien à l'accès à et au maintien dans un logement décent, c'est-à-dire abordable, et non dans celui d'une politique commerciale ou agricole.

Het gaat om alle huurovereenkomsten van een woning, niet alleen die met betrekking tot een hoofdverblijfplaats, daar sommige kwetsbare groepen zoals studenten zelden een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats sluiten en hun huur waarschijnlijk zal worden geïndexeerd. Een verschillende behandeling tussen een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats en een « gemeenrechtelijke » huurovereenkomst van korte duur bleek moeilijk te verantwoorden, gelet op de Brusselse huurcontext, de bedoeling om de stijging van de huurprijzen te matigen en de index-sprong van de lonen zoals beschreven in de memorie van toelichting.

Paragraaf tweede wijzigt artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek zodat niet langer moet verwezen worden naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De opmerkingen van de Raad van State in verband met de vorm werden gevuld. Er bestaat echter een tegenstrijdigheid tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versie van het advies van de Raad van State van 3 januari 2017 : de eerste stelt voor de woorden « baux d'habitation » te schrappen, de tweede de woorden « voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats ». Alleen deze correctie werd aangebracht, maar enkel in de Nederlandstalige tekst, terwijl de Franstalige tekst, die het heeft over woninghuurovereenkomsten van bij het begin correct was.

Paragraaf 3 verduidelijkt dat sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet langer toepasselijk zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, rekening houdend met de nieuwe regels van titel XI van de Code.

Het gaat meer bepaald om artikel 1714bis dat over de studentenwoningen handelt, om artikel 1717 betreffende de regels op de overdracht en de onderverhuring, om artikel 1720 betreffende de verdelen ten laste van de verhuurder, artikelen 1743 tot 1749 betreffende de verkoop van het verhuurde goed, en artikelen 1754 tot 1756 betreffende de huurherstellingen.

Voor de huurovereenkomsten geregeld door hoofdstukken 3 (huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats), 4 (studentenwoninghuurovereenkomst) en 6 (glijdende huur) van Titel XI van de Code zijn artikelen 1736 tot 1740 betreffende de verlenging van de huur en de stilzwijgende wederverhuring, artikel 1757 betreffende de duur van huurovereenkomsten van gemeubelde panden en artikel 1758 eveneens in verband met de duur van de huurovereenkomst van een gemeubeld appartement overigens niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten geregeld door bovenvermelde hoofdstukken.

Tous les baux d'habitation sont visés, et non spécifiquement celui de résidence principale, dans la mesure où certains publics fragilisés, tels que les étudiants, concluent rarement des baux de résidence principale et sont susceptibles de voir leur loyer indexé. Une différence de traitement entre bail de résidence principale et bail de courte durée « de droit commun » semblait difficilement justifiable face au contexte locatif bruxellois, au souhait de modération de l'augmentation des loyers et au saut d'index des salaires décrits dans l'exposé des motifs.

Le paragraphe 2 modifie l'article 1730 du Code civil afin de ne plus se référer aux dispositions du Code civil relatives aux baux de résidence principale.

Les observations de forme du Conseil d'État ont été suivies. Il existe toutefois une contradiction entre les versions française et néerlandaise de l'avis du Conseil d'État du 3 janvier 2017, la première suggérant de supprimer les mots « baux d'habitation », la seconde, les mots « voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats ». Seule cette correction a été apportée mais uniquement dans le texte néerlandais, le texte français visant les baux d'habitation étant correct depuis l'origine.

Le paragraphe 3 précise que certaines dispositions du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale compte tenu des nouvelles règles du titre XI du Code.

Il s'agit plus précisément de l'article 1714bis qui traite des logements étudiant, de l'article 1717 relatif aux règles sur la cession et la sous-location, de l'article 1720 relatif aux répartitions à charge du bailleur, des articles 1743 à 1749 relatifs à la vente de la chose louée et des articles 1754 à 1756 relatifs aux réparations locatives.

Par ailleurs, pour les chapitres 3 (bail de résidence principale, 4 (bail étudiant) et 6 (bail glissant) du Titre XI, les articles 1736 à 1740 du Code civil, relatifs à la prolongation et la reconduction tacite du bail, l'article 1757, relatif à la durée des baux meublés et l'article 1758, également relatif à la durée du bail d'un appartement meublé, cessent d'être applicables aux baux régis par les chapitres précédés.

Zij blijven van kracht voor de andere huurovereenkomsten waarvan de duur niet geregeld wordt door de Code zodat het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 3 januari 2017 zonder voorwerp is op dit punt.

Het advies van de Raad van State vermeldt ook dat het van mening is dat, met het oog op de rechtszekerheid, «*de niet-toepassing van de desbetreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek op studenten(woning)huurovereenkomsten die worden beheerst door titel XI van de Brusselse Huisvestingscode [...] niet tot uitdrukking [hoort] te worden gebracht in een autonome bepaling van de aan te nemen ordonnantie, maar moet die beperking van het toepassingsgebied van de bedoelde artikelen worden vermeld in die artikelen zelf of minstens in de afdeling van het Burgerlijk Wetboek waartoe ze behoren, bij wijzigingsbepaling(en) in de ordonnantie.*»

We merken niet op waarom deze opmerking beperkt is tot studentenwoninghuurovereenkomsten.

De draagwijdte van artikel 13, § 2, is in feite groter en beperkt zich niet tot deze huurovereenkomsten.

Bovendien houden de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op van toepassing te zijn maar werd de inhoud ervan niet gewijzigd.

Het is bijgevolg niet nuttig deze te wijzigen en de opmerking van de Raad van State wordt dus niet gevuld.

Paragraaf 4 heft, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, boek 3, titel VIII, hoofdstuk II, aangenomen door de wet van 20 februari 1991 die in het Wetboek bijzondere regels invoegde betreffende de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats op.

In dezelfde gedachtegang heft paragraaf 5 de Koninklijke Besluiten op die ter uitvoering van deze wet werden genomen.

Artikel 14

Artikel 14 van onderhavig ontwerp bepaalt de overgangsbepalingen van de ordonnantie.

De datum van inwerkingtreding van deze ordonnantie zal door de Regering worden bepaald.

Omdat haar bepalingen dwingend zijn, heeft de ordonnantie tot doel om van toepassing te zijn op de lopende huurovereenkomsten, behoudens echter bepaalde uitzonderingen.

Ils demeurent en vigueur pour les autres baux dont la durée n'est pas réglée par le Code, en sorte que l'avis de la section de législation du Conseil d'État du 3 janvier 2017 est sans objet sur ce point.

L'avis du Conseil d'État indique aussi que dans un souci de sécurité juridique, «*la non-application des articles concernés du Code civil aux baux (de logement) étudiant régit par le titre XI du Code bruxellois du logement ne doit pas être formulée dans une disposition autonome de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée, mais cette restriction du champ d'application des articles visés doit être mentionnée dans ces articles proprement dits ou, à tout le moins, dans la section du Code civil dont ils font partie, par une ou plusieurs dispositions modificatives de l'ordonnance*».

On n'aperçoit pas pourquoi cette remarque est limitée aux baux étudiants.

La vocation de l'article 13, § 2, est en effet plus large et ne se cantonne pas à ces baux.

En outre, les dispositions en question du Code civil cessent d'être applicables mais leur contenu n'est pas modifié.

Il n'est donc pas utile de les modifier et la remarque du Conseil d'État n'a donc pas été suivie.

Le paragraphe 4 abroge pour la Région de Bruxelles-Capitale le livre 3, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil adopté par la loi du 20 février 1991 qui insérait dans le Code des règles particulières relatives aux baux de résidence principale.

Dans le même ordre d'idées, le paragraphe 5 abroge les arrêtés royaux pris en exécution de cette loi.

Article 14

L'article 14 du présent projet fixe les dispositions transitoires de l'ordonnance.

La date d'entrée en vigueur de celle-ci sera déterminée par le Gouvernement.

Ses dispositions étant impératives, elle a vocation à s'appliquer aux baux en cours, moyennant toutefois certaines exceptions.

De anti-discriminatiebepalingen zijn namelijk enkel van toepassing op de nieuwe huurovereenkomsten en op de huurovereenkomsten die vanaf de inwerkingtreding van de ordonnantie verlengd zijn. Het zou geen zin hebben om «achteraf» na te kijken of een verhuurder de gegevens heeft verzameld waarvoor hij geen toestemming heeft die te verzamelen door toepassing van een tekst die hij per definitie niet kon voorzien.

Evenzo kan de inhoud van de precontractuele informatie (artikel 217) niet worden toegepast op contracten die reeds zijn afgesloten en waarvan de geldigheid beoordeeld moet worden op het moment dat de toestemmingen gegeven worden en niet door toepassing van de nieuwe wettelijke bepalingen. Om dezelfde reden wordt de nietigheid van rechtswege en de absolute nietigheid bepaald door artikel 219, §§ 4 en 5, niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten..

Wat artikel 218 betreft, is het enkel van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten die voor de inwerkingtreding van de ordonnantie afgesloten zijn.

De bepaling betreffende het vergemakkelijkte vertrek van de huurder in het geval dat de huurovereenkomst niet geregistreerd wordt, die nu uitgaat van een verzoek dat uitdrukkelijk aan de verhuurder gericht is en gedurende een maand zonder gevolg is gebleven, is logischerwijze niet van toepassing indien de huurder aan de verhuurder in uitvoering van de vroeger van kracht zijnde bepalingen een opzeg kenbaar heeft gemaakt.

Artikel 230 is dan weer enkel van toepassing op de overdrachten en overeenkomsten van onderverhuring die afgesloten zijn vanaf de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie. Hetzelfde geldt voor de bepalingen van artikel 229 die enkel voor de toekomstige overdrachten gelden.

Hoofdstukken 4 tot 7 van dit ontwerp zijn overigens enkel van toepassing op de nieuwe overeenkomsten en, voor studentenwoninghuurovereenkomst, te rekenen vanaf een datum vastgesteld door de Regering.

Ten slotte zal de Regering de inwerkingtreding moeten bepalen van het nieuwe artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek dat daar door artikel 13, § 1, van dit ontwerp in is ingevoegd.

De Minister van Huisvesting,

Céline FREMAULT

Les dispositions anti-discrimination sont en effet uniquement applicables aux nouveaux baux et aux baux renouvelés à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il n'y aurait pas de sens à vérifier «*a posteriori*» si un bailleur a recueilli des données qu'il n'est pas autorisé à collecter par application d'un texte qu'il ne pouvait par définition anticiper.

De même, le contenu de l'information précontractuelle (article 217) ne peut s'appliquer à des contrats déjà conclus dont la validité doit s'apprécier au moment de la rencontre des consentements et non par application de dispositions légales nouvelles. Pour le même motif, la caducité de plein droit et les nullités absolues prévues par l'article 219, §§ 4 et 5, ne sont pas applicables aux baux en cours.

Quant à l'article 218, il s'applique uniquement aux baux oraux antérieurs à l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Par ailleurs, la disposition relative au départ facilité du preneur en l'absence d'enregistrement du bail, qui suppose à présent une demande adressée expressément au bailleur et demeurée sans suite pendant un mois, ne s'applique logiquement pas si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur en exécution des dispositions anciennement en vigueur.

Quant à l'article 230, il ne s'applique qu'aux cessions et sous-locations conclues à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il en va de même pour les dispositions de l'article 229 qui ne valent que pour les aliénations futures.

Par ailleurs, les chapitres 4 à 7 du présent projet ne s'appliqueront qu'aux nouveaux contrats – et, pour le bail étudiant, à compter d'une date à fixer par le Gouvernement.

Enfin, il appartiendra au Gouvernement de déterminer l'entrée en vigueur du nouvel article 1728bis, § 3, du Code civil inséré dans celui-ci par l'article 13, § 1^{er}, du présent projet.

La Ministre du Logement,

Céline FREMAULT

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE ONDERWORPEN AAN HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie ;

Na beraadslaging,

BESLUIT :

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003, gewijzigd door de ordonnanties van 26 juli 2013 en 8 mei 2014 ;
- 2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;
- 3° Minister : de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die huisvesting onder zijn bevoegdheid heeft.

Artikel 3

In artikel 2, §1, van de Code, zijn de volgende definities ingevoegd :

- 30° Woninghuurovereenkomst : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.
- 31° Studentenwoninghuurovereenkomst : een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor rekening van een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een Gemeenschap, ingeschreven is bij de bevoegde jury van een Gemeenschap, of in een instelling die hoger onderwijs organiseert.
- 32° Renovatiehuurovereenkomst : de woninghuurovereenkomst gesloten onder bij artikel 222, voorziene voorwaarden volgens welke de huurder zich ertoe verbindt werken van verbetering of renovatie te verrichten waarvoor de verantwoordelijkheid in principe niet bij hem ligt, in ruil voor voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE SOUMIS À L'AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

visant la régionalisation du bail d'habitation

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Ministre chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie ;

Après délibération,

ARRÊTE :

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée par les ordonnances des 26 juillet 2013 et 8 mai 2014 ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3° Ministre : le ministre de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses attributions.

Article 3

À l'article 2, §1^{er}, du Code, sont insérées les définitions suivantes :

- 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.
- 31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou supérieur dans un établissement d'enseignement organisé, subventionné ou reconnu par une Communauté, auprès du jury compétent d'une Communauté, ou encore dans un établissement organisant l'enseignement supérieur.
- 32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombe pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Glijdende huurovereenkomst : huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die in een precaire toestand verkeert die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

34° Medehuur : de huur van eenzelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur kiezen door een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien door artikel 262, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

35° Medehuurpact : een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij voor de regeling van medehuur kiezen zoals voorzien door artikel 262, dat hun respectievelijke verplichtingen vaststelt en dat minstens de volgende gegevens omvat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn in de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, vragen in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsmodaliteiten van een medehuurder.

Artikel 4

De volgende wijzigingen worden aan artikel 4, §1, eerste lid van de Code aangebracht : De woorden « Onverminderd artikel 2 van de afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en van zijn uitvoeringsbesluiten » worden ingetrokken en lid 1 begint met de woorden : « De woningen (...). ».

Een nieuwe §4 wordt ingevoegd na paragraaf 3, luidende : « Dit artikel laat onverlet elke andere wetgeving van toepassing op een woning of op een onroerend goed zoals met name de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening tot uitvoering van de artikelen 88 en volgendeven het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen, zonder dat deze regelgeving evenwel deel uitmaakt van de minimumnormen bedoeld in §1. ».

In §2 van hetzelfde artikel worden de woorden « onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan » opgeheven.

Artikel 5

Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.

Artikel 6

Het opschrift van titel X : « Gelijke behandeling » wordt aangevuld met « en de bestrijding van discriminatie ».

Artikel 7

Artikel 200, §2 en §3, van hoofdstuk IV, van titel X, van de Code wordt opgeheven.

Artikel 8

In titel X van de Code wordt hoofdstuk IV/1 met de titel « Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen » ingevoegd.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 262, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 262, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs, et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.

Article 4

À l'article 4, §1^{er}, alinéa 1^{er} du Code, les mots « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » sont abrogés et l'alinéa 1^{er} commence par les mots : « Les logements (...). ».

Un nouveau §4 est inséré après le paragraphe 3, libellé comme suit : « Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au §1^{er}. ».

Au §2 du même article, les mots « sans que toutefois ces dispositions portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » sont abrogés.

Article 5

L'article 5 du Code est abrogé.

Article 6

L'intitulé du titre X : « De l'égalité de traitement » est complété : sont insérés les mots « et de la lutte contre la discrimination ».

Article 7

L'article 200, §2 et §3, du chapitre IV, du titre X, du Code est abrogé.

Article 8

Dans le titre X du Code, il est inséré un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications ».

Artikel 9

In hoofdstuk IV/1 ingevoegd door artikel 8 wordt artikel 200/1 ingevoegd dat luidt als volgt :

« Artikel 200/1 – Algemene bepalingen

Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie.

Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardighingen die een verhuurder kan inwinnen bij een kandidaat-huurder in de precontractuele fase, dit wil zeggen in het kader van de selectie en toegang tot huisvesting, en tijdens het sluiten van de huurovereenkomst ».

Artikel 10

In hetzelfde hoofdstuk IV/1 wordt artikel 200/2 ingevoegd dat luidt als volgt :

« Artikel 200/2 – Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder of huurder

§1. Onder voorbehoud van paragraaf 2, kan de verhuurder, wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat(en)-huurder(s) ;
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;
- 3° het adres van de huurder ;
- 4° enig document dat toelaat de identiteit van de huurder vast te stellen ;
- 5° de geboortedatum ten einde de bekwaamheid van de huurder om te contracteren in België te kunnen verifiëren ;
- 6° de samenstelling van het huishouden ;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt en dit met inachtneming van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

§2. Geen enkel ander gegeven met betrekking tot de huurder mag door de verhuurder in de precontractuele of contractuele fase ingewonnen worden tenzij de aanvraag een rechtmatisch doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling in naleving van de artikelen 195 en 197.

Het eerste lid is van toepassing, onverminderd voor de openbare vastgoedoperatoren en de SVK om bij de uitvoering van hun wettelijke opdrachten de noodzakelijke informatie te vorderen.

§3. Iedere kandidaat-huurder kan, een bezoek aan het onroerend goed eisen. Dit bezoek vindt plaats op een datum die tussen de partijen overeengekomen wordt ».

Artikel 11

In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt artikel 200/3 ingevoegd dat luidt als volgt :

« Artikel 200/3 – Vrijwaringsclausule

Een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid op grond van een van de beschermd criteria geeft geen aanleiding tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet.

Article 9

Dans le chapitre IV/1 inséré par l'article 8, il est inséré un article 200/1 rédigé comme suit :

« Article 200/1 – Dispositions générales

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir d'un candidat preneur au stade précontractuel, c'est-à-dire dans le cadre de la sélection et de l'accès au logement, et lors de la conclusion du contrat de bail ».

Article 10

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200/2 rédigé comme suit :

« Article 200/2 – Données exigibles d'un candidat preneur ou d'un preneur

§1^{er}. Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° l'adresse du preneur ;
- 4° tout document permettant d'attester de l'identité du preneur ;
- 5° la date de naissance afin de pouvoir vérifier la capacité de contracter du preneur en Belgique ;
- 6° la composition de ménage ;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le preneur et ce, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée.

§2. Aucune autre donnée relative au preneur ne peut être recueillie par le bailleur, que ce soit au stade précontractuel ou contractuel, à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie, dans le respect des articles 195 et 197.

L'alinéa premier s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers publics et les AIS de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions légales.

§3. Tout candidat preneur peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties ».

Article 11

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200/3 rédigé comme suit :

« Article 200/3 – Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi.

Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldend internationaal recht ».

Artikel 12

Er wordt in de Code een titel XI : « Woninghuurovereenkomsten » ingevoegd dat luidt als volgt :

« HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

Article 215 – Toepassingsgebied

Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten.

Artikel 216 – Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.

HOOFDSTUK 2 Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Afdeling 1 – Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst

Artikel 217 – Precontractuele informatie

§1. Onverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek en alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder aan de huurder, voorafgaandelijk aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie mee :

- 1° de beschrijving van de woning ;
- 2° de huurprijs ;
- 3° de gemeenschappelijke lasten, hun berekeningswijze en hun nauwkeurige inhoud alsmede het aantal aandelen in de mede-eigendom ;
- 4° het energieprestatiecertificaat ;
- 5° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering mag de informatiegegevens bedoeld bij het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen en mag bepalen welke gegevens of welke hij uitvaardigt die in de aankondiging voor de verhuur vermeld moeten worden en een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegeleid moet worden, bepalen.

§2. Indien de verhuurder niet voldoet aan zijn precontractuele informatieplicht, mag de huurder, als het gebrek aan informatie hem schade berokkent en in functie van de ernst van de tekortkoming, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoeding en interesses, of een vergoeding.

Onverminderd elke andere sanctie door toepassing van het gemeen recht, beperkt de rechter, die vaststelt dat de verhuurder willens en wetens

L’alinéa 1^{er} ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d’une loi avec la Constitution, le droit de l’Union Européenne et le droit international en vigueur en Belgique ».

Article 12

Il est inséré dans le Code un titre XI : « Des baux d’habitation » rédigé comme suit :

« CHAPITRE I^{ER} Dispositions générales

Article 215 – Champ d’application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s’applique aux baux d’habitation.

Article 216 – Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.

CHAPITRE 2 Règles communes à tous les baux d’habitation

Section 1^{ere} – Information précontractuelle et forme du bail d’habitation

Article 217 – Information précontractuelle

§1^{er}. Sans préjudice de l’article 1716 du Code civil et de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer ;
- 3° les charges communes, leur mode de calcul et leur contenu précis ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 4° le certificat de performance énergétique ;
- 5° le mode de gestion de l’immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter les informations visées à l’alinéa 1^{er}, déterminer celles de ces informations ou de celles qu’il édicte qui doivent figurer dans l’annonce de mise en location et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§2. En cas de manquement par le bailleur à son obligation d’information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d’information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice à toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer

nagelaten heeft om een volledig en juist informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten te communiceren, het bedrag van de verschuldigde lasten door de huurder tot het bedrag meegedeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.

§3. De huurder die onjuiste gegevens medeelt aan de verhuurder, met name deze bedoeld in artikel 200/2 van de Code, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 218 – Vorm van de huurovereenkomst

§1. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden :

- 1° de volledige en precieze identiteit van alle contracterende partijen ;
- 2° de begindatum van de huurovereenkomst ;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn ;
- 4° het bedrag van de huur alsmede van de provisionele of forfaitaire lasten.

§2. De meest gerede contracterende partij kan, bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig paragraaf 1 en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

De vrederechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.

§3. De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen er onder.

§4. De Regering vaardigt een standaardmodel van een huurovereenkomst uit ten indicatieve titel.

§5. De Regering stelt een bijlage op bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

- 1° de bepalingen die goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen ;
- 2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;
- 3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;
- 4° de duur van de huurovereenkomst ;
- 5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien ;
- 6° de indexering ;
- 7° de lasten ;
- 8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;
- 9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;
- 10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;

une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

§3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200/2 du Code, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Article 218 – Forme du bail

§1. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète et précise de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer ainsi que des charges provisionnelles ou forfaitaires.

§2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge de paix est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article y sont soumis.

§4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, sécurité et d'équipement des logements ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;

11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaandelijk aan het aanhangig maken bij een rechtkant, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd.

Afdeling 2 – Staat van het gehuurde goed

Artikel 219 – Staat van het gehuurde goed

§1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§2. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden moeten bij de huurovereenkomst gevoegd worden.

§3. Onvermindert de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving hem niet toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding en interessen verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§4. Onvermindert alle schadevergoedingen en interessen ten laste van de ene of de andere partij, vervalt, wanneer een woning een verbod krijgt in toepassing van artikel 8 om verhuurd te worden, de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, van rechtswege.

Onvermindert alle schadevergoedingen en interessen ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is. De huurovereenkomst is evenwel niet van rechtswege nietig indien het verbod op verhuur niet opgeheven werd ten gevolge van een vertraging van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadeloosstellingen aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten

11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.

Section 2 – État du bien loué

Article 219 – État du bien loué

§1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont obligatoirement annexées au bail.

§3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, 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.

§4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour

toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een persoon die, sinds minder dan tien jaar, in herhaling, een veroordeling heeft opgelopen in toepassing van hoofdstuk 3, quater van titel VIII, van boek 2, van het strafwetboekcode.

Artikel 220 – Plaatsbeschrijving

§1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderhuurovereenkomsten.

In toepassing van deze artikelen, maken de partijen op dwingende wijze een gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen.

§2. De Regering vaardigt een standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving met indicatieve waarde uit.

§3. Iedere partij kan het opmaken van een uitstredende plaatsbeschrijving eisen, die op tegenspraak is en voor gezamenlijke rekening.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en voor de teruggeven van de sleutels aan de verhuurder.

Bij gebreke aan overeenstemming tussen de partijen stelt de vrederechter, waarbij de zaak aanhangig gemaakt is door verzoekschrift voor de datum van teruggeven van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot plaatsbeschrijving. Het vonnis is niet vatbaar voor beroep.

Afdeling 3 – Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud

Artikel 221 – Werken in de loop van de huurovereenkomst

§1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste een maand op voorhand, in het gehuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

- 1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die twee maanden vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ;
- 2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bezetting ; en
- 3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken ;
- 4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het gehuurde goed veroorzaken tijdens de werken.

§2. Niettegenstaande artikel 220, kunnen de partijen op elk ogenblik, op uitdrukkelijke wijze en voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken beoogd in §1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of van verlies aan autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge prononce la nullité du bail conclu par une personne ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre 3, quater du titre VIII, du livre 2 du Code pénal.

Article 220 – Etats des lieux

§1^{er}. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

En application de ces articles, les parties dressent impérativement un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs.

§2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

A défaut d'accord des parties, le juge de paix, saisi par requête avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Section 3 – Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

Article 221 – Travaux en cours de bail

§1^{er}. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder deux mois à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ; et
- 3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux.

§2. Nonobstant l'article 220, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et préalablement à l'exécution de travaux visés au §1^{er} ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Artikel 222 – Renovatiehuurovereenkomst

§1. Op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur die niet minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen de partijen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

De huurovereenkomst of een addendum daarvan, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail :

- 1° de beschrijving van de werken ;
- 2° de startdatum van het project dat binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd ;
- 3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan redelijkerwijs nodig en niet meer dan twaalf maanden.

De werken en hun uitvoeringstermijn moeten voorafgaandelijk aan de werken schriftelijk en nauwkeurig in de huurovereenkomst of in een bijvoegsel ervan omschreven worden. De aanvang van de werken moet binnen een redelijke termijn bepaald worden met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren noch langer dan twaalf maanden.

§2. Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, §2, en van artikel 4 :

- indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken ;
- indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen voorzien door een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Een beroep op deze afwijking kan slechts aanleiding geven tot niet-nalevingen die effectief opgelost kunnen worden.

Geen enkele huurgelden kunnen geëist worden tijdens de werken.

§3. Op vraag van de verhuurder deelt de huurder hem alle stukken en documenten mee die nodig zijn om het postinterventiedossier te vervolledigen.

§4. De verhuurder deelt de renovatiehuurovereenkomst mee aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie alsmede de datum van de ondertekening van het contract en van de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan altijd de naleving van de vereisten van gezondheid, veiligheid en uitrusting controleren.

§5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelen.

§6. De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een termijn van minstens drie dagen, toegang tot het gehuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

§7. Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

§8. Onvermindert elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval

Article 222 – Bail de rénovation

§1^{er}. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

- 1° le descriptif des travaux ;
- 2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- 3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnable nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, §2, et de l'article 4 :

- si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;
- si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§3. A la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§4. Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§7. A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai impartis ou de malfaçons affectant ces

van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties bedoeld in paragraaf 3 aan de rechter vragen.

In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoedingen en interessen, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet ontvangen huren vragen.

Artikel 223 – Herstellingen en onderhoud

§1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen en of de geringe herstellingen tot onderhoud, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die aangeduid als dusdanig door het plaatselijke gebruik.

§2. De verhuurder gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig mochten worden.

§3. De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

Afdeling 4 – Huurprijs, indexatie, lasten

Artikel 224

§1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek zoals van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§2. De Regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt.

Dit rooster van rechthuurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria.

Artikel 225

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

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Afdeling 5 – Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst

Artikel 226 – Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenhuurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst worden gelegd.

travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 3.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

Article 223 – Réparations et entretien

§1^{er}. Le preneur est tenu des réparations locatives et de menu entretien à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§3. Le Gouvernement établit une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.

Section 4 – Loyer, indexation, charges

Article 224

§1^{er}. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au cout de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil, tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§2. Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement.

Article 225

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix 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 si la conversion est possible.

Section 5 – Précompte immobilier et frais du bail

Article 226 – Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail étudiant ou d'un bail glissant.

Artikel 227 – Registratie

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijnen laste.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheken- en griffierechten en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als lid 2 in §5, van artikel 237, bedoelde vergoeding, lid 3, van artikel 238, lid 2, van §2, van artikel 251, §2, van artikel 256, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren zonder verdere behandeling gedurende een maand is gebleven.

Artikel 228 – Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed

Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij deze daadwerkelijk tussengenomen is ten behoeve van de huurder.

*Afdeling 6 – Vervreemding van het gehuurde goed**Artikel 229*

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het gehuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Deze indeplaatsstelling gebeurt, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening voor de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft.

In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 237 §§2, 3 en 4, , mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum betekend zou kunnen worden.

*Afdeling 7 – Overdracht van huur en onderhuur**Artikel 230*

§1. Onvermindert van artikel 261 en artikelen 264 tot 267 en, is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dit geval wordt de overdrager, tenzij anders overeengekomen, vrijgesteld van iedere toekomstige verplichting, opgenomen in het akkoord over de overdracht van de huurovereenkomst.

§2. Het ontwerp van overdracht wordt per aangetekende brief door de huurder ter kennis aan de verhuurder gebracht. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met titel X van de Code.

Article 227 – Enregistrement

L’obligation d’enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois visée à l’article 32, 5°, du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n’est pas enregistré par le bailleur, tant le délai du congé visé à l’alinéa 1^{er} que l’indemnité visée à l’alinéa 2 du §5, de l’article 2370, à l’alinéa 3, de l’article 238, à l’alinéa 2, du §2, de l’article 251 et au §2 de l’article 256, ne sont pas d’application, pour autant qu’une mise en demeure d’enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Article 228 – Intervention d’un tiers à la location de l’immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d’intervention d’un tiers relatifs à la location de l’immeuble, sauf si celui-ci est effectivement intervenu pour compte du preneur.

*Section 6 – Aliénation du bien loué**Article 229*

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l’aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l’acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l’avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation.

Cette subrogation, en dépit de toute faculté d’expulsion, a de même lieu lorsque le bail n’a pas date certaine antérieure à celle de l’aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l’acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l’article 237, §§2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu’un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

*Section 7 – Cession et sous-location**Article 230*

§1. Sans préjudice de l’article 261 et des articles 264 à 267, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l’accord sur la cession du bail.

§2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d’identification du cessionnaire, dans le respect du titre X du Code.

De huurder deelt zijn akkoord of zijn weigering op de overdracht mee binnen de dertig dagen volgens op de ontvangst van het ontwerp van overdracht.

Na het verstrijken van deze termijn wordt de overdracht geacht te zijn geweigerd.

§3. Voorafgaandelijk aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede overmaken.

§4. Een tussentijdse uittradende plaatsbeschrijving wordt dwingend opgesteld voor de uitrede van de overdragende huurder

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld in overeenstemming met artikel 220, §3.

Ze wordt op tegenspraak en in aanwezigheid van de overnemende huurder opgemaakt.

De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder.

De uittradende plaatsbeschrijving bedoeld in lid 3, samen met de initiële plaatsbeschrijving, geldt als intradende plaatsbeschrijving ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, §1.

§5. De huurder mag het verhuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. De ontwerperovereenkomst van onderverhuur wordt via aangetekende zending door de huurder aan de verhuurder voor het afsluiten ervan betekend. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van titel X, te identificeren.

In afwijking van alinea 1, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921, die rechtspersoonlijkheid verleent aan verenigingen zonder winstoogmerk en aan instellingen van openbaar nut, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan een of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich bevinden in een moeilijke situatie en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven aan de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderhuur niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk 3, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuur mag de nog te lopen duur van de hoofduurovereenkomst niet overschrijden.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§4. Il est impérativement dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, §3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie visé à l'alinéa 3, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, §1^{er}.

§5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur. Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect du titre X.

Par exception à l'alinéa 1^{er}, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin . L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre 3 du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

De huurder moet voorafgaandelijk de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzeg een kopie aan de onderhuurder over te maken waarin aangegeven wordt dat de onderhuur op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzeg van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzeg die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

§6. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Artikel 231

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Afdeling 8 – Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen

Artikel 232 – Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder

In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden.

In dit geval kande verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek van zijn kant.

De verhuurder ziet erop toe de meubelen van de huurder bewaard blijven. De eventuele opslagkosten van de meubelen zijn ten laste van de nalatenschap.

Artikel 233 – Geschillenregeling

§1. Onvermindert het aanhangig zijn bij een rechtbank, trachten de partijen hun onenigheid in der minne te regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkend bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, §5.

§2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Article 231

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Section 8 – Inexécution du bail et litiges

Article 232 – Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Dans ce cas, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale de sa part.

Le bailleur veille à ce que les meubles du preneur soient préservés. Les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession.

Article 233 – Résolution des conflits

§1^{er}. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties tentent de régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, §5.

§2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

HOOFDSTUK 3
Huurovereenkomsten met betrekking tot de
hoofdverblijfplaats van de huurder

Afdeling 1 – Toepassingsgebied

Artikel 234

Dit hoofdstuk is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenotreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het beding dat de bestemming van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder verbiedt en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang van de dag waarop deze toestemming is verleend.

Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Dit hoofdstuk is niet van toepassing wanneer de huurovereenkomst op grond waarvan de woning door dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder of aan een familielid betrokken bij zijn bedrijvigheid wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

Artikel 235

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechts-persoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuurt, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk. De voormalde verhuurder en rechts-personen kunnen in de hoofdhuurovereenkomst overeenkomen om de toepassing van artikel 24/22, §5 of van artikel 237 lid 3, voor een maximale periode van negen jaar uit te sluiten. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar krijgt, kan dit beding verlengd worden indien ze door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd is.

Artikel 236

Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Afdeling 2 – Duur van de huurovereenkomst

Artikel 237

§1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 234 of in artikel 235 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

CHAPITRE 3
Des baux relatifs à
la résidence principale du preneur

Section 1^{ère} – Champ d'application

Article 234

Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Le présent chapitre n'est pas applicable au bail par lequel un logement est accordé par le même bailleur au même preneur ou à un membre de son ménage impliqué dans son activité, qui est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

Article 235

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écartier l'application de l'article 0, §5 ou de l'article 237 alinéa 3 pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.

Article 236

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Section 2 – Durée du bail

Article 237

§1^{er}. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.

§2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggevane van de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

- 1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed zoals die voortvloeit uit de wets- en verordningsbeperkingen inzake stedenbouw,
- 2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, en,
- 3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut 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.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- 1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme,
- 2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et,
- 3° soient d'un cout dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un cout global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur cout, soit un contrat d'entreprise.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft in dit geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging.

Artikel 238

In afwijking van artikel 237, §1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Zij kan eenmaal of meermalen worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een bijvoegsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en onder dezelfde voorwaarden, onvermindert de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur een opzegging betekent en kan op elk ogenblik door de twee partijen beëindigd worden door middel van een opzeg van drie maanden en een schadevergoeding gelijk aan een maand huur.

De §§3 en 4, van artikel 237 zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst..

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§4. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redéposable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

Article 238

Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et peut être résilié à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Les §§3 et 4, de l'article 237 ne sont pas applicables à ce bail.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§1 tot 5, van artikel 237. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van de artikelen 224 en 241.

Artikel 239

§1. In afwijking van artikel 237,§1, kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, onder dezelfde voorwaarden.

De vergoeding die met toepassing van artikel 236, §4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§2. In afwijking van artikel 237,§ 1, kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§2 tot 4, van artikel 237, tenzij de partijen anders overeenkomen.

Afdeling 3 – Herziening van de huurprijs en de lasten

Artikel 240

Onverminderd artikel 221 kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen.

Bij afwezigheid van akkoord tussen de partijen, kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat op het moment van de indiening van de aanvraag door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is.

Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat op het moment van de indiening van de aanvraag de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5, de l'article 237. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 224 et 241.

Article 239

§1^{er}. Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 236, §4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§2. Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§2 à 4, de l'article 237, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Section 3 – Révision du loyer et des charges

Article 240

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédent l'expiration du triennat en cours.

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig tot de definitieve beslissing opeisbaar.

In het geval van artikel 2394, §2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.

Artikel 241

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur lager of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzeg gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs aan het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduur, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde onroerend goed.

Niettegenstaande iedere clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huurovereenkomst, evenredig aangepast aan de levensduur, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het 1^e lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs aan het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.

Afdeling 4 – Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed

Artikel 242

In geval van verkoop uit de hand van de woning, brengt de verhuurder, voorafgaandelijk aan iedere publieke mededeling van verkoop, de huurder, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, kennis van zijn voornemen om de woning te verkopen.

Artikel 243

Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242, bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.

Artikel 244

Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het verhuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.

Artikel 245

Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig gedaan indien alle eigenaars in onverdeeldheid daartoe hun medewerking hebben verleend.

Artikel 246

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, §2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Article 241

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédent le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédent le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

Section 4 – Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué

Article 242

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huisier, son intention de vendre le logement.

Article 243

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242, doit être adressée à tous les preneurs.

Article 244

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.

Article 245

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.

Article 246

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.

Artikel 247

Als niet bestaande, wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242. Gedurende de huurovereenkomst kan de huurder evenwel afstand doen van dit recht.

*Afdeling 5 – Waarborg**Artikel 248*

§1. Indien de huurder, behoudens de zekerheden ondermeer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, overeenkomstig de vorm van de huurwaarborg.

§2. De in paragraaf 1 vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen :

- 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling ;
- 2° een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ;
- 3° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

§3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldbordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

§4. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij, in voorkomend geval, zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling.

Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 25 april 2014, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. Boek VII, titel IV, hoofdstuk 1 van het Wetboek van economisch recht betreffende het consumentenkrediet is niet van toepassing.

De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

Article 247

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit.

*Section 5 – Garantie**Article 248*

§1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, 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.

§2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

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.

§4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 25 avril 2014, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le Livre VII, titre IV, chapitre 1^{er} du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

§5. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

§6. De Regering kan het formulier vastleggen waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

Artikel 249

§1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, §2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt met als minimum de wettelijke rentevoet.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

§2. Onder voorbehoud van het tweede lid van artikel 232, mag er niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, noch over de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van de beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

Afdeling 6 – Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Artikel 250

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Artikel 251

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 237, §4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Artikel 252

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend, onder dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in het tweede lid, van artikel 257.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des priviléges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§6. Le Gouvernement peut fixer le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

Article 249

§1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, §2, 1^o, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§2. Sous réserve du deuxième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Section 6 – Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Article 250

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

Article 251

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, §4.

Article 252

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 257, alinéa 2.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens onder dezelfde voorwaarden.

HOOFDSTUK 4 Regels eigen aan de studentenhurovereenkomst

Artikel 253 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de studentenhurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die zij instelt en dat de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs overeenkomstig de modaliteiten die volgen.

§2. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging van de huur voorzien in artikel 256, §3, deelt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs mee, of in gebeke daarvan, een kopie van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag.

In deze tweede hypothese, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingeontreding of binnen de twee maanden die volgen op de verlenging voorzien in artikel 256, §3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee door overlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.

Artikel 254 – Label

De onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur kunnen een specifiek label krijgen. De Regering definieert de vereisten waaraan deze goederen moeten voldoen om zich dergelijk label te laten toeekennen.

Artikel 255 – Toepasselijke regeling

Indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken 2 en 3, van titel XI, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk 3 van dezelfde titel.

Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk 2 van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.

Artikel 256 – Duur van de huurovereenkomst

§1. Elke studentenhurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van maximum twaalf maanden.

2. De huurovereenkomst eindigt mits de verhuurder ten minste drie maanden voor het verstrijken van de duur van de lopende huur een opzegging betekent.

Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden.

§3. Zij kan, per periode van een jaar enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd, onverminderd de indexatie van de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

CHAPITRE 4 Des règles propres au bail étudiant

Article 253 – Champ d'application

§1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail étudiant tel que défini à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur selon les modalités suivantes.

§2. Lors de la signature du bail, ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, §3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans cette seconde hypothèse, dans les deux mois de son entrée en jouissance ou dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, §3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Article 254 – Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Article 255 – Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres 2 et 3, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4, du chapitre 3, du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre 2, du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 256 – Durée du bail

§1^{er}. Tout bail étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois maximum.

§2. Le bail prend fin moyennant un congé notifié par le bailleur au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois.

§3. Il peut être prorogé par période d'un an, par écrit et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation.

Ongeacht de toepasselijke regeling, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, onder de voorwaarden bedoeld in artikel 240.

§4. Niettegenstaande enig andersluidend beding, bij gebreke van een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op de welke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is en wordt bijgevolg beheerst door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzicht van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van afdeling III van hoofdstuk 3.

§5 De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand voor zijn ingenottreding in het gehuurde goed waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen opwerpt en ze via alle rechtsmiddelen aantont.

In dat geval betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.

Artikel 257 – Inwerkingtreding

De bepalingen van dit hoofdstuk treden in werking op een datum vastgesteld door de Regering.

HOOFDSTUK 5 Regels eigen aan de medehuur

Artikel 258 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.

Artikel 259 – Toepasselijke regelgeving

§1. Indien, bij de ingenottreding het onroerend goed, één van de huurders het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken 2 en 3, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder.

§2. Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van hoofdstuk 2, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk.

Artikel 260 – Hoofdelijkheid

De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 261 – Opzegging/vervroegde uittreding

§1. Wanneer alle medehuurders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huropzegging door elk van hen ondertekend worden. In dit geval zijn de op de opzegging van toepassing zijnde regels de regels bepaald door het toepasselijke stelsel vastgesteld volgens artikel 259.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§4. Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de la section III, du chapitre 3.

§5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Article 257 – Entrée en vigueur

Les dispositions du présent chapitre entrent en vigueur à une date déterminée par le Gouvernement.

CHAPITRE 5 Des règles propres à la colocation

Article 258 – Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.

Article 259 – Régime applicable

§1^{er}. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres 2 et 3, s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résolution du bail par le preneur.

§2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre 2, s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 260 – Solidarité

Les colocataires sont tenus solidiairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Article 261 – Renon/Sortie anticipée

§1^{er}. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 259.

§2. Eén of een deel van de medehuurders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst uittreden met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

§3. Indien een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuurders met een gedateerd schrijvenkennis van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder.

§4 Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging te betekenen.

§5. De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt is, voor de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, verplicht een plaatsvervangende medehuurder te vinden, volgens de modaliteiten nader bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 262.

De vervangende medehuurder moet instemmen met de regels bepaald in het medehuurpact. Hij moet kunnen aantonen dat hij kredietwaardig is waardoor hij zijn deel van de huurprijs, in naleving van titel X, van de Code, kan verzekeren.

De verhuurder en de niet uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren voor gegrondene en redelijke redenen.

§6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, moet hij een bijvoegsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.

De ondertekening van het bijvoegsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg onder de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

§7. De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder aangeduid overeenkomstig paragraaf 5 het bijvoegsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en voldoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuurder en de hoofdelijkheid met de andere medehuurders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

Artikel 262 – Medehuurpact

§1. De medehuurders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische modaliteiten van deze woonwijze te formaliseren.

§2. Het pact kan de verplichting voorzien om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten in te delen.

§3. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele aanpassing van het pact.

§2. Un ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 262.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X, du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§6. Lorsque l'ensemble des parties marque leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6, ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

Article 262 – Pacte de colocation

§1^{er}. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.

HOOFDSTUK 6
Intergenerationele en solidaire woning

Artikel 263

De Regering kan van het gemeen recht afwijkende regels voorzien die van toepassing zijn op de intergenerationele en solidaire woning.

HOOFDSTUK 7
Glijdende huurovereenkomst

Artikel 264 – Toepassingsgebied

§1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk 3.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst uit te oefenen.

§2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt moet bij geschrift worden opgesteld dat, aangezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de huurder te bereiken doelstellingen aan het einde van de sociale begeleiding.

§3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing van zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder overgedragen wordt aan de onderhuurder.

Artikel 265 – Mechanisme

§1. In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 264, §1, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde voorwerp onder te verhuren aan de persoon die in een precaire toestand verkeert waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet van dezelfde rechten.

§3. Indien de doelstellingen bedoeld door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse en hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en modaliteiten gedefinieerd in de artikelen 266 en 267.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens het welke, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun

CHAPITRE 6
Habitat intergénérationnel et solidaire

Article 263

Le Gouvernement peut prévoir des règles dérogatoires au droit commun applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire.

CHAPITRE 7
Bail glissant

Article 264 – Champ d'application

§1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre 3.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social.

§3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale prenante initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

Article 265 – Mécanisme

§1^{er}. Dans le cadre de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité, une personne morale visée à l'article 264, §1^{er}, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne en état de précarité dont elle est responsable du suivi.

§2. La personne morale visée au paragraphe 1^{er} assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1^{er} sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 266 et 267.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1^{er}.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1^{er} disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au

rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat aan de voorwaarden van de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst voldaan werd.

Artikel 266 – Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en de overdracht van de huurovereenkomst

§1. Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderhuur bedoeld in artikel 267, §1, worden aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§2. Twee maanden voor het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden voor het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

Na afloop van dit onderzoek, indien hij vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en onder dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 3, benevens hoofdstuk 2. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in het aanvankelijke huurcontract, onverminderd de indexatie van de huurprijs.

Artikel 267 – Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 264, §1^{er}, verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de persoon die in een precaire toestand verkeert.

De verhuurder beschikt over een regelmatig recht van inzicht in deze sociale opvolging en wordt geïnformeerd over de evolutie van de situatie van de onderhuurder.

§2. De onderhuurovereenkomst voorziet een beding krachtens het welke, na het derde huurjaar, de voormelde rechtspersonen de huurovereenkomst kunnen opzeggen indien zij vaststellen dat de voorwaarden voor de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst niet voldaan werden.

Uit de ontbinding van het onderhuurcontract volgt van rechtswege het verval van het recht dat de onderhuurder geniet met betrekking tot de sociale huurbegeleiding van de rechtspersoon, titulair van de hoofdhuurovereenkomst.

sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites.

Article 266 – Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§1^{er}. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 267, §1^{er}, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre 3, outre le chapitre 2. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le contrat de bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.

Article 267 – Modalités relatives à l'accompagnement social

§1^{er}. Les personnes morales visées à l'article 264, §1^{er}, effectuent un suivi social régulier de la personne en état de précarité tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Le bailleur dispose d'un droit de regard régulier sur ce suivi social et est tenu informé de l'évolution de la situation du sous-locataire.

§2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites.

La résolution du contrat de sous-location emporte de plein droit la déchéance du droit dont bénéficie le sous-locataire à l'accompagnement social locatif de la personne morale titulaire du bail principal.

§3. De Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding van de onderhuurder-begünstigde van de glijende huurovereenkomst.».

Artikel 13 – Wijzigings-en opheffingsbepalingen

§1. Aan artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek wordt een §3 toegevoegd, die luidt als volgt :

«*Op voordracht van de Minister die de woning onder zijn bevoegdheid heeft, kan de Regering evenwel, in functie van de door de Federale Regering aangenomen beslissingen inzake consumptieprijsindex, vaststellen dat de huurprijs van de woninghuren met betrekking tot een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangepast zou worden aan de kosten van levensonderhoud op grond van de index toepasselijk op de lonen en tegemoetkomingen krachtens de federale bepalingen. Deze bepalingen kunnen geen nominale vermindering van de huurprijs tot gevolg hebben tijdens de tijdvakken waar de index toepasselijk op de lonen en vervangingstegemoetkomingen geblokkeerd wordt.*».

§2. Aan artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « in de zin van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 » vervangen, voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, door « in de zin van artikel 215 van titel XI, hoofdstuk 1 van de Brusselse Huisvestingscode ».

§3. De artikelen 1714bis, 1717, 1720, , , 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1749, 1757 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet langer van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de huurovereenkomsten onderworpen aan de nieuwe titel XI van de Code.

Desalniettemin blijven de artikelen 1754 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek in werking tot de inwerkingtreding van het besluit van de Regering bedoeld in artikel 224, §3.

§4. In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 wordt opgeheven : « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§5. De Koninklijke besluiten van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 1997) en van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) en van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) worden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgeheven.

Artikel 14 – Overgangsbepalingen

§1. Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

§2. Hoofdstuk IV/I van titel X ingevoegd in de Code door de artikelen 8 tot 11 is van toepassing op de afgesloten of verlengde huurovereenkomsten na haar inwerkingtreding.

§3. Titel XI van de Code ingevoegd door artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van haar inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de artikelen 217, 218 en 219, §4, 220, §1, en van de hoofdstukken 4 tot 7, die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na haar inwerkingtreding afgesloten of verlengd zijn.

§3. Le Gouvernement détermine les modalités relatives à l'accompagnement social du sous-locataire bénéficiaire du bail glissant.».

Article 13 – Dispositions modificatives et abrogatoires

§1er. A l'article 1728bis du Code civil est ajouté un §3 rédigé comme suit :

«*Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par le Gouvernement fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au cout de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué*».

§2. À l'article 1730 du Code civil, les mots « au sens de l'article 1er bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, par « au sens de l'article 215 du titre XI, chapitre 1er du Code bruxellois du logement ».

§3. Les articles 1714bis, 1717, 1720, 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1749, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le nouveau titre XI du Code.

Toutefois, les articles 1754 et 1756 du Code civil demeurent en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement visé à l'article 224, §3.

§4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 : « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (*Moniteur belge* du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil *Moniteur belge* du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 14 – Dispositions transitoires

§1er. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§2. Le chapitre IV/I du titre X inséré dans le Code par les articles 8 à 11 est applicable aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§3. Le titre XI du Code inséré par l'article 12 est applicable aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l'exception des articles 217, 218 et 219, §4, 220, §1er, et des chapitres 4 à 7 qui sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§4. In afwijking op paragraaf 3, is artikel 219, §§1 tot 3, van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie afgesloten zijn.

§5. Artikel 226 ingevoegd door artikel 12 is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten, behoudens indien een opzegging door de huurder aan de verhuurder werd gegeven door toepassing van artikel 3, §5, 3^e lid, van de wet van 20 februari 1991 vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie.

§ 6 Artikel 229 ingevoegd door artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie optreedt.

§7. Artikel 230 , van titel XI ingevoegd door artikel 12 is van toepassing op de overdrachten en op de onderverhuringen die afgesloten zijn, te rekenen vanaf de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie.

De Minister belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

Céline FREMAULT

§4. Par dérogation au paragraphe 3, l'article 219, §§1 à 3, est applicable aux baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§5. L'article 226 inséré par l'article 12 s'applique aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, §5, alinéa 3 de la loi du 20 février 1991 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§6. L'article 229 inséré par l'article 12 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§7. L'article 230 inséré par l'article 12 s'applique aux cessions et aux sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

La Ministre du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

Céline FREMAULT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 31 oktober 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 2 januari 2017, een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst ».

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 december 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Johan PUT en Bruno PEETERS, assesseurs, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

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

Het advies (nr. 60.380/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 januari 2017.

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

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt in hoofdzaak toe om voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een eigen regeling tot stand te brengen op het vlak van de woninghuur. Daartoe wordt een titel XI (« Woninghuurovereenkomsten ») ingevoegd in de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna : de Brusselse Huisvestingscode) (artikel 12 van het ontwerp). Die titel XI bevat, naast twee algemene bepalingen (hoofdstuk 1, lees : 1), een uitgebreid hoofdstuk 2 met gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten, een hoofdstuk 3 over huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, een hoofdstuk 4 met regels eigen aan de studentenhuurovereenkomst, een hoofdstuk 5 met specifieke regels voor medehuur, een hoofdstuk 6 met een machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om te voorzien in afwijkende regels voor de intergenerationale en solidaire woning en een hoofdstuk 7 over de glijdende huurovereenkomst.

Daarnaast worden een aantal definities ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode (artikel 3) en wordt in titel X ervan, waarvan het opschrift wordt gewijzigd (artikel 6), een hoofdstuk IV/1 (« Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen ») ingevoegd waarin de informatiegegevens worden bepaald die een verhuurder kan inwinnen bij een kandidaat-huurder en waarin wordt voorzien in een vrijwaringsclausule (artikelen 8 tot 11 van het ontwerp).

Tevens worden een aantal bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode aangepast aan de voormelde regelingen (artikelen 4, 5 en 7).

Voorts worden verschillende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op de huur van onroerende goederen gewijzigd, niet van toepassing verklaard of opgeheven, en worden verschillende uitvoeringsbesluiten betreffende zulke huurovereenkomsten opgeheven (artikel 13).

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 31 octobre 2016, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie, à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu'au 2 janvier 2017, sur un avant-projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation ».

L'avant projet a été examiné par la troisième chambre le 20 décembre 2016. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jan SMETS et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Johan PUT et Bruno PEETERS, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Pierrot T'KINDT, auditeur.

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

L'avis (n° 60.380/3), dont le texte suit, a été donné le 3 janvier 2017.

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

PORTEE DU PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a essentiellement pour objet de mettre en place pour la Région de Bruxelles-Capitale une réglementation propre en matière de baux d'habitation. À cet effet, un titre XI (« Des baux d'habitation ») est inséré dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 ‘portant le Code bruxellois du Logement’, (ci-après : le Code bruxellois du Logement) (article 12 du projet). Ce titre XI contient, outre deux dispositions générales (chapitre 1^{er}, lire : 1^{er}), un chapitre 2 étendu comportant des règles communes à tous les baux d'habitation, un chapitre 3 concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, un chapitre 4 traitant des règles propres au bail étudiant, un chapitre 5 contenant des règles spécifiques à la colocation, un chapitre 6 habilitant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à prévoir des règles dérogatoires à l'habitat intergénérationnel et solidaire et un chapitre 7 relatif au bail glissant.

D'autre part, l'avant-projet insère un certain nombre de définitions dans le Code bruxellois du Logement (article 3) et intègre dans son titre X, dont l'intitulé est modifié (article 6), un chapitre IV/1 (« Principe de non-discrimination et justifications ») qui précise les informations qu'un bailleur peut requérir d'un candidat preneur et prévoit une clause de sauvegarde (articles 8 à 11 du projet).

En outre, un certain nombre de dispositions du Code bruxellois du Logement sont adaptées aux dispositifs précités (articles 4, 5 et 7).

Par ailleurs, plusieurs dispositions du Code civil concernant le louage de biens immeubles sont modifiées, rendues non applicables ou abrogées, et plusieurs arrêtés d'exécution relatifs à de tels baux sont abrogés (article 13).

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

Ten slotte wordt de temporele werking van de ontworpen regeling vastgesteld (artikel 14).

BEVOEGDHEID

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

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

Voor de ontworpen bepalingen die de woninghuurprijzen regelen,⁽³⁾ kan tevens een beroep worden gedaan op de bevoegdheid van de gewesten om de prijzen te regelen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren (artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

3.2. Een aantal bepalingen van het ontwerp lijken evenwel aangelegenheden te regelen die tot de bevoegdheid van de federale overheid of van de gemeenschappen behoren.

Zo wordt in het ontworpen artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) bepaald dat de partijen enkel na het ontstaan van een geschil kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen. Zodoende wordt de mogelijkheid geregeld om een arbitrageovereenkomst te sluiten, wat tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort.⁽⁴⁾

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode, dat in afwijkingen voorziet van « de wet op het statuut en het besluit op de kredietinstellingen van 25 april 2014 » (lees : de wet van 25 april 2014 ‘op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen’) en op hoofdstuk 1 (« Consumentenkrediet ») van titel IV (lees : 4) (« Kredietdiensten ») van boek VII (« Betalings- en kredietdiensten ») van het Wetboek van economisch recht, waardoor een aangelegenheid wordt geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is.⁽⁵⁾

In het ontworpen artikel 248, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling. Vermits een opdracht wordt gegeven aan het OCMW, wordt een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.⁽⁶⁾

(2) Naar luid van artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’ heeft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dezelfde bevoegdheden als het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest.

(3) Zie inzonderheid de ontworpen artikelen 224, 240 en 241 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) en het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp).

(4) Zie dienaangaande artikel 1676 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

(6) Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Enfin, l'avant-projet fixe les effets dans le temps de la réglementation en projet (article 14).

COMPÉTENCE

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

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

En ce qui concerne les dispositions en projet régissant les loyers d'habitation⁽³⁾, on peut par ailleurs invoquer la compétence des régions pour régler les prix dans les matières qui relèvent de leur compétence (article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 3°, de la loi spéciale du 8 août 1980).

3.2. Plusieurs dispositions du projet semblent toutefois régler des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale ou des communautés.

Ainsi, l'article 233, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) dispose que les parties ne peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre qu’après la naissance d’un différend. Ce faisant, l’article règle la possibilité de conclure une convention d’arbitrage, qui relève de la compétence de l’autorité fédérale.⁽⁴⁾

Il en va de même pour l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui prévoit des dérogations à « la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 25 avril 2014 » (lire : la loi du 25 avril 2014 ‘relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse’) et au chapitre 1^{er} (« Crédit à la consommation ») du titre IV (lire : 4) (« Des contrats de crédit ») du livre VII (« Services de paiement et de crédit ») du Code de droit économique, réglant ainsi une matière pour laquelle l’autorité fédérale est compétente.⁽⁵⁾

L'article 248, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que lorsqu'un preneur opte pour une garantie locative sous la forme d'une garantie bancaire, résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière. Dès lors qu'une mission est confiée au CPAS, cet article règle une matière qui relève de la compétence des communautés relative à l'aide sociale.⁽⁶⁾

(2) Aux termes de l'article 4, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 ‘relative aux Institutions bruxelloises’, la Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que la Région wallonne et la Région flamande.

(3) Voir notamment les articles 224, 240 et 241, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) et l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet).

(4) Voir à cet égard l'article 1676 du Code judiciaire.

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

(6) Voir l'article 5, § 1^{er}, II, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980.

De ordonnantiegever moet, om die bepalingen te kunnen aannemen, een beroep doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die reglementering als noodzakelijk kan worden beschouwd voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de ontworpen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

Voor zover dat al niet is gebeurd,⁽⁷⁾ moet in de memorie van toelichting bij het ontwerp worden aangetoond dat aan die voorwaarden is voldaan.

3.3. Uit een aantal bepalingen van het ontwerp vloeit voort dat de vrederechter uitspraak doet over geschillen betreffende de totstandkoming van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de kosten en lasten,⁽⁸⁾ waarbij een enkele maal wordt bepaald dat « de zaak aanhangig gemaakt (...) [wordt] bij verzoekschrift ».⁽⁹⁾ In de ontworpen artikelen 220, § 3, derde lid, laatste zin, en 249, § 2, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode wordt ten slotte bepaald dat het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld om over te gaan tot een plaatsbeschrijving, niet vatbaar is voor beroep en dat de rechterlijke beslissing tot vrijgave van de huurwaarborg uitvoerbaar is bij voorraad, nietegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedurerregels voor de rechtscolleges behoren tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever.⁽¹⁰⁾

Behoudens wat de ontworpen artikelen 220, § 3, derde lid, laatste zin, en 249, § 2, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode betreft, lijkt voor de voormelde bepalingen van het ontwerp ook geen beroep te kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. Uit de artikelen 591, 1^o, en 1344bis, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek vloeit immers voort dat de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis neemt van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en dat elke vordering inzake de huur van goederen wordt ingeleid bij verzoekschrift. Vermits de ontworpen bepalingen enkel herhalen wat reeds uit de federale regelgeving voortvloeit, valt niet in te zien waarom ze noodzakelijk zouden zijn voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

In de voormelde bepalingen moet derhalve worden verwezen naar de « bevoegde rechter » of de « rechter »⁽¹¹⁾ en moeten de woorden « door verzoekschrift » worden weggelaten.

3.4. Naar luid van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode verklaart de rechter de

(7) Zo wordt in de memorie van toelichting bij het ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode een verantwoording gegeven voor het verbod voor een financiële instelling om een waarborg te weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Er wordt evenwel niet verantwoord waarom hoofdstuk 1 van titel 4 van boek VII van het Wetboek van economisch recht niet van toepassing wordt verklaard en waarom een opdracht wordt gegeven aan het OCMW.

(8) Zie de ontworpen artikelen 218, § 2, tweede lid, 220, § 3, derde lid, en 225, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp).

(9) Zie nogmaals het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(10) Zie o.m.: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3 tot B.5 ; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3 ; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4 en B.5 ; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3 en B.4.2 ; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.5.2.

(11) Zoals overigens reeds het geval is in de ontworpen artikelen 217, § 2, tweede lid, 219, §§ 3 tot 5, en 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Pour pouvoir adopter ces dispositions, le législateur régional bruxellois doit invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Il est requis à cette fin que cette réglementation puisse être considérée comme nécessaire à l'exercice des compétences de la région, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en projet sur cette matière ne soit que marginale.

Pour autant que cela ne soit pas déjà fait⁽⁷⁾, l'exposé des motifs du projet doit démontrer que ces conditions sont remplies.

3.3. Il résulte de certaines dispositions du projet que le juge de paix statue sur des litiges relatifs à l'élaboration du bail, à l'état des lieux et aux frais et charges⁽⁸⁾, et il est prévu une seule fois que « le juge de paix [est] saisi par requête »⁽⁹⁾. Enfin, les articles 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, et 249, § 2, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement énoncent respectivement que le jugement par lequel le juge de paix désigne un expert pour procéder à un état des lieux n'est pas susceptible d'appel et que la décision judiciaire de libérer la garantie locative est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

La définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure applicables aux juridictions relèvent de la compétence de principe du législateur fédéral⁽¹⁰⁾.

Sauf en ce qui concerne les articles 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, et 249, § 2, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, il ne paraît pas non plus possible d'invoquer les compétences implicites pour les dispositions précitées du projet. En effet, il résulte des articles 591, 1^o, et 1344bis, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire que le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des contestations relatives aux louages d'immeubles et que toute demande en matière de louage de choses est introduite par une requête écrite. Dès lors que les dispositions en projet ne font que répéter ce qui découle déjà de la réglementation fédérale, on n'aperçoit pas pourquoi elles seraient nécessaires à l'exercice de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dispositions précitées doivent dès lors viser le « juge compétent » ou le « juge »⁽¹¹⁾ et les mots « par requête » doivent être omis.

3.4. Aux termes de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, le juge prononce la nullité du bail conclu par une personne

(7) Ainsi, l'exposé des motifs relativ à l'article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement justifie l'interdiction pour une institution financière de refuser une garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Il ne justifie toutefois pas pourquoi le chapitre 1^{er} du titre 4 du livre VII du Code de droit économique n'est pas rendu applicable et pourquoi une mission est confiée au CPAS.

(8) Voir les articles 218, § 2, alinéa 2, 220, § 3, alinéa 3, et 225, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet).

(9) Voir une nouvelle fois l'article 220, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

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

(11) Comme c'est d'ailleurs déjà le cas dans les articles 217, § 2, alinéa 2, 219, §§ 3 à 5, et 241, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

huurovereenkomst « afgesloten » (lees : gesloten) door een persoon die, sinds minder dan tien jaar « in herhaling » (lees : en in staat van herhaling), een veroordeling heeft opgelopen « in toepassing van hoofdstuk 3, *quater* van titel VIII, van boek 2 van het strafwetboekcode » (lees : met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III_{quater}, van het Strafwetboek), nietig. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande vooropgesteld dat met die bepaling wordt beoogd om « de huurovereenkomsten afgesloten door huisjesmelkers op meer radicale wijze te *bestaffen* ».

Uit het ontwerp en uit de memorie van toelichting valt niet met zekerheid op te maken welke rechter met die bepaling wordt geviseerd.

Indien hiermee wordt bedoeld dat de strafrechter, die een persoon in staat van herhaling veroordeelt met toepassing van de voormelde bepalingen van het Strafwetboek, bij wijze van bijkomende straf de door die persoon gesloten huurovereenkomsten nietig verklaart, zou het gaan om een straf waarin boek I van het Strafwetboek niet voorziet. In dat geval is het eensluidend advies van de Ministerraad vereist,⁽¹²⁾ en kan de ontworpen bepaling zonder dat advies geen doorgang vinden.

Wellicht is dat niet het opzet van de stellers van het ontwerp en wordt met « de rechter » die de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreekt, de burgerlijke rechter bedoeld aan wie de huurder, wanneer de in het ontworpen artikel 219, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen niet vervuld zijn, met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van diezelfde code de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt.⁽¹³⁾ In dat geval worden de gevolgen voor de huurovereenkomst geregeld van de niet-naleving van de voormelde vereisten waaraan het gehuurde goed moet beantwoorden, in het bijzondere geval dat de verhuurder veroordeeld is met toepassing van de voormelde bepalingen van het Strafwetboek. Een dergelijke regeling kan geacht worden deel uit te maken van de bevoegdheid van de gewesten inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen.

3.5. Naar luid van het ontworpen artikel 227, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode rust de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder en zijn de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig te zijnen laste.

De registratie van de huurovereenkomst is opgelegd om er een vaste datum aan te geven en om de huurovereenkomst tegenwerbaar te maken aan derden. Die datum is van belang voor de berekening van de duur van de huur en van opzeggingstermijn. Het tegenwerpbare karakter van de huurovereenkomst bepaalt mede de gevolgen ingeval het verhuurde goed wordt vervreemd.

Ook al zijn de registratierechten waartoe de registratie van de huurovereenkomst aanleiding geeft, geen gewestelijke belastingen in de zin

(12) Artikel 11, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

(13) Uit de memorie van toelichting kan worden opgemaakt dat met de woorden « [i]n afwijking van paragraaf 3 » in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beoogd af te wijken van de keuze die de huurder heeft om, wanneer de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting niet vervuld zijn, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met die vereisten, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen. Het lijkt niet de bedoeling om ook af te wijken van de bepaling dat de huurder die vordering kan instellen indien de in het ontworpen artikel 219, § 2, bepaalde elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting niet zijn vervuld. Nog los van de vraag naar de evenredigheid ervan, zou een regeling waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst kan worden gevraagd los van de staat van het gehuurde goed, niet thuisoren in een afdeling die de staat van gehuurde goed betreft.

ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation « en application du chapitre 3, *quater* du titre VIII, du livre 2 du Code pénal » (lire : en application du livre II, titre VIII, chapitre III_{quater}, du Code pénal). L'exposé des motifs souligne à cet égard que cette disposition vise à « *sanctionner* de manière plus radicale les baux conclus par les marchands de sommeil ».

Le projet et l'exposé des motifs ne permettent pas de déterminer avec certitude quel juge cette disposition vise.

Si l'on entend par là que le juge pénal, qui condamne une personne en état de récidive en application des dispositions précitées du Code pénal, annule à titre de peine supplémentaire les baux conclus par cette personne, il s'agirait d'une peine non prévue au livre I^{er} du Code pénal. Dans ce cas, l'avis conforme du conseil des ministres est requis⁽¹²⁾ et la disposition en projet ne peut se concrétiser sans cet avis.

Telle n'est sans doute pas l'intention des auteurs du projet et on entend par « le juge » qui prononce la nullité du bail le juge civil auquel le preneur, lorsque les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues à l'article 219, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement ne sont pas remplies, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du contrat de bail, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, de ce même code⁽¹³⁾. Cette hypothèse règle les conséquences pour le bail du non-respect des exigences précitées auxquelles le bien loué doit répondre, dans le cas particulier où le bailleur est condamné en application des dispositions précitées du Code pénal. Pareil dispositif peut être réputé faire partie de la compétence des régions en matière de location de biens destinés à l'habitation.

3.5. Selon l'article 227, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'obligation d'enregistrer le contrat de bail incombe au bailleur et les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

L'enregistrement du contrat de bail est imposé afin de lui donner date certaine et de le rendre opposable aux tiers. Cette date est importante pour le calcul de la durée de la location et du délai de préavis. L'opposabilité du contrat de bail détermine également les effets en cas d'aliénation du bien loué.

Même si les droits d'enregistrement auxquels l'enregistrement du contrat de bail donne lieu ne sont pas des impôts régionaux au sens de

(12) Article 11, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980.

(13) Il peut se déduire de l'exposé des motifs que les mots « [p]ar dérogation au paragraphe 3 », à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, visent à déroger au choix laissé au preneur, lorsque les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ne sont pas remplies, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec ces exigences, soit de demander la résolution du contrat de bail. L'intention ne semble pas de déroger également à la disposition selon laquelle le preneur peut introduire cette demande si les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues à l'article 219, § 2, en projet, ne sont pas remplies. Abstraction faite de la question de sa proportionnalité, un dispositif permettant de demander la résolution du contrat de bail, indépendamment de l'état du bien loué, ne serait pas à sa place dans une section qui concerne l'état du bien loué.

van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 ‘betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten’, en behoren ze derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid, kan gelet op het voorgaande worden aangenomen dat het instellen van een registratieverplichting behoort tot de bevoegdheid van de gewesten inzake « de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».

Hetzelfde geldt voor de bepaling dat de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig ten laste van de verhuurder zijn. Met die bepaling wordt niet zozeer beoogd te regelen wie de registratie-rechten moet betalen ; veeleer wordt verhindert dat de verhuurder die tot de betaling van de registratierichten is gehouden,⁽¹⁴⁾ die kosten afwentelt op de huurder.⁽¹⁵⁾

VORMVEREISTEN

4. Artikel 3, 2°, van de ordonnantie van 29 maart 2012 ‘houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ bepaalt dat iedere Minister voor elk wetgevend of reglementair ontwerp een evaluatieverslag moet opstellen van de impact ervan op de respectieve situatie van vrouwen en mannen, « gender-test » genaamd.⁽¹⁶⁾

In artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 ‘houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ wordt bepaald dat de gender-test, die als bijlage bij dat besluit is gevoegd, wordt ingevuld door de personen die de nieuwe reglementering opstellen. Met betrekking tot het voorliggende ontwerp blijkt uit het dossier dat is bezorgd aan de Raad van State niet dat die gender-test is ingevuld.

Noch in de voormelde ordonnantie, noch in het uitvoeringsbesluit ervan kan een uitzonderings- of vrijstellingsgrond worden gevonden op grond waarvan de gender-test voor bepaalde materies niet verplicht zou zijn. In het model van de gender-test, gevoegd als bijlage bij het voormalde uitvoeringsbesluit, komen weliswaar in rubriek I, C, een aantal gevallen voor van niet-toepassing door ontheffing, alsook, in rubriek I, D, twee vragen aan de hand waarvan kan worden bepaald of het uitvoeren van de gender-test hetzelf irrelevant en dus onnodig is, hetzelf relevant is en dus moet worden uitgevoerd. Indien de ontworpen regeling noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks betrekking heeft op personen (vraag D.1) én indien in het toepassingsgebied ervan geen onevenwicht bestaat tussen vrouwen en mannen (wat betreft middelen, rechten, deelname, waarden, enz.) (vraag D.2), moet de gender-test niet worden uitgevoerd. Om dat laatste te kunnen aantonen, moet de gender-test evenwel worden ingevuld, in elk geval wat betreft rubriek I, en samen met het voorontwerp van ordonnantie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering worden voorgelegd, conform artikel 13 van het voormalde uitvoeringsbesluit.

(14) Zie artikel 35, eerste lid, 7°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

(15) Het gaat om een maatregel ter bescherming van de huurder, waardoor de ontworpen regeling kwalificeert als een bepaling van dwingend recht (vgl. Cass. 23 oktober 2009, C.08.0193 F, *Arr.Cass.*, 2009, p. 2475, nr. 613).

(16) Tijdens de Parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 29 maart 2012 is uitdrukkelijk bevestigd dat dit vormvereiste verplicht is voor elk wetgevend of reglementair ontwerp (zie adv.RvS 48.988/AV/4 van 31 januari 2011 over een voorontwerp dat tot die ordonnantie heeft geleid, *Parl. St. Br.H.Parl.* 2010-11, nr. A-191/1, 14-15, alsook het commissieverslag, *Parl. St. Br.H.Parl.* 2011-12, nr. A-191/2, 14 en 16-19).

l’article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 ‘relative au financement des Communautés et des Régions’, et relèvent dès lors de la compétence de l’autorité fédérale, il peut être admis, eu égard à ce qui précède, que l’instauration d’une obligation d’enregistrement relève de la compétence des régions en ce qui concerne « les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l’habitation ».

Il en va de même de la disposition qui met les frais liés à un enregistrement tardif éventuel entièrement à la charge du bailleur. Cette disposition ne vise pas tant à régler qui doit payer les droits d’enregistrement ; elle empêche plutôt que le bailleur, qui est tenu de payer les droits d’enregistrement⁽¹⁴⁾, répercute ces frais sur le preneur⁽¹⁵⁾.

FORMALITÉS

4. L’article 3, 2°, de l’ordonnance du 29 mars 2012 ‘portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale’ dispose que pour chaque projet d’acte législatif ou réglementaire, chaque ministre doit établir un rapport d’évaluation de l’impact du projet sur la situation respective des femmes et des hommes, dénommé « test gender »⁽¹⁶⁾.

L’article 13, § 1^{er}, de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 ‘portant exécution de l’ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale’ prévoit que le test gender, annexé à cet arrêté, est complété par les personnes qui rédigent une nouvelle réglementation. En ce qui concerne le projet à l’examen, il ressort du dossier communiqué au Conseil d’État que ce test gender n’a pas été complété.

Ni l’ordonnance précitée, ni son arrêté d’exécution, ne prévoient d’exception ou de cause de dispense sur la base desquelles le test gender ne serait pas obligatoire dans certaines matières. Il est vrai que la rubrique I, C, du modèle de « test gender », annexé à l’arrêté d’exécution précité, mentionne un certain nombre de cas de non-application pour exemption, et que la rubrique I, D, pose deux questions qui doivent permettre de déterminer si la réalisation du « test gender » est soit dépourvue de pertinence et donc inutile, soit pertinente et par conséquent obligatoire. Si la réglementation en projet ne touche pas des personnes, ni directement ni indirectement (question D.1) et si son champ d’application ne comporte pas de déséquilibre entre femmes et hommes (en ce qui concerne les ressources, les droits, la participation, les valeurs, etc.) (question D.2), le test gender ne doit pas être effectué. Toutefois, pour en faire la démonstration, il faut en tous cas compléter la rubrique I du « test gender » et, conformément à l’article 13 de l’arrêté d’exécution précité, le soumettre à nouveau au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale avec l’avant-projet d’ordonnance.

(14) Voir l’article 35, alinéa 1^{er}, 7°, du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe.

(15) Il s’agit d’une mesure de protection du locataire, le régime en projet étant dès lors qualifié de disposition impérative (comparer Cass., 23 octobre 2009, C.08.0193 F, *Pas.*, 2009, p. 2414, n° 613).

(16) Les travaux préparatoires de l’ordonnance du 29 mars 2012 confirment expressément que cette formalité est obligatoire pour tout projet d’acte législatif ou réglementaire (voir l’avis C.E. 48.988/AG/4 du 31 janvier 2011 sur un avant-projet devenu cette l’ordonnance, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2010-11, n° A-191/1, pp. 14-15, ainsi que le rapport de la commission (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap. 2011-12, n° A- 191/2, pp. 14 et 16-19).

ALGEMENE OPMERKINGEN

5. Het om advies voorgelegde ontwerp is bijzonder slordig opgesteld. Zo bevat de aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, voorgelegde tekst onderdelen die geschrapt zijn, evenals talrijke schrijf- en tikfouten (« l'article 0, § 5 »⁽¹⁷⁾, « articles 224 et 2416 » in plaats van « articles 224 en 241 »,⁽¹⁸⁾ « artikel 2394, § 2 » in plaats van « artikel 239, § 2 »,⁽¹⁹⁾ « rechthuurprijsen » in plaats van « richthuurprijsen »,⁽²⁰⁾ « volgens » in plaats van « volgend »,⁽²¹⁾ « secondair » in plaats van « secundair »,⁽²²⁾ ...), worden leestekens foutief gebruikt,⁽²³⁾ en is de nummering gebrekig.⁽²⁴⁾ Bovendien vertoont het ontwerp ook talrijke wetgevingstechnische tekortkomingen.⁽²⁵⁾ Het ontwerp dient in dat opzicht nog grondig te worden nagezien.

Hetzelfde geldt voor de taalkundige kwaliteit van de Nederlandse tekst van het ontwerp, die veel te wensen overlaat. Louter bij wijze van voorbeeld kan worden gewezen op het volgende :

- het werkwoord « voorzien » moet worden vervangen door « voorzien in » of « bepalen »;⁽²⁶⁾
- het woord « modaliteiten » moet worden vervangen

(17) Het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode. Zie dienaangaande ook opmerking 42.

(18) Het ontworpen artikel 238, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(19) Het ontworpen artikel 240, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(20) Het ontworpen artikel 224, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(21) Het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(22) Het ontworpen artikel 253, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

(23) Zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 200/2, § 1, 1° tot 7°, van de Brusselse Huisvestingscode waar op het einde van elk zinsdeel nu eens een punt, dan weer een puntkomma of helemaal geen leesteken wordt gebruikt. Zie ook de ontworpen artikelen 219, § 5, 229, derde lid, 230, § 1, eerste lid, 233, § 1, 240, en 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

(24) Zo ontbreekt bijvoorbeeld in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 253, de verwijzing naar « § 1 ».

(25) Zo wordt in verschillende bepalingen van het ontwerp rechtstreeks naar een paragraaf verwezen door gebruik te maken van een paragraafteken in plaats van het woord « paragraaf » (zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) en artikel 13, § 1, van het ontwerp). Voorts zijn verschillende bepalingen van het ontwerp imperatief gesteld (zie bijvoorbeeld de ontworpen artikelen 200/2, § 2, eerste lid, 217, § 1, tweede lid, 218, § 5, tweede lid, 219, §§ 1 en 2, eerste en derde lid, en 4, derde lid, 222, § 1, eerste lid, en tweede lid, 2° en 3°, 230, §§ 3 en 5, zevende en achtste lid, 261, §§ 1, 5, tweede lid, en 6, eerste lid, en 264, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode – artikelen 10 en 12 van het ontwerp). Gebiedend woordgebruik is in een regelgevende tekst evenwel overbodig, zodat om een verplichting weer te geven geen gebruik is te maken van werkwoordsvormen als « moeten » of « dienen te », of van soortgelijke uitdrukkingen, maar wel van het werkwoord dat de handeling in kwestie weergeeft, vervoegd in de tegenwoordige tijd.

(26) Zie onder meer de ontworpen artikelen 2, § 1, 32°, 34° en 35°, 262, § 2, en 263 van de Brusselse Huisvestingscode.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

5. La rédaction du projet soumis pour avis est particulièrement peu soignée. Ainsi, le texte soumis au Conseil d'État, section de législation, contient des parties qui sont supprimées ainsi que de nombreuses fautes d'orthographe et d'erreurs de typographie (« l'article 0, § 5 »⁽¹⁷⁾, « articles 224 et 2416 » au lieu de « articles 224 et 241 »⁽¹⁸⁾, « artikel 2394, § 2 » au lieu de « artikel 239, § 2 »⁽¹⁹⁾, « rechthuurprijsen » au lieu de « richthuurprijsen »⁽²⁰⁾, « volgens » au lieu de « volgend »⁽²¹⁾, « secondair » au lieu de « secundair »⁽²²⁾, ...), des signes de ponctuation sont utilisés de manière incorrecte⁽²³⁾ et la numérotation est lacunaire⁽²⁴⁾. En outre, le projet présente également de nombreuses lacunes de nature légitique⁽²⁵⁾. Il devra encore être réexaminé en profondeur à cet égard.

La même observation vaut pour la qualité linguistique du texte néerlandais du projet, qui laisse fortement à désirer. À titre purement indicatif, on relèvera ce qui suit :

- le verbe « voorzien » doit être remplacé par les verbes « voorzien in » ou « bepalen »⁽²⁶⁾;
- le mot « modaliteiten » doit être remplacé par les

(17) L'article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement. Voir également à cet égard l'observation 42.

(18) L'article 238, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(19) L'article 240, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(20) L'article 224, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(21) L'article 230, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(22) L'article 253, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(23) Voir par exemple l'article 200/2, § 1^{er}, 1° à 7°, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui utilise à la fin de chaque membre de phrase tantôt un point, tantôt un point virgule, ou encore aucun signe typographique. Voir également les articles 219, § 5, 229, alinéa 3, 230, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 233, § 1^{er}, 240, et 256, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(24) Ainsi, par exemple, dans le texte néerlandais de l'article 253 en projet, la référence au « § 1 » fait défaut.

(25) Ainsi, plusieurs dispositions du projet visent directement un paragraphe en utilisant le signe § au lieu du mot « paragraphe » (voir, par exemple, l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) et l'article 13, § 1^{er}, du projet). En outre, plusieurs dispositions du projet sont impératifs (voir, par exemple, les articles 200/2, § 2, alinéa 1^{er}, 217, § 1^{er}, alinéa 2, 218, § 5, alinéa 2, 219, §§ 1^{er} et 2, alinéas 1^{er} et 3, et 4, alinéa 3, 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et alinéa 2, 2° et 3°, 230, §§ 3 et 5, alinéas 7 et 8, 261, §§ 1^{er}, 5, alinéa 2, et 6, alinéa 1^{er}, et 264, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement – articles 10 et 12 du projet). L'emploi de termes impératifs est toutefois inutile dans un texte réglementaire, si bien qu'il ne faut pas employer les formes verbales « devoir » ou « être tenu » ou des expressions similaires pour exprimer l'existence d'une obligation, mais conjuguer le verbe de l'action envisagée à l'indicatif présent.

(26) Voir notamment les articles 2, § 1^{er}, 32°, 34° et 35°, 262, § 2, et 263, en projet, du Code bruxellois du Logement.

- door « voorwaarden » of « nadere regels »;⁽²⁷⁾
- wanneer de zinsnede « de SVK » wordt gebruikt als meervoud, schrijf men « de SVK's »;⁽²⁸⁾
 - als het geen betrekking heeft op personen, moet het werkwoord « toelaten » worden vervangen door « mogelijk maken »;⁽²⁹⁾
 - tenzij het wordt gebruikt als bijwoord,⁽³⁰⁾ moet het woord « voorafgaandelijk » worden vervangen door « voorafgaand »;⁽³¹⁾
 - de woorden « dommages et intérêts » in de Franse tekst moet consequent worden vertaald als « schadevergoeding »;⁽³²⁾⁽³³⁾
 - de woorden « intredende » en « uitstredende plaatsbeschrijving » moeten worden vervangen door « plaatsbeschrijving bij intrede » en « bij uitstreden »;⁽³⁴⁾
 - het werkwoord « overmaken » moet worden vervangen door « bezorgen » of « overhandigen »;⁽³⁵⁾
 - het woord « eenzelfde », dat de betekenis heeft van « een soortgelijk(e) », moet worden vervangen door « eenzelfde » of « hetzelfde ».;⁽³⁶⁾

Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst moet door de stellers van het ontwerp nog eens grondig worden gecontroleerd. In dat verband moet de aandacht van de stellers van het ontwerp erop worden gevestigd dat de Nederlandse en de Franse tekst van de ontworpen ordonnantie gelijkelijk authentiek zijn. Die juridische gelijkwaardigheid van de twee taalversies moet ook blijken uit de taalkundige kwaliteit en de onderlinge overeenstemming ervan.

6. Alle onderdelen van de Brusselse Huisvestingscode die worden aangevuld, gewijzigd of opgeheven bij de artikelen 3 tot 8 van de aan te nemen ordonnantie hebben het voorwerp uitgemaakt van een vervanging bij de ordonnantie van 11 juli 2013 ‘tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’. Dat behoort vooraan in die artikelen van het ontwerp te worden aangegeven.⁽³⁷⁾

(27) Zie onder meer de ontworpen artikelen 2, § 1, 35°, 261, § 5, 253, § 1, 262, § 1, en 265, § 3, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(28) Zie onder meer de ontworpen artikelen 200/1, eerste lid, en 200/2, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(29) Zie onder meer het ontworpen artikel 200/2, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode.

(30) Zie het ontworpen artikel 230, § 5, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(31) Zie de ontworpen artikelen 217, § 1, eerste lid, inleidende zin, 218, § 5, eerste lid, 11°, 221, § 2, 230, §§ 1 en 3, 240, eerste en vijfde lid, en 242 van de Brusselse Huisvestingscode.

(32) Schadevergoeding wordt in de Nederlandse rechtstaal gewoonlijk geacht vergoedende interessen mede te omvatten.

(33) Vgl. de ontworpen artikelen 217, § 2, eerste lid, en 219, §§ 3, derde lid, en 4, eerste en tweede lid, met het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(34) Zie de ontworpen artikelen 220, §§ 1, tweede lid, 2 en 3, eerste lid, en 230, § 4, eerste en vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Vgl. met het ontworpen artikel 230, § 3, van diezelfde code.

(35) Zie het ontworpen artikel 230, §§ 3 en 5, tweede en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(36) Zie de ontworpen artikelen 2, § 1, 34°, en 237, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(37) *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 113, a), te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvstconsetat.be).

- mots « voorwaarden » ou « nadere regels »⁽²⁷⁾ ;
- lorsque le membre de phrase « de SVK » est utilisé au pluriel, on écrira « de SVK's »⁽²⁸⁾ ;
 - lorsque le verbe « toelaten » ne porte pas sur des personnes, il doit être remplacé par « mogelijk maken »⁽²⁹⁾ ;
 - sauf s'il est utilisé comme adverbe⁽³⁰⁾, le mot « voorafgaandelijk » doit être remplacé par le mot « voorafgaand »⁽³¹⁾ ;
 - les mots « dommages et intérêts » figurant dans le texte français doivent être traduits de manière cohérente par « schadevergoeding »⁽³²⁾⁽³³⁾ ;
 - les mots « intredende » et « uitstredende plaatsbeschrijving » doivent être remplacés par les mots « plaatsbeschrijving bij intrede » et « bij uitstreden »⁽³⁴⁾ ;
 - le verbe « overmaken » doit être remplacé par le verbe « bezorgen » ou « overhandigen »⁽³⁵⁾ ;
 - le mot « eenzelfde », dont l'acception est « een soortgelijk(e) », doit être remplacé par les mots « een zelfde » ou « hetzelfde »⁽³⁶⁾.

La concordance entre le texte français et le texte néerlandais doit également être réexaminée de manière approfondie par les auteurs du projet. Sur ce point, l'attention des auteurs du projet doit être attirée sur le fait que les textes français et néerlandais de l'ordonnance en projet font également foi. Cette équivalence juridique des deux versions linguistiques doit également ressortir de la qualité linguistique et de leur conformité mutuelle.

6. Toutes les parties du Code bruxellois du Logement qui sont complétées, modifiées ou abrogées par les articles 3 à 8 de l'ordonnance à adopter ont été remplacées par l'ordonnance du 11 juillet 2013 ‘modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement’. Il convient de l'indiquer au début de ces articles du projet⁽³⁷⁾.

(27) Voir notamment les articles 2, § 1^{er}, 35°, 261, § 5, 253, § 1^{er}, 262, § 1^{er}, et 265, § 3, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(28) Voir notamment les articles 200/1, alinéa 1^{er}, et 200/2, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(29) Voir notamment l'article 200/2, § 1^{er}, 4°, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(30) Voir l'article 230, § 5, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(31) Voir les articles 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, phrase introductory, 218, § 5, alinéa 1^{er}, 11°, 221, § 2, 230, §§ 1^{er} et 3, 240, alinéas 1^{er} et 5, et 242, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(32) Dans la terminologie juridique néerlandaise, le mot « schadevergoeding » est habituellement réputé comprendre également des intérêts compensatoires.

(33) Comparer les articles 217, § 2, alinéa 1^{er}, et 219, §§ 3, alinéa 3, et 4, alinéas 1^{er} et 2, en projet, avec l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(34) Voir les articles 220, §§ 1^{er}, alinéa 2, 2 et 3, alinéa 1^{er}, et 230, § 4, alinéas 1^{er} et 5, en projet, du Code bruxellois du Logement. Comparer avec l'article 230, § 3, en projet, du même code.

(35) Voir l'article 230, §§ 3 et 5, alinéas 2 et 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(36) Voir les articles 2, § 1^{er}, 34°, et 237, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(37) *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 113, a), à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvstconsetat.be).

7. Vermits de Brusselse Huisvestingscode thans reeds artikelen telt met een *bis*-nummer, verdient het om de eenvormigheid van die nummering te waarborgen aanbeveling dat de artikelen die worden ingevoegd bij de artikelen 9 tot 11 van de aan te nemen ordonnantie evenzeer een Latijnse nummering (artikelnummers gevuld door *bis* tot *quater*) krijgen, in plaats van een schuine streep en de cijfers 1 tot 3.⁽³⁸⁾

8. Nog ter wille van de eenvormigheid verdient het aanbeveling om af te zien van de vermelding van een opschrift bij verschillende, maar niet alle artikelen die bij het ontwerp in de Brusselse Huisvestingscode worden ingevoegd,⁽³⁹⁾ temeer daar die werkwijze tot dusver in die ordonnantie nog niet is toegepast.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Indieningsbesluit

9. De ontworpen tekst dient te worden voorzien van een indieningsbesluit.

Artikel 2

10.1. In artikel 2, 1°, van het ontwerp wordt de Brusselse Huisvestingscode omschreven als « de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003, gewijzigd door de ordonnanties van 26 juli 2013 en 8 mei 2014 ». Zodoende wordt evenwel een statische verwijzing naar de Brusselse Huisvestingscode gehanteerd, wat allicht niet de bedoeling is van de stellers van het ontwerp. Bijgevolg moeten de verwijzingen naar de wijzigende ordonnanties worden weggelaten.

10.2. In artikel 2, 3°, van het ontwerp wordt bepaald wat «[v]oor de toepassing van deze ordonnantie» moet worden verstaan onder het begrip « Minister ». Dat woord wordt evenwel niet gebruikt in de bepalingen die uitsluitend eigen zijn aan de aan te nemen ordonnantie.⁽⁴⁰⁾ Bijgevolg moet die bepaling worden weggelaten.

Artikel 3

11.1. In het ontworpen artikel 2, § 1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt een definitie opgenomen van het woord « studentenwoninghuurovereenkomst » (« bail de logement étudiant »). Verder in het ontwerp, inzonderheid in de ontworpen titel XI, hoofdstuk 4, van de

(38) Waarbij verwijzingen naar die bepalingen elders in het ontwerp dienovereenkomstig moeten worden aangepast: zie bv. het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp).

(39) De ontworpen artikelen 224, 225, 229 tot 231, 234 tot 252 en 263 van de Code hebben geen bijbehorend opschrift.

(40) Het begrip komt weliswaar voor in het ontworpen artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp), doch de definitie in artikel 2, 3°, van het ontwerp kan geen uitwerking hebben op die bepaling.

7. Étant donné que le Code bruxellois du Logement contient d'ores et déjà des articles assortis d'un numéro *bis*, il est recommandé, pour garantir l'uniformité de cette numérotation, de prévoir également une numérotation latine pour les articles qui sont insérés par les articles 9 à 11 de l'ordonnance à adopter (numéros d'article suivis de *bis* à *quater*), plutôt qu'une barre oblique et les chiffres 1 à 3⁽³⁸⁾.

8. Toujours dans un souci d'uniformité, il est recommandé de renoncer à doter d'un intitulé plusieurs articles, mais pas tous les articles que le projet insère dans le Code bruxellois du Logement⁽³⁹⁾, d'autant que ce procédé n'a pas encore été appliqué à ce jour dans l'ordonnance.

EXAMEN DU TEXTE

Arrêté de présentation

9. Le texte en projet doit être pourvu d'un arrêté de présentation.

Article 2

10.1. L'article 2, 1°, du projet définit le Code bruxellois du Logement comme « le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée par les ordonnances des 26 juillet 2013 et 8 mai 2014 ». Ce faisant, l'article utilise toutefois une référence statique au Code bruxellois du Logement, ce qui n'est probablement pas l'intention des auteurs du projet. Par conséquent, les références aux ordonnances modificatives doivent être omises.

10.2. L'article 2, 3°, du projet dispose ce qu'il faut entendre par la notion de « Ministre » « [p]our l'application de la présente ordonnance ». Or, ce mot n'est pas utilisé dans les dispositions qui sont exclusivement propres à l'ordonnance à adopter⁽⁴⁰⁾. On omettra dès lors cette disposition.

Article 3

11.1. Une définition des mots « bail de logement étudiant » (« studenten-woninghuurovereenkomst »), est inscrite à l'article 2, § 1^{er}, 31°, en projet, du Code bruxellois du logement. Or, la notion de « bail étudiant » (« studentenhuurovereenkomst ») est utilisée dans la

(38) Étant entendu que les références à ces dispositions ailleurs dans le projet devront être adaptées en conséquence: voir par exemple l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet).

(39) Les articles 224, 225, 229 à 231, 234 à 252 et 263, en projet, du Code n'ont pas d'intitulé correspondant.

(40) Si cette notion figure dans l'article 1728bis, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), il n'en demeure pas moins que la définition inscrite à l'article 2, 3°, du projet ne peut produire des effets sur cette disposition.

Brusselse Huisvestingscode,⁽⁴¹⁾ wordt evenwel het begrip « studentenhuurovereenkomst » (« bail étudiant ») gebruikt. Die terminologie moet eenvormig worden gemaakt.

11.2. In de voormalde definitie van een studentenwoninghuurovereenkomst kunnen de woorden « door of voor rekening van een student » eraan doen twijfelen of zo een overeenkomst kan worden gesloten in naam van een student, maar voor rekening van één of meer derden (bijvoorbeeld de ouders van de student). Uit de memorie van toelichting blijkt nochtans dat beoogd wordt dat de definitie ook die hypothese kan omvatten. Bijgevolg is het beter te schrijven « door of voor een student ».

11.3. Uit het ontworpen artikel 2, § 1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat, opdat er sprake zou zijn van een studentenhuurwoningovereenkomst, een student het bewijs moet leveren van zijn inschrijving in « een instelling voor secundair of hoger onderwijs georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een Gemeenschap, ingeschreven is bij de bevoegde jury van een Gemeenschap [lees : bij de bevoegde centrale examencommissie van een gemeenschap], of in een instelling die hoger onderwijs organiseert ».

Voor het hoger onderwijs volstaat het derhalve dat de student in kwestie is ingeschreven in een instelling die dat hoger onderwijs organiseert, ook al is ze niet georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een gemeenschap. Voor het secundair onderwijs, daarentegen, is vereist dat de student is ingeschreven in een door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling. Er kan derhalve geen studentenwoninghuurovereenkomst worden gesloten wanneer een student is ingeschreven in een instelling voor secundair onderwijs die niet is georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een gemeenschap.

Zodoende ontstaat een dubbel verschil in behandeling : vooreerst tussen, enerzijds, een student die is ingeschreven in een niet door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs en, anderzijds, een student die is ingeschreven in een niet door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs en, anderzijds, een student die is ingeschreven in een door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs. Terwijl de eerste categorie van personen telkens niet in aanmerking komt voor een studentenwoninghuurovereenkomst, is dat wel het geval voor de tweede categorie van personen.

Dat verschil in behandeling berust weliswaar op een objectief criterium, namelijk het gegeven dat de instelling al dan niet is georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door een gemeenschap. De stellers van het ontwerp moeten evenwel ook kunnen aantonen dat het redelijk is verantwoord, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen ; de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie zijn geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

In de memorie van toelichting wordt hieromtrent geen enkele verantwoording gegeven. Het is de Raad van State, afdeling Wetgeving, ook niet duidelijk wat het doel is van het voormalde verschil in behandeling. Hoe dan ook valt te betwijfelen of dat verschil in behandeling redelijk kan worden verantwoord. Dat lijkt alleszins niet het geval te zijn wanneer het om instellingen gaat waarvan de studiebewijzen door een gemeenschap

suite du projet, notamment dans le titre XI, chapitre 4, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽⁴¹⁾. Cette terminologie doit être uniformisée.

11.2. Dans la définition précitée d'un bail de logement étudiant, les mots « par ou pour le compte d'un étudiant » peuvent conduire à se demander si un tel bail peut être conclu au nom d'un étudiant, mais pour le compte d'un ou de plusieurs tiers (par exemple les parents de l'étudiant). Il ressort cependant de l'exposé des motifs que l'intention est d'inclure également cette hypothèse dans la définition. Par conséquent, il est préférable d'écrire « par ou pour un étudiant ».

11.3. Il résulte de l'article 2, § 1^{er}, 31°, en projet, du Code bruxellois du Logement que, pour qu'il soit question d'un bail de logement étudiant, un étudiant doit apporter la preuve de son inscription dans « un établissement d'études de cycle secondaire ou supérieur dans un établissement d'enseignement organisé, subventionné ou reconnu par une Communauté, auprès du jury compétent d'une Communauté [lire : auprès du jury central d'examen compétent d'une communauté], ou encore dans un établissement organisant l'enseignement supérieur ».

En ce qui concerne l'enseignement supérieur, il suffit dès lors que l'étudiant en question soit inscrit dans un établissement organisant cet enseignement supérieur, même s'il n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. En ce qui concerne l'enseignement secondaire, par contre, il est requis que l'étudiant soit inscrit dans un établissement organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. Un bail de logement étudiant ne peut dès lors être conclu lorsqu'un étudiant est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté.

Ce faisant, une double différence de traitement est opérée : en premier lieu entre, d'une part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté, et, d'autre part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté ; ensuite entre un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté et, d'autre part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui est organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. Si la première catégorie de personnes n'entre chaque fois pas en considération pour un bail de logement étudiant, c'est en revanche le cas pour la deuxième catégorie de personnes.

Il est vrai que cette différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir le fait que l'établissement est ou non organisé, reconnu ou subventionné par une communauté. Les auteurs du projet doivent toutefois également pouvoir démontrer qu'elle est raisonnablement justifiée, au regard de l'objectif et des effets de la mesure ainsi que de la nature des principes en cause ; les principes d'égalité et de non-discrimination sont violés lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

L'exposé des motifs ne donne aucune justification sur ce point. Le Conseil d'État, section de législation, n'apporte pas non plus le but de la différence de traitement précitée. Quoi qu'il en soit, on peut douter que cette différence de traitement puisse raisonnablement être justifiée. En tout état de cause, tel ne semble pas être le cas lorsqu'il s'agit d'établissements dont les titres sont considérés comme équivalents par une

(41) Maar ook in het ontworpen artikel 226 van de Brusselse Huisvestingscode.

(41) Mais également dans l'article 226, en projet, du Code bruxellois du Logement.

als gelijkwaardig worden beschouwd, wat met name het geval is voor de Europese en sommige internationale scholen.⁽⁴²⁾

Artikel 4

12. Artikel 4 van het ontwerp is in verschillende opzichten gebrekkig. Zonder de ontworpen regeling inhoudelijk te wijzigen, moet die bepaling als volgt luiden :

« In artikel 4 van de Code, vervangen bij de ordonnantie van 11 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in de inleidende zin van paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede « Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de » vervangen door het woord « De » ;

(42) Zie dienaangaande artikel 110/29, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Secundair Onderwijs, waarin wordt bepaald dat « ouders die hun leerplichtige kinderen inschrijven in één van volgende scholen, geen verklaring van huisonderwijs met bijhorende informatie [dienen] in te dienen :

- 1° Europese scholen ;
- 2° internationale scholen die door het International Baccalaureate (IB) te Genève geaccrediteerd zijn ;
- 3° internationale scholen waarvan de studiebewijzen, na een gelijkwaardigheidsonderzoek door het Agentschap voor Kwaliteit in het Onderwijs, als gelijkwaardig worden beschouwd ;
- 4° scholen in het buitenland, waar het leerplichtige kind contactonderwijs volgt. »

Zie ook artikel 3, eerste lid, 2° en 3°, van het decreet van de Franse Gemeenschap van 25 april 2008 ‘fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’ en de besluiten van de Regering van de Franse Gemeenschap van 17 mei 1999 ‘établissant l’équivalence entre certains titres étrangers de fin d’études secondaires et le certificat homologué d’enseignement secondaire supérieur’, van 23 september 2010 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Lycée français Jean Monnet comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 24 februari 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « World International School » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 april 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 31 maart 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « British Junior Academy of Brussels » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 april 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 26 januari 2012 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « BEPS International School » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 april 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 13 juni 2013 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « Brussels International Catholic School (BICS) » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 april 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’ en van 27 maart 2014 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Groupe scolaire Agnès School comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 april 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’.

communauté, ce qui est notamment le cas des écoles européennes et de certaines écoles internationales⁽⁴²⁾.

Article 4

12. L’article 4 du projet présente des lacunes à plusieurs égards. Sans modifier le contenu du régime en projet, cette disposition doit s’énoncer comme suit :

« À l’article 4 du Code, remplacé par l’ordonnance du 11 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° Dans la phrase introductive du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le segment de phrase « Sans préjudice de l’article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d’exécution, les » doit être remplacé par le mot « Les » ;

(42) Voir à ce propos l’article 110/29, § 1^{er}, alinéa 4, du Code flamand de l’Enseignement secondaire, qui prévoit que « les parents qui inscrivent leurs enfants scolarisables à (lire : dans) une des écoles suivantes ne doivent pas introduire une [déclaration] d’enseignement à domicile assortie d’informations y afférentes :

- 1° les écoles européennes ;
- 2° les écoles internationales accréditées par l’International Baccalaureate (IB) à Genève ;
- 3° les écoles internationales dont les certificats d’études, après un examen d’équivalence, sont considérés comme équivalents par ‘het Agentschap voor Kwaliteit in het Onderwijs’ (l’Agence de la qualité dans l’enseignement) ;
- 4° les écoles situées à l’étranger, où l’enfant scolarisable suit l’enseignement de contact ».

Voir également l’article 3, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, du décret de la Communauté française du 25 avril 2008 ‘fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’ et les arrêtés du Gouvernement de la Communauté française du 17 mai 1999 ‘établissant l’équivalence entre certains titres étrangers de fin d’études secondaires et le certificat homologué d’enseignement secondaire supérieur’, du 23 septembre 2010 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Lycée français Jean Monnet comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, du 24 février 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « World International School » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, du 31 mars 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « British Junior Academy of Brussels » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, du 26 janvier 2012 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « BEPS International School » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, du 13 juin 2013 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la « Brussels International Catholic School (BICS) » comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, du 27 mars 2014 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Groupe scolaire Agnès School comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’.

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede «, onverminderd de voor- schriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan » opgeheven;

3° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende : ‘§ 4. Dit artikel laat elke andere regelgeving overlet die van toepassing is op een woning of een onroerend goed en die geen deel uitmaakt van de minimale normen vermeld in paragraaf 1, eerste lid, zoals de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vermeld in artikel 87, 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen.’»

Evenwel moet worden opgemerkt dat het ontworpen artikel 4, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig is. De inhoud van de overige paragrafen van dat artikel is immers niet van aard om aannemelijk te maken dat ermee afbreuk wordt gedaan aan andere regelgeving. Het ontworpen artikel 4, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode kan dan ook beter worden weggelaten.

Artikel 10

13. In het ontworpen artikel 200/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de limitatieve lijst⁽⁴³⁾ van gegevens bepaald die een verhuurder kan inwinnen bij de kandidaat-huurder met wie hij een huurovereenkomst wenst te sluiten.

Bij de besprekking van die opsomming in de memorie van toelichting wordt meermaals vooropgesteld dat de weigering van een kandidaat-huurder om bepaalde van die gegevens, zoals die over zijn status, gezinssamenstelling of een communicatiemiddel, mee te delen, geen grond kan zijn voor de verhuurder om te weigeren om de huurovereenkomst te sluiten. Dat blijkt echter geenszins uit de tekst van het ontwerp. Integendeel, vermits luidens het ontworpen artikel 200/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode de verhuurder die gegevens kan inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn.

Tevens wordt in de memorie van toelichting vooropgesteld dat «het ontwerpartikel [oplegt] dat noch de herkomst, noch de aard van het bedrag van de middelen waarover de huurder beschikt, in aanmerking mag worden genomen door de verhuurder, om elke discriminatie in samenhang met de status van de huurder (sociaal, professioneel of ander te vermijden)». In het ontworpen artikel 200/2, § 1, 7°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel niets van die aard bepaald. Die beperking kan ook niet worden afgeleid uit de precisering dat de verhuurder «de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer» in acht moet nemen.⁽⁴⁴⁾

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Artikel 11

14. In het ontworpen artikel 200/3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat een onderscheid op grond van een van de beschermde criteria geen aanleiding geeft tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet (lees : deze ordonnantie) «wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet».

(43) Onder voorbehoud van hetgeen in het ontworpen artikel 220/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald.

(44) Die precisering is overigens evident en in haar algemeenheid zonder zeggingskracht. Er kan eventueel worden verwezen naar de specifieke regel(s) die met die vermelding zou(den) worden beoogd, zo niet wordt zij beter weggelaten.

2° au paragraphe 2, le segment de phrase «, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » est abrogé ;

3° l'article est complété par un paragraphe 4, libellé comme suit : ‘§ 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation qui s'applique à un logement ou à un immeuble et qui ne fait pas partie des normes minimales visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, telles que les règlements régionaux d'urbanisme mentionnés à l'article 87, 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection contre l'incendie et les normes acoustiques’».

Observons toutefois que l'article 4, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu. En effet, le contenu des autres paragraphes de cet article n'est pas de nature à accréditer la thèse qu'il est ainsi porté atteinte à d'autres réglementations. Mieux vaudrait dès lors omettre l'article 4, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 10

13. L'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement détermine la liste exhaustive⁽⁴³⁾ des informations qu'un bailleur peut requérir d'un candidat preneur avec lequel il souhaite conclure un bail.

Le commentaire que l'exposé des motifs consacre à cette énumération indique à plusieurs reprises que le refus d'un candidat preneur de communiquer certaines de ces informations, comme celles concernant son statut, la composition de son ménage ou un moyen de communication, ne peut constituer un motif de refus pour le bailleur de conclure le bail. Ce point de vue ne ressort cependant en aucun cas du texte du projet. Au contraire, dès lors que, selon l'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces informations, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination.

Par ailleurs, l'exposé des motifs indique que «l'article en projet impose que ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le preneur ne puissent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre)». L'article 200/2, § 1^{er}, 7°, en projet, du Code bruxellois du Logement ne prévoit cependant rien de tel. Cette limitation ne peut pas non plus se déduire de la précision selon laquelle le bailleur doit respecter «les réglementations relatives à la protection de la vie privée»⁽⁴⁴⁾.

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

Article 11

14. L'article 200/3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit qu'une distinction fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance « lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi ».

(43) Sous réserve de ce que prévoit l'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(44) Cette précision est d'ailleurs évidente et, d'une manière générale, non explicite. On peut éventuellement renvoyer à la ou aux règles spécifiques qui seraient visées par cette mention ; dans le cas contraire, mieux vaudrait la supprimer.

Uit de memorie van toelichting blijkt evenwel dat niet wordt beoogd deze vrijwaringsclausule te beperken tot wettelijke bepalingen die een dergelijk onderscheid opleggen : elke « wetgeving of reglementering die het onderscheid organiseert op basis van de beschermd criteria » kan het onderscheid verantwoorden.

Derhalve schrijve men op het einde van die bepaling « opgelegd bij of krachtens een wet, decreet of ordonnantie », en vervange men in het tweede lid het woord « wet » door « wet, decreet of ordonnantie ».

Artikel 12

15. Artikel 12 van het ontwerp strekt ertoe een titel XI (« Woninghuurovereenkomsten ») in de Brusselse Huisvestingscode in te voegen, met de artikelen 215 tot 267. Omtrent die bepalingen moet het volgende worden opgemerkt.

Ontworpen artikel 217 van de Brusselse Huisvestingscode

16.1. Luidens het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, 2^o en 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode deelt de verhuurder « [o]nverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek » voorafgaandelijk aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst de huurprijs en, onder meer, de gemeenschappelijke lasten mee aan de huurder. In artikel 1716, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat in elke officiële of publieke mededeling voor de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld. Die bepaling bevat daarnaast geen gegevens die niet in het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorkomen. De informatieplicht waarin de laatst vermelde bepaling voorziet, is derhalve ruimer dan die waarin in artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek wordt voorzien. Bijgevolg schrijve men in de inleidende zin van het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode « Mede overeenkomstig artikel 1716, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek » (in plaats van « Onverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek »).

16.2. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 217, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men « De Regering kan de informatiegegevens vermeld in het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen, kan bepalen welke van die gegevens of van de gegevens die zij uitvaardigt in de aankondiging voor de verhuur worden vermeld, en kan (...) » (niet : « De Regering mag de informatiegegevens bedoeld bij het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen en mag bepalen welke gegevens of welke hij uitvaardigt die in de aankondiging voor de verhuur vermeld moeten worden en ... »).

17. Luidens het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de huurder die onjuiste gegevens meedeelt aan de verhuurder, met name deze bedoeld in artikel 200/2 van die code, bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

In zoverre die bepaling ertoe beperkt blijft te verwijzen naar de burgerrechtelijke gevolgen van een foutieve mededeling van gegevens door de huurder aan de verhuurder, is ze overbodig. De ordonnantiegever moet niet bepalen dat de algemene verbintenisrechtelijke regels, waaronder de contractuele en buitcontractuele aansprakelijkheid, van toepassing zijn. Die toepassing vloeit immers uit de relevante bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zelf voort.

Il découle toutefois de l'exposé des motifs que l'objectif n'est pas de limiter cette clause de sauvegarde aux dispositions légales imposant une telle distinction : toute « législation ou [...] réglementation qui organise la distinction sur la base des critères protégés » peut justifier cette distinction.

Par conséquent, on écrira à la fin de cette disposition « imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance », et on remplacera, à l'alinéa 2, les mots « d'une loi » par « d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance ».

Article 12

15. L'article 12 du projet vise à insérer un titre XI (« Des baux d'habitation ») dans le Code bruxellois du Logement comportant les articles 215 à 267. À propos de ces dispositions, il y a lieu de formuler les observations suivantes.

Article 217, en projet, du Code bruxellois du Logement

16.1. Selon l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o et 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, « [s]ans préjudice de l'article 1716 du Code civil », le loyer et, notamment, les charges communes. L'article 1716, alinéa 1^{er}, du Code civil prévoit que dans toute communication publique ou officielle pour la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, figure le montant du loyer demandé et des charges communes. Cette disposition ne contient par ailleurs aucun élément qui ne figure pas dans l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement. L'obligation d'information prévue par la disposition citée en dernier est par conséquent plus large que celle prévue par l'article 1716 du Code civil. On écrira dès lors, dans la phrase introductive de l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, « Conformément notamment à l'article 1716, alinéa 1^{er}, du Code civil » (au lieu de « Sans préjudice de l'article 1716 du Code civil »).

16.2. Dans le texte français de l'article 217, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, on écrira « (...), déterminer lesquelles de ces informations ou des informations qu'il édicte figurent dans l'annonce de mise en location (...) » et non : « (...) déterminer celles de ces informations ou de celles qu'il édicte qui doivent figurer dans l'annonce de mise en location (...) ».

17. Conformément à l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200/2 de ce code, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Dans la mesure où cette disposition se limite à renvoyer aux effets civils d'une communication d'informations erronées par le preneur au bailleur, elle est inutile. Le législateur régional bruxellois ne doit pas prévoir que les règles générales en matière de droit des obligations, dont la responsabilité contractuelle et extracontractuelle, sont applicables. En effet, cette application découlle des dispositions pertinentes du Code civil lui-même.

Indien deze bepaling toch wordt behouden, zou in het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode nader moeten worden gepreciseerd welke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden bedoeld.⁽⁴⁵⁾ Vermits voor de rechtsgevolgen van de mededeling van onjuiste gegevens wordt verwezen naar hetgeen in het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald, wordt in ieder geval beter geen gewag gemaakt van een bestrafing met sancties.

Ontworpen artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode

18. Het ontworpen artikel 218, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode betreft de toepassing in de tijd van dat artikel. Een dergelijke bepaling hoort evenwel thuis in de slotbepalingen van de aan te nemen ordonnantie. Artikel 14, § 4, van het ontwerp regelt overigens reeds de toepassing van het ontworpen artikel 219 (lees : 218), §§ 1 tot 3, van de Brusselse Huisvestingscode op vóór de inwerkingtreding ervan mondeling gesloten huurovereenkomsten.

Hetzelfde geldt voor de woorden «na de inwerkingtreding van dit artikel» in het ontworpen artikel 218, § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode

19. Luidens het ontworpen artikel 219, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het eerste lid van dat artikel bepaalde minimumvooraarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bij de huurovereenkomst gevoegd worden.

Uit het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, 1°, en tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit evenwel voort dat de bijlage die bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd, uitleg dient te bevatten over « de bepalingen die goedgekeurd werden inzake [lees : de bepalingen inzake] de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen ».

In het licht hiervan lijkt het ontworpen artikel 219, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig.

20. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 219, § 4, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode dient de tweede zin te vervallen bij gebrek aan tegenhanger in de Franse tekst van die bepaling en aangezien de inhoud ervan in meer uitgewerkte vorm voorkomt in het daaropvolgende lid.

21. In het ontworpen artikel 219, § 4, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode dient de vermelding van « de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » te worden vervangen door de algemene omschrijving « de bevoegde inspectiedienst ». Het staat immers niet aan de ordonnantiegever om te bepalen welke dienst binnen de uitvoerende macht met een bepaalde taak wordt belast. De organisatie van haar diensten is een uitsluitende bevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.⁽⁴⁶⁾

Hetzelfde geldt voor de vermelding van « de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie » in het ontworpen artikel 222, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode.

(45) Behoudens de in artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde contractuele aansprakelijkheid, en de in artikel 1382 van hetzelfde Wetboek geregelde buitencontractuele aansprakelijkheid, ziet de Raad van State op het eerste gezicht niet in welke andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in dit geval relevant zouden kunnen zijn.

(46) Zie artikel 87, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 *juncto* artikel 40, § 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

Si cette disposition devait néanmoins être maintenue, l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement devrait préciser plus avant les dispositions du Code civil qui sont visée⁽⁴⁵⁾. Dès lors qu'en ce qui concerne les effets juridiques de la communication d'informations erronées, il est renvoyé aux dispositions du Code civil, il est en tout cas préférable de ne pas faire mention de l'application de sanctions.

Article 218, en projet, du Code bruxellois du Logement

18. L'article 218, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement concerne l'application dans le temps de cet article. Pareille disposition doit toutefois figurer dans les dispositions finales de l'ordonnance à adopter. L'article 14, § 4, du projet règle du reste déjà l'application de l'article 219 (lire : 218), §§ 1^{er} à 3, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux conclus verbalement avant son entrée en vigueur.

Il en va de même pour les mots « après l'entrée en vigueur du présent article » dans l'article 218, § 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 219, en projet, du Code bruxellois du Logement

19. Conformément à l'article 219, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, les conditions minimales prévues à l'alinéa 1^{er} de cet article en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement sont obligatoirement annexées au bail.

Il découle cependant de l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 1°, et alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement que l'annexe à joindre au bail doit contenir une explication des « dispositions adoptées en matière de [lire : dispositions en matière de] normes de salubrité, [de] sécurité et d'équipement des logements ».

Compte tenu de ce qui précède, l'article 219, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu.

20. Dans le texte néerlandais de l'article 219, § 4, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu d'omettre la deuxième phrase, celle-ci n'ayant pas d'équivalent dans le texte français de cette disposition et son contenu étant répété de manière plus détaillée dans l'alinéa suivant.

21. À l'article 219, § 4, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on remplacera la mention « le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale » par la mention générale « le service d'inspection compétent ». En effet, il ne revient pas au législateur régional bruxellois de déterminer quel service du pouvoir exécutif est chargé d'une mission donnée. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est exclusivement compétent pour l'organisation de ses services⁽⁴⁶⁾.

Il en va de même pour la mention « du Service d'inspection régionale » à l'article 222, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(45) Hormis la responsabilité contractuelle prévue à l'article 1147 du Code civil et la responsabilité extracontractuelle prévue à l'article 1382 du même Code, le Conseil d'État n'aperçoit pas à première vue quelles autres dispositions du Code civile pourraient être pertinentes en l'espèce.

(46) Voir l'article 87, § 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980, combiné avec l'article 40, § 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

22.1. Ervan uitgaande dat met het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bedoeld dat de burgerlijke rechter aan wie de huurder, met toepassing van het aan te nemen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt, de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreekt in geval van een veroordeling sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek (zie opmerking 3.4), dient omtrent die bepaling het volgende worden opgemerkt.

22.2. In het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt geen onderscheid gemaakt naargelang de persoon die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek is veroordeeld, optreedt als huurder, dan wel als verhuurder. Hieruit vloeit voort dat wanneer de betrokkenen zelf een goed huurt dat niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, en met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt, de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst moet verklaren, ook al is de verhuurder van het goed dat niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, niet veroordeeld met toepassing van de voorbeeldige bepalingen van het Strafwetboek. Dat is allicht niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp. Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat wordt beoogd op te treden tegen « de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren ». Om dit te verhelpen, moeten in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden « een persoon » worden vervangen door « een verhuurder ».

22.3. Uit de memorie van toelichting blijkt dat in de mogelijkheid wordt voorzien voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten bepaald in het ontworpen artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode), omdat de sanctie van de nietigheid « niet noodzakelijk wenselijk [is], noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is ». De vraag rijst derhalve of de uitsluiting van die mogelijkheid in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nastreefde doel, namelijk de bescherming van de huurder. De belangen van de huurder kunnen in sommige gevallen ook ten aanzien van een verhuurder die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling werd veroordeeld met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek, beter worden beschermd door de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan door de nietigheid van de huurovereenkomst.

22.4. Daar komt nog bij dat alle huurovereenkomsten van een persoon die met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling is veroordeeld, met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, nietig kunnen worden verklaard. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten van goederen die aanleiding hebben gegeven tot die veroordeling, en huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een veroordeling. Nochtans wordt de sanctie waarin het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet in de memorie van toelichting verantwoord door het gegeven dat « [d]eze huurovereenkomsten (...), onafhankelijk van de wetenschap of het goed conform de normen is, feitelijke bewoningen tot stand [brengen] die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid voor het bewonen van een woning ». Die verantwoording gaat evenwel enkel op voor zover het om huurovereenkomsten gaat die aanleiding hebben gegeven tot een strafrechtelijke veroordeling. De toepassing van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode op huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een dergelijke veroordeling, lijkt dan ook niet evenredig met het door de stellers van het ontwerp nastreefde doel.

22.1. Dès lors que l'intention qui sous-tend l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est que le juge civil auquel le bailleur, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, à adopter, du Code bruxellois du Logement, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du bail, prononce la nullité du bail en cas de condamnation depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal (voir l'observation 3.4), il convient de formuler les observations suivantes concernant cette disposition.

22.2. L'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement n'opère pas de distinction selon que la personne condamnée depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal, agit en qualité de preneur ou de bailleur. Il s'ensuit que lorsque la personne concernée loue elle-même un bien qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, et, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du bail, le juge doit déclarer le bail nul même si le bailleur du bien qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement n'a pas été condamné en application des dispositions précitées du Code pénal. Telle n'est sans doute pas l'intention des auteurs du projet. Il ressort en effet de l'exposé des motifs que le but est de faire échec à « l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien ». Pour y remédier, il faut remplacer, à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « une personne » par « un bailleur ».

22.3. Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité « n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur ». La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail.

22.4. De surcroît, tous les baux d'une personne condamnée en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal depuis moins de dix ans et en état de récidive peuvent être déclarés nuls en application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement. À cet égard, il n'est fait aucune distinction entre les baux de biens qui ont donné lieu à cette condamnation et les baux qui n'ont pas conduit à une condamnation. Toutefois, la sanction prévue par l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est justifiée dans l'exposé des motifs par le fait que « [ces] baux, indépendamment du point de savoir si le bien est conforme aux normes, entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de dignité humaine liées à l'occupation d'un logement ». Cette justification n'est cependant pertinente que pour autant qu'il s'agisse de baux qui ont conduit à une condamnation pénale. L'application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux n'ayant pas conduit à une telle condamnation ne paraît dès lors pas proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet.

Ontworpen artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode

23. Luidens het ontworpen artikel 220, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode zijn de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderhuurovereenkomsten.

De toepassing van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek op woninghuurovereenkomsten (en de eruit volgende onderhuurovereenkomsten) volgt evenwel reeds uit de wijziging van paragraaf 1, eerste lid, van dat artikel bij artikel 13, § 2, van de aan te nemen ordonnantie. De toepassing van artikel 1731 van hetzelfde wetboek is onlosmakelijk verbonden met die van het voormalige artikel 1730. Bijgevolg is het ontworpen artikel 220, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig en wordt het beter weggelaten.

Het tweede lid van die bepaling, dat zo het enige lid wordt, wordt beter gesteld als volgt :

«Overeenkomenstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek maken de partijen bij een woninghuurovereenkomst, met inbegrip van een onderhuurovereenkomst, een omstandige plaatsbeschrijving bij intrede op, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening.»⁽⁴⁷⁾

24. Uit het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld om over te gaan tot een plaatsbeschrijving, niet vatbaar is voor beroep. Voor zover kan worden aangetoond dat voor die bepaling een beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden (zie opmerking 3.3), dient het volgende te worden opgemerkt.

In artikel 1730, § 1, laatste zin, van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat, wat de plaatsbeschrijving bij intrede betreft, het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld die de plaatsbeschrijving opmaakt, uitvoerbaar is nietegenstaande verzet en niet vatbaar is voor hoger beroep. De vraag rijst derhalve waarom in het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode voor de plaatsbeschrijving bij uittreden enkel wordt bepaald dat het vonnis niet vatbaar is voor beroep.

Ontworpen artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode

25. In het ontworpen artikel 221, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat de verhuurder het recht heeft om werken uit te voeren om de energieprestaties van een gehuurde woning te verbeteren voor zover deze werken « geen onredelijke vermindering van het woongenot van het gehuurde goed veroorzaken » tijdens de uitvoering ervan. Die voorwaarde is te beschouwen als een striktere of minstens nauwkeuriger vereiste dan de voorwaarde dat de werken « uitgevoerd kunnen worden tijdens de bezetting » (ontworpen artikel 221, § 1, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode). Bijgevolg wordt de tekst van het ontworpen 2° van artikel 221, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode beter vervangen door 4° van die bepaling.

26. In het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar « artikel 240 » (niet : « artikel 220 ») van diezelfde code.

Ontworpen artikel 222 van de Brusselse Huisvestingscode

27. In het ontworpen artikel 222, § 8, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar « paragraaf 5 » (niet : « paragraaf 3 »).

(47) Zie de tekst van artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 1731 van hetzelfde wetboek betreft niet de eigenlijke opmaak van de plaatsbeschrijving. Het dwingende karakter van die opmaak volgt uit het ontworpen artikel 216 van de Code en hoeft dus niet meer te worden vermeld.

Article 220, en projet, du Code bruxellois du Logement

23. Aux termes de l'article 220, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation, y compris les baux de sous-location.

Or, l'application de l'article 1730 du Code civil aux baux d'habitation (et aux baux de sous-location qui en découlent) résulte déjà de la modification du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de cet article par l'article 13, § 2, de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée. L'application de l'article 1731 du même code est indissociablement liée à celle de l'article 1730 précité. En conséquence, l'article 220, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu et devrait de préférence être distrait.

Mieux vaudrait rédiger l'alinéa 2 de cette disposition, qui devient ainsi le seul alinéa, comme suit :

«Conformément à l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil, les parties à un bail d'habitation, y compris un bail de sous-location, dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs »⁽⁴⁷⁾.

24. Il découle de l'article 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement que le jugement du juge de paix désignant un expert pour procéder à un état des lieux n'est pas susceptible d'appel. Dans la mesure où l'on peut démontrer que l'on peut invoquer les compétences implicites pour cette disposition (voir l'observation 3.3), il convient de formuler l'observation suivante.

L'article 1730, § 1^{er}, dernière phrase, du Code civil, dispose qu'en ce qui concerne l'état des lieux d'entrée, le jugement du juge de paix désignant un expert qui dresse l'état des lieux, est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel. La question se pose dès lors de savoir pourquoi l'article 220, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit uniquement, pour l'état des lieux de sortie, que le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Article 221, en projet, du Code bruxellois du Logement

25. L'article 221, § 1^{er}, 4°, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que le bailleur a le droit d'exécuter des travaux afin d'améliorer les performances énergétiques d'un logement loué pour autant que les travaux « n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location » pendant leur exécution. Cette condition doit être considérée comme une exigence plus stricte ou du moins plus précise que celle selon laquelle les travaux « [peuvent] être réalisés en site occupé » (article 221, § 1^{er}, 2°, en projet, du Code bruxellois du Logement). Mieux vaudrait dès lors remplacer le texte du 2°, en projet, de l'article 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement par le 4° de cette disposition.

26. L'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement doit viser « l'article 240 » (et non : « l'article 220 ») du même code.

Article 222, en projet, du Code bruxellois du Logement

27. L'article 222, § 8, en projet, du Code bruxellois du Logement doit viser « le paragraphe 5 » (et non : « le paragraphe 3 »).

(47) Voir le texte de l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil. L'article 1731 du même code ne porte pas sur l'établissement proprement dit de l'état des lieux. Le caractère contraignant de cet établissement découle de l'article 216 en projet du Code et ne doit donc plus être mentionné.

Ontworpen artikel 223 van de Brusselse Huisvestingscode

28. Bij het ontworpen artikel 223, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht gegeven om een niet-limitatieve lijst op te stellen van herstellingen en onderhoudswerken die dwingend ten laste van de huurder of dwingend ten laste van de verhuurder zijn.⁽⁴⁸⁾ In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende opgemerkt :

« Bovendien, en om discussies over de reikwijdte van deze verplichting te vermijden, is de Regering belast met het opstellen van een lijst – die actueler en ruimer is dan hetgeen het Burgerlijk Wetboek voorziet – van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder zijn. Deze lijst preciseert eveneens de werken die verplicht ten laste van de verhuurder zijn. ».

De vraag rijst evenwel of de partijen voor andere herstellingen en onderhoudswerken die niet op de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde lijst voorkomen, zelf een regeling kunnen treffen, dan wel of zij zich bij de totstandkoming van de huurovereenkomst op dat vlak dienen te schikken naar hetgeen in het ontworpen artikel 223, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald. Hieromtrent moet in het ontwerp uitsluitsel worden geboden.

Bovendien valt, gelet op het niet-limitatieve karakter van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde lijst met herstellingen en onderhoudswerken die op dwingende wijze slechts ten laste van de ene of de andere partij kunnen worden gelegd, niet uit te sluiten dat alsnog discussie zou ontstaan over de herstellingen en onderhoudswerken die niet op die lijst voorkomen. Indien de stellers van het ontwerp derhalve elke vorm van discussie willen vermijden, moet die lijst limitatief van aard zijn, waarbij in een residuaire categorie van werken wordt voorzien die ten laste van deze of gene partij worden gelegd.

Ontworpen artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode

29. In het ontworpen artikel 224, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verwezen naar artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek «zoals van toepassing in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest». Allicht wordt hiermee bedoeld te verwijzen naar artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 13, § 1, van de aan te nemen ordonnantie. Die precisering is evenwel overbodig, vermits de uitsluitende gelding van die bepaling in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest volgt uit de wijziging ervan bij een ordonnantie van dat gewest. Bijgevolg moeten de woorden «zoals van toepassing in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest» worden weggelaten.

30. In het ontworpen artikel 224, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om een « indicatief rooster van referentiehuurprijsen » te bepalen « op basis van interne en externe huisvestingscriteria ». In de memorie van toelichting wordt omtrent die bepaling onder meer vooropgesteld dat «[d]eze tool (...) geenszins voor een bijkomende last van [lees: voor] de verhuurder [zal] zorgen aangezien de informatie die noodzakelijk is voor de toepassing ervan het kader van de informatie die reeds verplicht krachtens artikel 217 *ingezaameld* moet worden, niet zal overstijgen ».

Tedien aanzien moet evenwel worden opgemerkt dat het ontworpen artikel 217 van de Brusselse Huisvestingscode op generlei wijze de verhuurder verplicht informatie te verstrekken aan de Regering. Er wordt ook niet voorzien in enige vorm van inzameling van informatie. Die bepaling betreft enkel de door de verhuurder aan de *huurder* mee te

(48) Ook in de twee voorafgaande paragrafen van hetzelfde artikel wordt beter geschreven dat de erin vermelde herstellingen respectievelijk «ten laste zijn» van de huurder of verhuurder. Zo niet, dan dient in de Nederlandse tekst van paragraaf 2 van dat artikel alleszins te worden geschreven dat de verhuurder «is gehouden» tot alle andere herstellingen.

Article 223, en projet, du Code bruxellois du Logement

28. L'article 223, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement charge le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'établir une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur⁽⁴⁸⁾. À ce propos, l'exposé des motifs observe ce qui suit :

« En outre, et dans le souci d'éviter des discussions sur la portée de cette obligation, le Gouvernement est chargé d'établir une liste — plus actuelle et large que ce que ne prévoit le Code civil — des réparations locatives et des travaux d'entretien impérativement à charge du preneur. Cette liste précisera également les travaux incombant impérativement au bailleur ».

La question se pose toutefois de savoir si les parties peuvent elles-mêmes régler d'autres réparations et travaux d'entretien qui ne figurent pas sur la liste établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou si, lors de la concrétisation du bail, elles doivent se conformer sur ce plan à ce que prévoit l'article 223, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement. Le projet doit trancher cette question.

Par ailleurs, eu égard au caractère non limitatif de la liste de réparations et de travaux d'entretien qui ne peuvent impérativement être mis à la charge que de l'une ou de l'autre partie, établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, on ne peut exclure que les réparations et travaux d'entretien qui ne figurent pas sur cette liste fassent encore l'objet de discussions. Si, par conséquent, les auteurs du projet souhaitent éviter toute forme de discussion, cette liste doit être de nature limitative et prévoir une catégorie résiduelle de travaux mis à la charge de telle ou telle partie.

Article 224, en projet, du Code bruxellois du Logement

29. L'article 224, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement renvoie à l'article 1728bis du Code civil « tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale ». Sans doute vise-t-on ainsi l'article 1728bis du Code civil, modifié par l'article 13, § 1^{er}, de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée. Cette précision est cependant inutile, l'application exclusive de cette disposition dans la Région de Bruxelles-Capitale découlant de sa modification par une ordonnance de cette région. Il y a donc lieu d'omettre les mots « tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale ».

30. L'article 224, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à arrêter une « grille indicative de référence de loyers » « sur la base de critères internes et externes au logement ». À propos de cette disposition, l'exposé des motifs indique, entre autres, que «[c]et outil (...) ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de celles qu'il est déjà obligé de réunir et de fournir en vertu de l'article 217 ».

À cet égard, il convient toutefois de relever que l'article 217, en projet, du Code bruxellois du Logement n'oblige en aucune façon le bailleur à fournir des informations au gouvernement. Il ne prévoit pas non plus de réunir des informations sous quelque forme que ce soit. Cette disposition concerne uniquement les informations que le bailleur doit fournir

(48) Dans les deux paragraphes précédents du même article, mieux vaudrait également écrire que les réparations mentionnées sont respectivement « à charge » du preneur ou du bailleur. Dans le cas contraire, il faudra en tout cas préciser dans le texte néerlandais du paragraphe 2 de cet article que le bailleur « is gehouden » de toutes les autres réparations.

delen informatie. In het ontworpen artikel 217, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Regering weliswaar gemachtigd om die informatiegegevens nader te omschrijven en te vervolledigen en om te bepalen welke van die gegevens of van de gegevens die zij uitvaardigt in de aankondiging voor de verhuur moeten worden vermeld. Die bepaling biedt evenwel geen rechtsgrond om in een regeling te voorzien waarbij die verhuurder verplicht zou worden om informatiegegevens aan de Regering mee te delen of om op systematische wijze informatie in te zamelen. Ook het ontworpen artikel 224, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode biedt daartoe geen rechtsgrond.

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de Regering zich hoogstens op publiek toegankelijke informatie mag beroepen, zoals huuraankondingen op het internet, bij het bepalen van het « indicatief rooster van referentieprijzen », zonder dat verhuurders op enigerlei wijze kunnen worden verplicht dergelijke informatie aan de Regering te bezorgen.

Ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode

31. In het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat iedere partij te allen tijde aan de vrederechter⁽⁴⁹⁾ de herziening kan vragen van de forfaitaire kosten en lasten, of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. Uit de memorie van toelichting blijkt dat die mogelijkheid bestaat « zelfs wanneer ze in de overeenkomst een akkoord hebben bereikt over forfaitaire lasten ». Vermits zodoende kan worden teruggekomen op wat de partijen bij een huurovereenkomst zijn overeengekomen, wordt op verregaande wijze ingegrepen in de contractvrijheid van de partijen.

Te dien aanzien moet worden vastgesteld dat het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode op generlei wijze bepaalt in welke gevallen een partij de herziening van de forfaitaire kosten en lasten kan vragen en amper aangeeft aan de hand van welke criteria de rechter die aanvraag beoordeelt. Er wordt enkel bepaald dat de rechter « inzonderheid » uitspraak doet « op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven » en dat hij beslist de forfaitaire kosten om te zetten in werkelijke kosten « indien zij mogelijk is ». Uit het woord « inzonderheid » (in de Franse tekst : « notamment ») blijkt bovendien dat de rechter ook met andere criteria rekening kan houden dan « de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven », zonder dat wordt bepaald welke die dan wel zijn. Er wordt ook niet bepaald aan de hand waarvan de rechter beslist of de omzetting in werkelijke kosten mogelijk is.

Opdat de inmenging in de contractvrijheid die voortvloeit uit het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode redelijk verantwoord zou zijn, moet erin minstens worden bepaald in welke gevallen de herziening of de omzetting van de forfaitaire kosten en lasten kan worden gevraagd, en aan de hand van welke criteria de rechter die vraag kan beoordelen. Bovendien moeten die gevallen en die criteria zelf van die aard zijn dat die inmenging evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nastreefde doel.

Ontworpen artikel 227 van de Brusselse Huisvestingscode

32. In het ontworpen artikel 227, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode zijn de woorden « en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder » overbodig en dus te schrappen. De registratieverplichting van de verhuurder en de duur van de mogelijke gevolgen als zij niet wordt nageleefd, blijken immers al genoegzaam uit wat in dat artikel voorafgaat.

33. Bij de omschrijving van de gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst door de verhuurder in het ontworpen artikel 227, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt het best louter verwezen naar de bepalingen van die code die in dat geval geen toepassing vinden, zonder melding te maken van de aard van de verplichtingen van de huurder die zonder uitwerking kunnen blijven (opzeggingstermijn,

(49) Maar zie dienaangaande opmerking 3.3.

au preneur. L'article 217, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement habilite certes le gouvernement à préciser et compléter ces informations et à déterminer lesquelles de ces informations ou de celles qu'il édicte doivent figurer dans l'annonce de mise en location. Toutefois, cette disposition ne procure pas de fondement juridique à un régime qui obligera le bailleur à communiquer des informations au gouvernement ou à recueillir des informations de manière systématique. L'article 224, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement ne procure pas davantage de fondement juridique à cet effet.

Il résulte de ce qui précède que le gouvernement peut tout au plus recourir aux informations disponibles publiquement, telles que les annonces de mise en location sur Internet, pour déterminer la « grille indicative de loyers de référence », sans pouvoir en aucun façon obliger les bailleurs à lui fournir de telles informations.

Article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement

31. L'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que chacune des parties peut, à tout moment, demander au juge de paix⁽⁴⁹⁾ la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Il ressort de l'exposé des motifs que cette faculté existe « même si des charges forfaitaires ont été convenues dans le contrat ». Dès lors que l'on peut ainsi revenir sur ce que les parties ont convenu par bail, la liberté contractuelle des parties s'en trouve gravement affectée.

À cet égard, force est de constater que l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement ne détermine en aucune manière les cas dans lesquels une partie peut demander la révision des frais et charges forfaitaires et n'indique pratiquement pas les critères sur la base desquels le juge apprécie cette demande. Il est uniquement prévu que le juge statue « notamment » « sur la base de l'évolution des dépenses réelles » et qu'il décide de convertir les frais forfaitaires en frais réels « si la conversion est possible ». Il ressort en outre du mot « notamment » (dans le texte néerlandais : « inzonderheid ») que le juge peut également tenir compte de critères autres que « l'évolution des dépenses réelles » sans qu'il soit précisé lesquels. Le projet n'indique pas non plus sur la base de quoi le juge décide si la conversion en frais réels est possible.

Pour que l'ingérence dans la liberté contractuelle découlant de l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement soit raisonnablement justifiée, il faut au moins y prévoir les cas dans lesquels la révision ou la conversion des frais et charges forfaitaires peut être demandée, ainsi que les critères sur la base desquels le juge peut apprécier cette demande. En outre, ces cas et ces critères doivent eux-mêmes être de nature telle que cette ingérence est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet.

Article 227, en projet, du Code bruxellois du Logement

32. À l'article 227, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « et aussi longtemps que le bail n'est pas enregistré par le bailleur » sont superflus et doivent donc être omis. En effet, l'obligation d'enregistrement pour le bailleur et la durée des effets éventuels en cas de non-respect ressortent déjà à suffisance des éléments précédents de cet article.

33. Dans la description des conséquences de l'absence d'enregistrement du bail par le bailleur, à l'article 227, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, mieux vaudrait viser simplement les dispositions de ce code qui ne trouvent pas à s'appliquer dans ce cas, sans mentionner la nature des obligations du preneur susceptibles de rester sans effet (délai de congé, indemnité, etc.). À cet égard, on visera les articles 237, § 5,

(49) Maar zie dienaangaande opmerking 3.3.

vergoeding,). Daarbij moet worden verwezen naar de artikelen 237, § 5, eerste en tweede lid, 238, derde lid, 253 (niet : « 251 »), § 2, tweede lid,⁽⁵⁰⁾ en 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode

34. Luidens het ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode wordt een beding dat de kosten voor de bemiddeling voor de verhuring van een onroerend goed ten laste legt van de huurder voor niet geschreven gehouden tenzij die derde « daadwerkelijk tussengekomen [lees : opgetreden] is ten behoeve van de huurder ».

Het voormalde criterium lijkt evenwel tot betwisting aanleiding te kunnen geven. Het is dan ook verkieslijker aan het einde van het ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen « tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht », zoals thans het geval is in artikel 5ter, in fine, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Ontworpen artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode

35. In het ontworpen artikel 229, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode spoort de vermelding dat de verkrijger de huurovereenkomst « te allen tijde » kan beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, niet met de erop volgende vermelding van het vereiste dat « aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum betekend [kan] worden ». De woorden « te allen tijde » moeten vervallen.

36. In de memorie van toelichting wordt omtrent het ontworpen artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode het volgende gesteld :

« Artikel 229 van het voorontwerp is ook van toepassing in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, met als algemene opzet van dit artikel om de huurder effectief te beschermen en hem in een identieke situatie te laten als in geval van geen verkoop.

Dit afwijkende mechanisme van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek is bedoeld om de huurder beter te beschermen. »

Dat blijkt echter geenszins uit de tekst van het ontwerp. Aangenomen dat voor die afwijking van de voormalde bepaling van het Gerechtelijk Wetboek een beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, moeten de tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Ontworpen artikel 230 van de Brusselse Huisvestingscode

37.1. Aan het einde van het ontworpen artikel 230, § 2, eerste lid, en § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar « artikel 200/2, §§ 1 en 2 » (niet : « titel X van de Code »). Het is immers in dat artikel dat wordt bepaald welke gegevens de verhuurder bij de (kandidaat-)huurder kan inwinnen.

37.2. Aan het begin van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijven we « verhuurder » (niet : « huurder »).⁽⁵¹⁾

(50) Het ontworpen artikel 251 van de Brusselse Huisvestingscode bevat geen paragraaf 2, tweede lid, maar het ontworpen artikel 253 wel. In dat lid wordt melding gemaakt van een termijn voor de huurder bij een studenten(woning)huurovereenkomst om alsnog het bewijs te leveren van zijn hoedanigheid van student als hij dat niet vooraf heeft gedaan.

(51) Zie het woord « bailleur » in de Franse tekst, dat correct is, gelet op de inhoud van het voorafgaande lid.

alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéa 3, 253 (et non : « 251 »), § 2, alinéa 2⁽⁵⁰⁾, et 256, § 2, du Code bruxellois du Logement.

Article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement

34. Aux termes de l'article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement, une clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble est réputée non écrite, sauf si ce tiers « est effectivement intervenu pour [le] compte du preneur ».

Le critère précité semble cependant pouvoir donner lieu à contestation. Il est dès lors préférable, à la fin de l'article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement, de prévoir « sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention », comme c'est le cas actuellement à la fin de l'article 5ter du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Article 229, en projet, du Code bruxellois du Logement

35. À l'article 229, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, la mention que l'acquéreur peut mettre fin au bail « à tout moment » pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, ne s'accorde pas avec la mention subséquente de l'exigence selon laquelle « un congé de trois mois [est] notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ». Il convient d'omettre les mots « à tout moment ».

36. L'exposé des motifs indique à propos de l'article 229, en projet, du Code bruxellois du Logement ce qui suit :

« L'article 229 de l'avant-projet est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, l'économie générale de cet article étant de protéger effectivement le preneur et de le laisser dans une situation identique à celle qui aurait prévalu s'il n'y avait pas eu de vente.

Ce mécanisme dérogatoire à l'article 1575 du Code judiciaire est destiné à renforcer la protection du preneur ».

Ce point ne ressort toutefois en aucun cas du texte du projet. En admettant que l'on puisse se prévaloir des compétences implicites pour cette dérogation à la disposition précitée du Code civil, il faut dès lors harmoniser le texte du projet et l'exposé des motifs.

Article 230, en projet, du Code bruxellois du Logement

37.1. À la fin de l'article 230, § 2, alinéa 1^{er}, et § 5, alinéa 1^{er}, en projet du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser « l'article 200/2, §§ 1^{er} et 2 » (et non : « [le] titre X du Code »). C'est en effet cet article qui détermine les données que le bailleur peut recueillir auprès du (candidat-)preneur.

37.2. Au début du texte néerlandais de l'article 230, § 2, alinéa 2, en projet du Code bruxellois du logement, on écrira « verhuurder » (et non : « huurder »).⁽⁵¹⁾

(50) L'article 251, en projet, du Code bruxellois du Logement ne contient pas de § 2, alinéa 2, contrairement à l'article 253 en projet. Cet alinéa fait mention d'un délai pour le preneur d'un bail (de logement) étudiant, d'apporter encore la preuve de sa qualité d'étudiant s'il ne l'a pas fait préalablement.

(51) Voir le terme « bailleur » dans le texte français, qui est correct, eu égard au contenu de l'alinéa précédent.

37.3. In het ontworpen artikel 230, § 4, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men « deze paragraaf » (niet : « lid 3 »).

37.4. In het ontworpen artikel 230, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet de indeling in leden van de Nederlandse en Franse tekst eenvormig worden gemaakt. Bovendien moeten beide tekstversies grondig worden nagezien. Zo schrijve men in het, vooral nog, vierde lid « een stichting van openbaar nut »⁽⁵²⁾ (niet : « een instelling van openbaar nut ») en moet het opschrift van de wet van 27 juni 1921 worden geactualiseerd.⁽⁵³⁾

Die laatste opmerking geldt ook voor het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 231 van de Brusselse Huisvestingscode

38. In het ontworpen artikel 231 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat in alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, de opzeggingstermijn een aanvang neemt de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Die bepaling herneemt hetgeen is bepaald in artikel 3, § 9, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek. Uit de memorie van toelichting bij het wetsontwerp dat tot die bepaling heeft geleid,⁽⁵⁴⁾ blijkt dat aldus werd beoogd in een uniforme ingangsdatum te voorzien voor de opzeggingen die op ieder tijdstip kunnen worden gegeven.⁽⁵⁵⁾

De vraag kan worden gesteld waarom die regeling beperkt is tot de « gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan », en derhalve niet geldt voor de andere gevallen van opzegging. De stellers van het ontwerp zullen het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, alleszins moeten kunnen verantwoorden.

Ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode

39. Luidens het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode « ziet [de verhuurder] erop toe [dat] de meubelen van de huurder bewaard blijven. De eventuele kosten van de meubelen zijn ten laste van de nalatenschap ».

Met het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode wordt volgens de memorie van toelichting beoogd tegemoet te komen aan problemen waarmee verhuurders worden geconfronteerd « in geval van [erf]opvolging, met name als er geen erfgenamen zijn. In dat geval komt het voor dat de verhuurders er niet in slagen om hun huur te recupereren en dat ze, vóór de aanstelling van een curator voor de vacante nalatenschap, de woning niet kunnen leegmaken ».

In weervil van dat doel, strekt het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode ertoe de verhuurder een verplichting op te leggen die voor hem een zware financiële last kan doen ontstaan, die een beperking van het eigendomsrecht kan inhouden. Er wordt immers niet bepaald gedurende welke tijd de verhuurder moet instaan voor de bewaring van de meubelen van zijn overleden huurder. En ofschoon de bewaringskosten ten laste van de nalatenschap zijn, kan niet met zekerheid

(52) Of, als het ook kan gaan om een private stichting, kortweg « stichting ».

(53) Dat opschrift luidt thans immers : « betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen ».

(54) Namelijk artikel 6, 10°, van de wet van 13 april 1997 ‘tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten’.

(55) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 10.

37.3. À l'article 230, § 4, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « dans ce paragraphe » (et non : « à l'alinéa 3 »).

37.4. À l'article 230, § 5, en projet du Code bruxellois du Logement, la division en alinéas des textes français et néerlandais doit être uniformisée. En outre, les deux versions linguistiques devront être fondamentalement revues. C'est ainsi qu'on écrira, à l'alinéa qui est pour l'heure l'alinéa 4, « une fondation d'utilité publique »⁽⁵²⁾ (et non : « un établissement d'utilité publique ») et qu'on actualisera l'intitulé de la loi du 27 juin 1921⁽⁵³⁾.

Cette dernière observation vaut également pour l'article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 231, en projet, du Code bruxellois du Logement

38. L'article 231, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Cette disposition reproduit l'article 3, § 9, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil. Il ressort de l'exposé des motifs du projet de loi qui a donné lieu à cette disposition⁽⁵⁴⁾ que l'on visait ainsi à prévoir un point de départ uniforme pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment⁽⁵⁵⁾.

La question peut se poser de savoir pourquoi ce dispositif est limité aux « cas où un congé peut être donné à tout moment », et ne s'applique dès lors pas aux autres cas de congé. En tout état de cause, les auteurs du projet devront pouvoir justifier la différence de traitement qui en résulte.

Article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement

39. Selon l'article 232, alinéa 3, en projet du Code bruxellois du Logement, « [l]e bailleur veille à ce que les meubles du preneur soient préservés. Les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession ».

Selon l'exposé des motifs, l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement tend à remédier à des problèmes auxquels les bailleurs se trouvent confrontés « en cas de succession notamment en déshérence. En ce cas, il arrive en effet que les bailleurs ne parviennent pas à récupérer leurs loyers et ne puissent, avant la désignation d'un curateur à la succession vacante, faire libérer les lieux ».

En dépit de cet objectif, l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement vise à imposer au bailleur une obligation pouvant entraîner pour lui une lourde charge financière qui peut impliquer une restriction du droit de propriété. Le projet ne détermine en effet pas de période pendant laquelle le bailleur doit assurer la conservation des meubles de son défunt locataire. Et bien que les frais de stockage soient à la charge de la succession, on ne peut établir avec certitude que

(52) Ou, s'il peut également s'agir d'une fondation privée, simplement « fondation ».

(53) En effet, cet intitulé s'énonce actuellement comme suit : « sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations ».

(54) À savoir l'article 6, 10°, de la loi du 13 avril 1997 « modifiant certaines dispositions en matière de baux ».

(55) *Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/1, p. 10.

worden bepaald dat het vermogen van de overledene voldoende omvangrijk zal zijn om die bewaringskosten te dekken. In weerwil van het doel ervan, namelijk de betaling van de verhuurder te verzekeren, dreigt deze bepaling voor de verhuurder eerder bijkomende kosten, desgevallend bovenop twee maanden onbetaalde huurgelden,⁽⁵⁶⁾ te doen ontstaan, die hij in de praktijk niet zal kunnen terugvorderen.

De vraag rijst ten slotte hoe die verplichting te rijmen valt met het voorrecht van de verhuurder op al wat het verhuurde pand stoffeert.⁽⁵⁷⁾ Dat voorrecht, dat dient tot zakelijke zekerheid van de vorderingen van de verhuurder tegen de huurder, wordt zinloos wanneer de verhuurder de goederen waarop hij een voorrecht geniet, niet te gelde kan laten maken omdat hij erop toe moet zien dat de meubelen van de huurder bewaard blijven. Als het de bedoeling zou zijn dat de verhuurder die meubelen bewaart buiten het verhuurde goed, moet erop gewezen worden dat die zekerheid teniet dreigt te gaan, vermits die goederen niet langer het verhuurde goed stofferen.

Het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden heroverwogen in het licht van het voorgaande.

Ontworpen artikel 234 van de Brusselse Huisvestingscode

40. Luidens het ontworpen artikel 234, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode is het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van diezelfde code van toepassing « op de onderverhuur van de in het eerste lid bedoelde woning », zijnde de woning die vanaf de ingenottreding tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bestemd. Hieruit vloeit voort dat het voorname hoofdstuk niet van toepassing is op de onderhuur van een woning die, overeenkomstig het tweede lid van die bepaling, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van de huurovereenkomst tot de hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Het lijkt redelijk verantwoord dat de onderhuurder de woning slechts tot zijn hoofdverblijfplaats kan bestemmen nadat de (hoofd)huurder dat, met toestemming van de verhuurder, heeft gedaan. De (hoofd)huurder kan immers redelijkerwijs aan zijn onderhuurder geen rechten geven waarover hij zelf niet beschikt. Eenmaal de (hoofd)huurder de woning, met toestemming van de verhuurder, heeft bestemd tot zijn hoofdverblijfplaats, is het tijdstip waarop dat is gebeurd – vanaf de ingenottreding of in de loop van de huurovereenkomst – voor de rechtsbescherming van de onderhuurder die de desbetreffende woning vervolgens tot zijn hoofdverblijfplaats wenst te bestemmen, echter niet relevant. Bijgevolg moet het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode eveneens van toepassing kunnen zijn op de onderhuur aangegaan nadat, met toepassing van het ontworpen artikel 234, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in de loop van de huurovereenkomst de woning door de (hoofd)huurder tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

41. In de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat met het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beoogd hetgeen thans wordt bepaald in artikel 1, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek over te nemen en verder toe te lichten « teneinde precies de gevallen af te bakenen waarin de bepalingen op de huurovereenkomst van woningen niet toepasbaar zijn ».

(56) Uit het ontworpen artikel 232, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit immers voort dat de verhuurder in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst enkel als beëindigd mag beschouwen indien de huurprijs of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden. In dat geval kan de verhuurder evenwel de huurwaarborg laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn (ontworpen artikel 232, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode), zodat die huurwaarborg – voor zover ze voldoende hoog is – kan dienen voor de betaling van die huurgelden.

(57) Artikel 20, eerste lid, 1°, van de Hypotheekwet.

le patrimoine du défunt sera suffisamment important pour couvrir ces frais. Nonobstant son objectif, à savoir assurer le paiement du bailleur, cette disposition risque plutôt d'engendrer des frais supplémentaires pour le bailleur, qui pourront le cas échéant s'ajouter à deux mois de loyers impayés⁽⁵⁶⁾, et qu'il ne pourra pas récupérer dans la pratique.

La question se pose enfin de savoir comment cette obligation se concilie avec le privilège du bailleur sur tout ce qui garnit le bien loué⁽⁵⁷⁾. Ce privilège, qui fait office de sûreté réelle pour les actions du bailleur contre le preneur, n'a plus de sens si le bailleur ne peut réaliser les biens sur lesquels il jouit d'un privilège parce qu'il doit veiller à ce que les meubles du preneur soient préservés. Si l'intention est que le bailleur préserve ces meubles en dehors du bien loué, il convient de souligner que cette sûreté risque de disparaître, puisque les biens ne garniraient plus le bien loué.

L'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être réexaminé à la lumière de ce qui précède.

Article 234, en projet, du Code bruxellois du Logement

40. Selon l'article 234, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le chapitre 3, en projet, du titre XI du même code s'applique « à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er} », à savoir le logement qui est dès l'entrée en jouissance affecté à la résidence principale du preneur. Il en découle que le chapitre précité ne s'applique pas à la sous-location d'un logement pour lequel, conformément à l'alinéa 2 de cette disposition, l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur.

Il semble raisonnablement justifié que le sous-locataire ne puisse affecter le logement à sa résidence principale qu'après que le locataire (principal) l'ait lui-même fait, avec l'accord du bailleur. En effet, le locataire (principal) ne peut raisonnablement accorder à son sous-locataire des droits dont il ne dispose pas lui-même. Une fois que le locataire (principal) a affecté le logement, avec l'autorisation du bailleur, à sa résidence principale, le moment auquel cette affectation a eu lieu – dès l'entrée en jouissance ou en cours de bail – n'est toutefois pas pertinent pour la protection juridique du sous-locataire qui souhaite ensuite affecter le logement concerné à sa résidence principale. Par conséquent, le chapitre 3, en projet, du titre XI du Code bruxellois du Logement doit aussi pouvoir s'appliquer à la sous-location conclue après que, conformément à l'article 234, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le logement est affecté par le locataire (principal) à sa résidence principale en cours de bail.

41. Selon l'exposé des motifs, l'article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement vise à reproduire ce que prévoit actuellement l'article 1^{er}, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil en y apportant des précisions complémentaires « de manière à cerner précisément les cas dans lesquels les dispositions sur les baux d'habitation ne sont pas applicables ».

(56) Il découle en effet de l'article 232, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement qu'en cas de décès du preneur, le bailleur ne peut considérer le bail comme résilié que si le loyer ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois à compter du décès. Dans ce cas, le bailleur peut toutefois faire libérer la garantie locative à concurrence des montants qui lui sont dus (article 232, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement), de sorte que cette garantie locative – pour autant qu'elle soit suffisamment élevée – peut servir à payer ces loyers.

(57) Article 20, alinéa 1^{er}, 1°, de la loi hypothécaire.

Artikel 1, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, luidt :

« Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ongeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder. ».

In het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt, in vergelijking met wat in het aangehaalde artikel 1, § 2, wordt bepaald, vereist dat « de woning door dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder of aan een familielid betrokken bij zijn bedrijvigheid wordt toegewezen ». De precieze draagwijdte van die toevoeging is evenwel onduidelijk. Inzonderheid rijst de vraag wat wordt bedoeld met *dezelfde verhuurder en dezelfde huurder*.

Uit de memorie van toelichting kan worden afgeleid dat huurovereenkomsten worden beoogd « die worden gesloten door een huurder en een verhuurder die één en dezelfde persoon zijn en betrekking hebben op een functiewoning ». Dit blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van het ontwerp, en alleszins niet uit de woorden « *dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder* ». Indien dit het opzet zou zijn van de stellers van het ontwerp, moet die tekst derhalve worden aangepast.

Er moet evenwel op worden gewezen dat het vereiste dat de verhuurder en de huurder één en dezelfde persoon zijn, ertoe zou leiden dat, wanneer de verhuurder en de huurder niet dezelfde persoon zijn, het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode wel van toepassing is ofschoon de huurovereenkomst ongeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder. Zodoende zou de ontworpen bepaling een verschil in behandeling doen ontstaan tussen twee categorieën van personen : enerzijds, de verhuurder die niet één en dezelfde persoon is als zijn huurder en, anderzijds, de verhuurder die dat wel is. Terwijl ten aanzien van door de eerste categorie van personen gesloten huurovereenkomsten hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing is, geldt dat niet voor door de tweede categorie van personen gesloten huurovereenkomsten.

Wanneer de hoofdovereenkomst wordt beëindigd, valt niet uit te sluiten dat door de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode de ongeschikte huurovereenkomst niet (onmiddellijk) kan worden opgezegd. Dit zou ertoe leiden dat de huurder een functiewoning blijft betrekken die hij niet nodig heeft voor de verdere uitoefening van zijn functie of bedrijvigheid en, vooral, dat de verhuurder die woning niet langer ter beschikking kan stellen van de persoon die vervolgens die functie uitoefent. Het is echter niet moeilijk in te beelden dat in sommige gevallen, bijvoorbeeld in geval van een conciergegewoning, er slechts één functiewoning voorhanden is en dat de onmogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen met zich brengt dat het onmogelijk is om na het beëindigen van de hoofdovereenkomst, aan een andere persoon die functie of bedrijvigheid toe te vertrouwen. Gelet op het voorgaande, rijst de vraag of het voormelde verschil in behandeling niet tot onredelijke gevolgen kan leiden.

Het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden herbekeken in het licht van het voorgaande.

Ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode

42. In de voorlaatste zin van het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar « de toepassing van de artikelen 237, § 5, of 238, derde lid, » (niet : « de toepassing van artikel 24/22, § 5, of van artikel 237 lid 3 »). Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat beoogd wordt de mogelijkheden om de huurovereenkomst eender wanneer te beëindigen, te kunnen uitsluiten.

L’article 1^{er}, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, s’énonce comme suit :

« La présente section n’est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l’accessoire d’un contrat principal relatif à la fonction ou à l’activité du preneur. ».

Par rapport à ce que prévoit l’article 1^{er}, § 2, précité, l’article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement requiert que « [le] logement [soit] accordé par le même bailleur au même preneur ou à un membre de son ménage impliqué dans son activité ». La portée précise de cet ajout n’est cependant pas claire. La question se pose plus précisément de savoir ce que l’on entend par le *même bailleur* et le *même preneur*.

Il peut se déduire de l’exposé des motifs que sont visés les baux « qui sont conclus par un preneur et un bailleur identiques et portant sur un logement de fonction ». Le texte du projet, et en tout cas les mots « le même bailleur au même preneur », ne sont toutefois pas suffisamment explicites à ce sujet. Si telle devait être l’intention des auteurs du projet, il conviendrait dès lors d’adapter ce texte.

On relèvera cependant que la condition que le bailleur et le preneur soient une seule et même personne impliquerait que lorsque le bailleur et le preneur ne sont pas identiques, le chapitre 3, en projet, du titre XI du Code bruxellois du Logement serait bel et bien d’application, même si le bail est l’accessoire d’un contrat principal relatif à la fonction ou à l’activité du preneur. Ce faisant, la disposition en projet créerait une différence de traitement entre deux catégories de personnes : d’une part, le bailleur qui n’est pas identique à son preneur et, d’autre part, le bailleur qui l’est. Alors que le chapitre 3 du titre XI du Code bruxellois du Logement s’appliquerait à l’égard des baux conclus par la première catégorie de personnes, ce ne serait pas le cas pour les baux conclus par la deuxième catégorie de personnes.

Lorsqu’il est mis fin au contrat principal, il n’est pas exclu qu’en raison de l’application des dispositions du chapitre 3 du titre XI du Code bruxellois du Logement, il ne puisse pas être mis fin (immédiatement) au bail accessoire. Cela aurait pour conséquence que le preneur continue à occuper un logement de fonction dont il n’a pas besoin pour l’exercice ultérieur de sa fonction ou de son activité et, surtout, que le bailleur ne puisse plus mettre ce logement à la disposition de la personne qui exercera ensuite cette fonction. Il n’est toutefois pas difficile d’imaginer que dans certains cas, par exemple dans le cas d’un logement de concierge, un seul logement de fonction est disponible et que l’impossibilité de mettre fin au bail entraîne l’impossibilité de confier cette fonction ou activité à une autre personne après la cessation du contrat principal. Compte tenu de ce qui précède, la question se pose de savoir si la différence de traitement précitée ne peut pas engendrer des effets déraisonnables.

L’article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être réexaminé à la lumière de ce qui précède.

Article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement

42. Dans l’avant-dernière phrase de l’article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser « l’application des articles 237, § 5, ou 238, alinéa 3, » (et non « l’application de l’article 0, § 5 ou de l’article 237 alinéa 3 »). Il ressort en effet de l’exposé des motifs que l’intention est de pouvoir exclure les possibilités de mettre fin au bail à tout moment.

Ontworpen artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode

43. In het ontworpen artikel 237, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode schrijf men in het tweede lid, 1°, « de regelgeving inzake stedenbouw » (niet : « de wets- en verordningsbepalingen inzake stedenbouw ») en in het vierde lid « de hem verleende stedenbouwkundige vergunning » (niet : « bouwvergunning »).⁽⁵⁸⁾

Ontworpen artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode

44. Uit het ontworpen artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder die is gesloten voor een duur van drie jaar of minder, « op elk ogenblik door de twee partijen [lees : door elke partij] beëindigd [kan] worden door middel van een opzag van drie maanden en een schadevergoeding gelijk aan een maand huur ».

Dit spoort echter niet met wat in de memorie van toelichting te lezen staat. Aangaande het ontworpen artikel 238 wordt aldaar het volgende vooropgesteld :

« Om de nodige soepelheid aan de dag te leggen en een einde te stellen aan de controverses rond de bepalingen die het mogelijk maakten een huurovereenkomst van korte duur te verbreken, kan deze huurovereenkomst overigens te allen tijde door de huurder worden verbroken met een opzeggingstermijn van twee maanden zonder dat hem een vergoeding gevraagd kan worden.

Van zijn kant mag de verhuurder een dergelijke overeenkomst enkel verbreken om de woning zelf te betrekken, maar wel met een opzeggingstermijn beperkt tot twee maanden. »

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

45. Op grond van het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, is artikel 237, §§ 3 en 4 (niet : « §§3 en 4 van artikel 237 »), van diezelfde code niet van toepassing op de huurovereenkomst waarvan de looptijd korter is dan of gelijk aan drie jaar. Hieruit lijkt voort te vloeien dat artikel 237, §§ 2 en 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel van toepassing is op dergelijke huurovereenkomsten. Die bepalingen zijn evenwel niet toepasbaar of tegenstrijdig met hetgeen in het ontworpen artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald. Zo wordt in het ontworpen artikel 237, § 2, tweede lid, en § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode gewag gemaakt van « de eerste driejarige periode », wat niet aangepast is aan een huurovereenkomst waarvan de looptijd korter is dan of gelijk aan drie jaar. Tevens stemmen de in het ontworpen artikel 237, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde vergoedingen (drie maanden, twee maanden of een maand huur, al naar gelang) niet overeen met hetgeen in het ontworpen artikel 238, derde lid, van diezelfde code wordt bepaald (een maand huur). Hetzelfde geldt voor de opzeggingstermijn waarin wordt voorzien door het ontworpen artikel 237, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (zes maanden), in vergelijking met de opzeggingstermijn waarin wordt voorzien door het ontworpen artikel 238, derde lid, van diezelfde code (drie maanden). Het lijkt dan ook raadzaam in het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat « artikel 237, §§ 2 tot 5 » niet van toepassing is op deze huurovereenkomst.⁽⁵⁹⁾

46. Uit het ontworpen artikel 238, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat wanneer een huurovereenkomst van

(58) Zie wat het laatste betreft, het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, titel IV, hoofdstuk I.

(59) Vgl. artikel 3, § 6, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, waar artikel 3, §§ 2 tot 5, van diezelfde bepaling zonder toepassing wordt verklaard op de huurovereenkomst van korte duur van een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats heeft bestemd.

Article 237, en projet, du Code bruxellois du Logement

43. À l'article 237, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira à l'alinéa 2, 1°, « de la réglementation en matière d'urbanisme » (et non : « des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ») et dans le texte néerlandais de l'alinéa 4 « de hem verleende stedenbouwkundige vergunning » (et non : « bouwvergunning »).⁽⁵⁸⁾

Article 238, en projet, du Code bruxellois du Logement

44. Il découle de l'article 238, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail relatif à la résidence principale du preneur, qui est conclu pour une durée de trois ans ou moins, « peut être résilié à tout moment par les deux parties [lire : par chacune des parties] moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer ».

Cette disposition ne s'accorde cependant pas avec la lecture qu'en donne l'exposé des motifs. Concernant l'article 238 en projet, il mentionne ce qui suit :

« Dans un souci de souplesse et afin de mettre un terme aux controverses relatives aux clauses qui permettaient une résiliation du bail de courte durée, ce bail peut par ailleurs être résilié par le preneur à tout moment moyennant un préavis de deux mois sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être demandée ».

Le bailleur ne peut en revanche y mettre fin que pour occupation personnelle mais moyennant un préavis limité à deux mois ».

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

45. En vertu de l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'article 237, §§ 3 et 4 (et non : « §§3 et 4, de l'article 237 ») du même code n'est pas applicable au bail dont la durée est inférieure ou égale à trois ans. Il en découle, semble-t-il, que l'article 237, §§ 2 et 5, du Code bruxellois du Logement s'applique bel et bien à de tels baux. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables ou sont contraires à ce que prévoit l'article 238, en projet, du Code bruxellois du Logement. Ainsi, l'article 237, § 2, alinéa 2, et § 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement fait mention du « premier triennat », ce qui n'est pas adapté à un bail dont la durée est inférieure ou égale à trois ans. Par ailleurs, les indemnités fixées à l'article 237, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement (trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon le cas) ne correspondent pas à ce que prévoit l'article 238, alinéa 3, en projet du même code (un mois de loyer). Il en va de même pour le délai de préavis prévu à l'article 237, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement (six mois), comparativement au délai de préavis prévu par l'article 238, alinéa 3, en projet, du même code (trois mois). Il paraît dès lors indiqué de prévoir à l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement que « L'article 237, §§ 2 à 5, n'est pas applicable à ce bail ».⁽⁵⁹⁾

46. Il résulte de l'article 238, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que lorsqu'un bail de courte durée, à défaut d'un congé

(58) Voir en ce qui concerne ce dernier point le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, titre IV, chapitre I^{er}.

(59) Comparer avec l'article 3, § 6, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, l'article 3, §§ 2 à 5, de cette même disposition étant rendu inapplicable au bail de courte durée d'un logement que le preneur a affecté à sa résidence principale.

korte duur bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn betrekende opzegging geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, « de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde [blijven] als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onvermindert de toepassing van de artikelen 224 en 241 ». De vraag rijst of, wat de toepassing van het ontworpen artikel 241 betreft, dat ook niet het geval dient te zijn wanneer de huurovereenkomst van korte duur met toepassing van het ontworpen artikelen 238, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verlengd.⁽⁶⁰⁾

Hetzelfde geldt, wat de toepassing van het ontworpen artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode betreft, voor het ontworpen artikel 239, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 239 van de Brusselse Huisvestingscode

47. In het ontworpen artikel 239, § 1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar artikel 237, § 4 (niet : « artikel 236, § 4 »), van dezelfde code. In die bepaling wordt immers de mogelijkheid geregeld voor de verhuurder om een huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn en betaling van een vergoeding te beëindigen.

Ontworpen artikel 244 van de Brusselse Huisvestingscode

48. Luidens het ontworpen artikel 244 van de Brusselse Huisvestingscode genieten bij het overlijden van de huurder enkel de leden van zijn gezin die in het verhuurde goed zijn gedomicilieerd, het informatierecht bepaald in artikel 242 van dezelfde code. Daarmee lijken op het eerste gezicht de gezinsleden te worden beoogd die volgens de bevolkingsregisters hun hoofdverblijfplaats hebben in het verhuurde goed, overeenkomstig artikel 36, § 1, 1^o, van het Gerechtelijk Wetboek.

In de memorie van toelichting wordt aangaande deze bepaling evenwel vermeld dat het informatierecht niet van toepassing is wanneer de gezinsleden « niet in het verhuurde goed wonen ». Zodoende lijkt dus veeleer de effectieve feitelijke bewoning, die niet noodzakelijk steeds samenvalt met de voormalige inschrijving, doorslaggevend als criterium voor de eventuele toepassing van het artikel.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode

49.1. Luidens de eerste zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode wordt als niet bestaande beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.

Indien hiermee wordt bedoeld dat de huurovereenkomst zelf ongeldig zou zijn, komt die bepaling excessief voor en rijst zelfs de vraag of ze haar doelstelling niet voorbijschiet. Om te beletten dat ze op die wijze kan worden begrepen, wordt beter geschreven dat « elk beding » of « elke verbintenis » die de voormalde voorafgaande afstand inhoudt voor onbestaande wordt gehouden.

49.2. Krachtens de tweede zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode kan de huurder afstand doen van het bedoelde informatierecht *gedurende* de huurovereenkomst. Zodoende zou de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst, in de loop van de uitvoering ervan, maar vooraleer de waarborg die het informatierecht hem biedt die functie kan vervullen, afstand kunnen doen van dat recht.

(60) Vermits de woorden « onvermindert de indexatie van de huishuur [lees : huurprijs] » in die bepaling lijken samen te vallen met hetgeen wordt bepaald in artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode, lijkt het daarentegen niet noodzakelijk om die bepaling uitdrukkelijk van toepassing te verklaren.

notifié dans les délais, est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans, « le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 224 et 2416 [lire : 241] ». La question se pose de savoir si, en ce qui concerne l'application de l'article 241 en projet, tel ne doit pas aussi être le cas lorsque le bail de courte durée est prolongé en application de l'article 238, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽⁶⁰⁾.

La même observation vaut, en ce qui concerne l'application de l'article 224, en projet, du Code bruxellois du Logement, pour l'article 239, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 239, en projet, du Code bruxellois du Logement

47. À l'article 239, § 1^{er}, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser l'article 237, § 4 (et non : « l'article 236, § 4 »,) de ce même code. Cette disposition règle en effet la possibilité pour le bailleur de mettre fin à un bail moyennant le respect d'un délai de préavis et le paiement d'une indemnité.

Article 244, en projet, du Code bruxellois du Logement

48. Selon l'article 244, en projet, du Code bruxellois du Logement, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent, au décès du preneur, du droit d'information prévu à l'article 242 de ce même code. Cette disposition semble viser, à première vue, les membres du ménage qui, selon les registres de la population, ont leur résidence principale dans le bien loué, conformément à l'article 36, § 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire.

Concernant cette disposition, l'exposé des motifs mentionne cependant que le droit d'information n'est pas applicable lorsque les membres du ménage « n'occupent pas les lieux ». Ainsi, c'est donc plutôt l'occupation effective, qui ne correspond pas toujours nécessairement à l'inscription précitée, qui est considéré comme le critère déterminant pour l'application éventuelle de cet article.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

Article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement

49.1. Selon la première phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement, toute convention par laquelle renonce le preneur d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu à l'article 242 est réputée non écrite.

S'il s'agit que le bail lui-même soit frappé de nullité, cette disposition apparaît excessive et la question se pose même de savoir si elle ne manque pas son objectif. Afin d'éviter qu'elle ne puisse être comprise en ce sens, mieux vaudrait écrire que « toute clause » ou « tout engagement » impliquant la renonciation anticipée précitée est réputée inexistante.

49.2. En vertu de la deuxième phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur peut renoncer au droit d'information visé lorsque le bail est *en cours*. Ce faisant, le preneur pourrait renoncer à ce droit après la concrétisation du bail, pendant l'exécution de celui-ci, mais avant que la garantie que lui offre le droit d'information puisse remplir cette fonction.

(60) Étant donné que les mots « sans préjudice de l'indexation du loyer » dans cette disposition semblent coïncider avec ce que prévoit l'article 224 du Code bruxellois du Logement, il ne paraît pas contre pas nécessaire de rendre cette disposition expressément applicable.

De vraag rijst of dat de bedoeling is van de stellers van het ontwerp. Het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode wordt in de memorie van toelichting immers verantwoord vanuit de « de logica van de dwingende bepalingen die de regels van hoofdstuk 3 vormen ». In die logica brengt het woord « vooraf » in de eerste zin van het artikel genoegzaam tot uitdrukking dat de huurder of diens gezinsleden die hem overleven, kunnen afzien van een toepassing van het informatierecht eens dat recht is ontstaan. Het lijkt daarom raadzaam om de tweede zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode weg te laten.

Ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode

50. In de tweede zin van het ontworpen artikel 248, § 4, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt slechts op algemene wijze herinnerd aan het bestaan van « voorrechten van het gemeen recht », waardoor die zin juridische toegevoegde waarde ontbeert. Ze wordt dan ook beter weggelaten.

Ontworpen artikel 252 van de Brusselse Huisvestingscode

51. De verwijzing aan het einde van het ontworpen artikel 252, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verbeterd, aangezien « het tweede lid, van artikel 257 » dat er wordt vermeld, niet bestaat. Allicht wordt beoogd te verwijzen naar de artikelen 250 en 251 van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 253 van de Brusselse Huisvestingscode

52. In het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verwezen naar « de studentenhuurovereenkomst⁽⁶¹⁾ zoals gedefinieerd in artikel 2 [lees : artikel 2, § 1, 31°] ». Uit die definitie blijkt dat de student door of voor wie de erin omschreven huurovereenkomst kan worden gesloten, niet noodzakelijk hoeft te zijn ingeschreven bij een instelling voor secundair of hoger onderwijs, maar die hoedanigheid ook kan ontleiden aan een inschrijving bij een centrale examencommissie of onderwijsjury. Het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode moet bijgevolg worden aangepast.

In het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat de huurder het bewijs moet leveren « van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs overeenkomstig de modaliteiten [lees : nadere regels] die volgen ». Dat vereiste is niet afgestemd op het gegeven dat een student(woning)huurovereenkomst ook kan worden gesloten door of voor een student die regelmatig is ingeschreven bij een centrale examencommissie of onderwijsjury. Het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode moet bijgevolg worden aangepast.

53.1. In het ontworpen artikel 253, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men respectievelijk in het eerste en in het tweede lid « Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en een maand voor de verlenging van de huur bepaald in artikel 256, § 3, » en « binnen twee maanden na de ingeontreding en binnen twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3 » (niet : « of »), aangezien het kennelijk om opeenvolgende, en niet alternatieve, na te leven toepassingsvoorwaarden gaat.

53.2. In de memorie van toelichting wordt in verband met het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode het volgende uiteengezet :

« Indien de student geen attest van rechtmatische inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs noch een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag noch een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt aan de verhuurder, maakt hij, binnen de twee maanden (...) het bewijs van zijn hoedanigheid van student

(61) Of « studentenwoninghuurovereenkomst » : zie *supra* opmerking 11.1.

La question se pose de savoir si telle est l'intention des auteurs du projet. L'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement est en effet justifié dans l'exposé des motifs à partir de « la logique des dispositions impératives que constituent les règles du chapitre 3 ». Dans cette logique, le mot « d'avance » utilisé dans la première phrase de l'article exprime à suffisance que le preneur ou les membres de son ménage qui lui survivent peuvent renoncer à l'application du droit d'information une fois que ce droit a pris naissance. Pour cette raison, il semble conseillé d'omettre la deuxième phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement

50. Dès lors que la deuxième phrase de l'article 248, § 4, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement ne fait que rappeler d'une manière générale l'existence de « priviléges de droit commun », cette phrase est dépourvue de valeur ajoutée sur le plan juridique. Mieux vaut dès lors l'omettre.

Article 252, en projet, du Code bruxellois du Logement

51. La référence inscrite à la fin de l'article 252, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être corrigée, étant donné que « l'article 257, alinéa 2 » qui y est mentionné n'existe pas. Sans doute entend-on viser les articles 250 et 251 du Code bruxellois du Logement.

Article 253, en projet, du Code bruxellois du Logement

52. L'article 253, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement fait référence au « bail étudiant⁽⁶¹⁾ tel que défini à l'article 2 [lire : l'article 2, § 1^{er}, 31°] ». Il ressort de cette définition que l'étudiant par ou pour qui le bail qui y est défini peut être conclu ne doit pas nécessairement être inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, mais qu'une inscription à un jury central ou un jury d'enseignement peut également lui conférer cette qualité.

Or, l'article 253, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que le preneur doit apporter la preuve « de son inscription régulière au sein d'un [lire : dans un] établissement d'enseignement secondaire ou supérieur selon les modalités suivantes ». Cette condition ne s'accorde pas avec la circonstance qu'un bail (de logement) étudiant peut également être conclu par ou pour un étudiant inscrit régulièrement à un jury central ou un jury d'enseignement. Il y a donc lieu d'adapter l'article 253, § 1^{er}, en projet du Code bruxellois du Logement.

53.1. À l'article 253, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira respectivement à l'alinéa 1^{er} et à l'alinéa 2 « Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, » et « dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, » (et non : « ou »), puisqu'il s'agit manifestement de conditions d'application cumulatives, et non alternatives.

53.2. À propos de l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'exposé des motifs mentionne ce qui suit :

« Si l'étudiant n'a pas communiqué au bailleur une attestation d'inscription régulière, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande, il communique, dans les deux mois (...), la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établisse-

(61) Ou « bail de logement étudiant » : voir ci-dessus l'observation 11.1.

over door het overleggen van een attest van rechtmatige inschrijving in een instelling van secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huurovereenkomst of voor een aanzielijk deel ervan. »

Zodoende wordt gesuggereerd dat enkel wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst en een maand voor de verlenging ervan, de huurder geen van de in artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde documenten aan de verhuurder meedeelt, hij binnen twee maanden alsnog een attest moet overleggen van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of voor een aanzielijk deel ervan.

In het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat « [i]n deze tweede hypothese », zijnde wanneer de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een verklaring op erewoord van de indiening van zijn aanvraag tot inschrijving aan de verhuurder bezorgt, hij binnen twee maanden het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen door het voormelde attest te bezorgen. Zodoende moet hij dat attest bezorgen in een geval waarin niet is voorzien in de memorie van toelichting, maar moet hij dat attest niet bezorgen wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst of een maand voor de verlenging ervan de huurder geen van de in artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde documenten aan de verhuurder meedeelt. Het voorgaande stemt niet overeen met wat in de memorie van toelichting wordt uiteengezet.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Overigens rijst de vraag of het niet veeleer de bedoeling is van de stellers van het ontwerp dat wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een kopie van een aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag wordt meegedeeld, de huurder binnen twee maanden alsnog het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen. Indien dit het geval is, schrijf men in het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode « de twee laatstvermelde hypothesen » (niet : « deze tweede hypothese »).

53.3. Wanneer de huurder overeenkomstig het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode binnen twee maanden na de ingenotreding of binnen twee maanden die volgen op de verlenging van de huurovereenkomst, het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen, moet hij een attest overleggen van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs « voor de duur van de huur of een aanzielijk deel hiervan ». Dat laatste vereiste komt echter niet voor wanneer de huurder, overeenkomstig artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs meedeelt : in dat geval volstaat elk attest, zonder dat de duur van de inschrijving (in aanzielijke mate) overeen moet stemmen met die van de huurovereenkomst.

Voor zover dit de bedoeling zou zijn van de stellers van het ontwerp, moet het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, redelijk kunnen worden verantwoord.

Ontworpen artikel 256 van de Brusselse Huisvestingscode

54. Uit het ontworpen artikel 256, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat een studenten(woning)huurovereenkomst kan worden aangegaan voor een duur die minder dan een jaar bedraagt. In de overige paragrafen van dat artikel lijkt evenwel onvoldoende rekening te zijn gehouden met de mogelijkheid dat huurovereenkomsten een duur van minder dan een jaar, bijvoorbeeld slechts een paar maanden, kunnen hebben.

ment d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ».

Ce faisant, il est suggéré que c'est uniquement lorsque le preneur ne communique pas au bailleur les documents mentionnés à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement à la signature du bail et un mois avant la prorogation de celui-ci qu'il doit encore produire dans les deux mois une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Or, l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que « [d]ans cette seconde hypothèse », c'est-à-dire lorsque le preneur fournit au bailleur, à la signature du bail ou un mois avant sa prorogation, une déclaration sur l'honneur de l'introduction de sa demande d'inscription, il doit communiquer dans les deux mois la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant l'attestation précitée. Ainsi, le preneur doit fournir cette attestation dans un cas qui n'est pas prévu dans l'exposé des motifs, mais il ne doit pas la fournir lorsqu'à la signature du bail ou un mois avant la prorogation de celui-ci, le preneur ne communique au bailleur aucun des documents mentionnés à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement. Ce qui précède ne correspond pas à ce que mentionne l'exposé des motifs.

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

Du reste, la question se pose de savoir si les auteurs du projet n'envisagent pas plutôt que lorsqu'à la signature du bail, ou un mois avant la prorogation de celui-ci, une copie de la demande d'inscription ou une déclaration sur l'honneur d'introduction de cette demande est communiquée, le preneur doit encore fournir dans les deux mois la preuve de sa qualité d'étudiant. Si tel est le cas, on écrira à l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement « les deux hypothèses citées en dernier lieu » (et non : « cette seconde hypothèse »).

53.3. Lorsque, conformément à l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur doit, dans les deux mois de son entrée en jouissance ou dans les deux mois qui suivent la prorogation du bail, communiquer la preuve de sa qualité d'étudiant, il doit produire une attestation de son inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur « pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ». Il n'est toutefois pas fait état de cette dernière exigence lorsque, conformément à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, le preneur communique, lors de la signature du bail, ou un mois avant la prorogation du bail, une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur : dans ce cas, toute attestation suffit, sans que la durée de l'inscription doive correspondre (dans une mesure significative) à celle du bail.

Si telle est l'intention des auteurs du projet, il faudra pouvoir justifier raisonnablement la différence de traitement qui en découle.

Article 256, en projet, du Code bruxellois du Logement

54. Il résulte de l'article 256, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail (de logement) étudiant peut être conclu pour une durée de moins d'un an. Or, il semble que dans les autres paragraphes de cet article, on n'aît pas suffisamment tenu compte de la possibilité que des baux puissent avoir une durée de moins d'un an, par exemple seulement quelques mois.

Zo wordt in het ontworpen artikel 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald dat de huurovereenkomst eindigt mits de verhuurder drie maanden voor het verstrijken van de duur van de lopende huur een opzegging betekent en dat de huurder op ieder tijdstip een opzegging van twee maanden kan betekenen. Wanneer evenwel de duur van de huurovereenkomst minder dan twee of drie maanden bedraagt, is die bepaling onwerkzaam. Daarbij komt nog dat uit het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat bij gebrek aan een binnen de termijnen betekende opzegging, « de huurovereenkomst [wordt] geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar ». Zodoende zou een huurovereenkomst met een duurtijd van twee of drie maanden bij gebrek aan een tijdige opzegging worden omgezet in een huurovereenkomst van een jaar (of worden verlengd met een jaar⁽⁶²⁾).

Ook vloeit uit het ontworpen artikel 256, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode voort dat de studenten(woning)huurovereenkomst enkel « per periode van een jaar » kan worden verlengd. Het is evenwel niet ondenkbaar dat de partijen bij een overeenkomst met een duur van minder dan een jaar die slechts voor enkele maanden wensen te verlengen.⁽⁶³⁾

Het ontworpen artikel 256 van de Brusselse Huisvestingscode moet in het licht hiervan worden herbekeken.

55. In de memorie van toelichting wordt omtrent het ontworpen artikel 256, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode vooropgesteld dat een studenten(woning)huurovereenkomst slechts een beperkt aantal keren met telkens één jaar kan worden verlengd.⁽⁶⁴⁾ Die beperking blijkt echter niet uit de tekst van die paragraaf, naar luid waarvan de huurovereenkomst per periode van een jaar enkel⁽⁶⁵⁾ schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden kan worden verlengd.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

56. In het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat « [n]iettegenstaande enig andersluidend beding, bij gebreke van een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, (...) de huurovereenkomst [wordt] geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op dewelke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is en wordt (...) beheerst door de bepalingen van dit hoofdstuk. » Voor zover het de bedoeling van deze bepaling zou zijn dat de huurovereenkomst bij gebrek aan opzegging of in geval van blijvende bewoning wordt verlengd,⁽⁶⁶⁾ moet erop gewezen dat wanneer de oorspronkelijke studenten(woning)huurovereenkomst een jaar bedraagt, « een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op dewelke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is » overeenstemt met de duur van die oorspronkelijke overeenkomst. In dat geval wordt die oorspronkelijke huurovereenkomst geenszins verlengd.

(62) Zie opmerking 56.

(63) Bv. een huurovereenkomst gesloten voor een duur van tien maanden (van 15 september tot 15 juli), waarvan de huurder vraagt om die met twee maanden te verlengen om deel te kunnen nemen aan de examenperiode van augustus-september.

(64) Er wordt vermeld « dat dit huurcontract van korte duur maximaal negen keer mag worden verlengd tussen dezelfde partijen, telkens op het einde van de bewoning gedurende één jaar ».

(65) Die beperking komt niet voor in de Franse tekst van het ontwerp. Het lijkt overigens contradictorisch te bepalen dat de huurovereenkomst enkel schriftelijk kan worden verlengd, terwijl uit het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat bij gebrek aan een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen, de huurovereenkomst alsnog wordt verlengd.

(66) In de memorie van toelichting wordt omtrent deze bepaling geen uitleg gegeven.

C'est ainsi que l'article 256, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que le bail prend fin moyennant un congé notifié par le bailleur trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours et que le preneur peut notifier à tout moment un préavis de deux mois. Toutefois, lorsque la durée du bail est inférieure à deux ou trois mois, cette disposition est inopérante. Par ailleurs, il découle de l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'à défaut d'un congé notifié dans les délais, « le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an ». Ainsi, un bail d'une durée de deux ou trois mois serait, à défaut d'un congé notifié à temps, transformé en un bail d'un an (ou prorogé d'un an⁽⁶²⁾).

Selon l'article 256, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bail (de logement) étudiant ne peut en outre être prorogé que « par période d'un an ». Il n'est toutefois pas inconcevable que les parties à un bail d'une durée de moins d'un an souhaitent ne le prolonger que pour quelques mois⁽⁶³⁾.

Il convient de réexaminer l'article 256, en projet, du Code bruxellois du Logement à la lumière de cette observation.

55. L'exposé des motifs indique au sujet de l'article 256, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail (de logement) étudiant ne peut être renouvelé qu'un nombre limité de fois, chaque fois d'un an⁽⁶⁴⁾. Cette limitation ne ressort cependant pas du texte de ce paragraphe, selon lequel le bail peut être prorogé par période d'un an, par écrit et sous les mêmes conditions⁽⁶⁵⁾.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

56. L'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du logement dispose que « [n]onobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est (...) régi par les dispositions du présent chapitre ». Dans la mesure où cette disposition aurait pour objet de prolonger le bail à défaut de congé ou en cas d'occupation continue⁽⁶⁶⁾, on notera que si le bail (de logement) étudiant initial a une durée d'un an, « une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur » correspond à la durée de ce bail initial. Dans ce cas, ce bail initial n'est nullement prolongé.

(62) Voir l'observation 56.

(63) Par exemple, un bail conclu pour une durée de dix mois (du 15 septembre au 15 juillet), que le preneur demande de proroger de deux mois pour pouvoir participer à la période d'examen d'août-septembre.

(64) Il est mentionné que « ce bail de courte durée peut être renouvelé au maximum neuf fois entre les mêmes parties, à l'expiration, chaque fois, d'une occupation d'une année ».

(65) Dans le texte néerlandais figure le mot « telkens ». Cette restriction n'apparaît pas dans le texte français du projet. Au demeurant, il paraît contradictoire de prévoir que le bail ne peut être prorogé que par écrit, alors qu'il ressort de l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué, le bail est néanmoins prolongé.

(66) L'exposé des motifs ne commente pas cette disposition.

Wellicht wordt bedoeld dat een huurovereenkomst van een jaar wordt verlengd met een periode van telkens een bijkomend jaar die aanvangt op de desbetreffende verjaardag van de datum van inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst. Als dat de bedoeling is van de stellers van het ontwerp, moet het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode worden herzien.⁽⁶⁷⁾

Ontworpen artikel 257 van de Brusselse Huisvestingscode

57. Het ontworpen artikel 257 van de Brusselse Huisvestingscode, waarin de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt gemachtigd om de datum van inwerkingtreding te bepalen van titel XI, hoofdstuk 4, van die code, hoort niet thuis in dat hoofdstuk zelf. Die bepaling is boven dien overbodig, gelet op de machtiging waarin wordt voorzien in artikel 14, § 1, van het ontwerp. Ze kan derhalve vervallen.

Ontworpen artikel 261 van de Brusselse Huisvestingscode

58. Naar luid van het ontworpen artikel 261, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet de medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, voor de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervante medehuurder vinden, die moet instemmen met het medehuurpact waarin het ontworpen artikel 262 van diezelfde code voorziet. Uit het ontworpen artikel 261, § 7, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit evenwel voort dat het voor de uittredende medehuurder volstaat te kunnen aantonen dat hij een actieve en voldoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd.

De tekst van het ontworpen artikel 261, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet bijgevolg nader worden afgestemd op die van de voormalde paragraaf 7.

Ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode

59. In het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om in « van het gemeen recht afwijkende regels [te] voorzien die van toepassing zijn op de intergenerationale en solidaire woning ».

Bij artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet wordt aan de bevoegde wetgevers de verplichting opgelegd om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen. Zij dienen de voorwaarden te bepalen voor de uitoefening van dat recht. Dat artikel verbiedt niet dat aan een Regering machtigingen worden verleend, voor zover die machtigingen betrekking hebben op maatregelen waarvan het « onderwerp » door de bevoegde wetgever is aangegeven.⁽⁶⁸⁾

Zelfs al gaat het zodoende om een afgezwakt wettigheidsbeginsel, is het twijfelachtig of het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode aan het door het Grondwettelijk Hof gestelde vereiste voldoet. Uit die bepaling vloeit immers voort dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zonder enige beperking de regels kan bepalen die van toepassing zijn op de intergenerationale en de solidaire woning. Het is daarbij onduidelijk welke de regels van het gemeen recht zijn waarvan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vermag af te wijken. Gaat het enkel om de in het ontworpen hoofdstuk 2 (« Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten ») van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde regels? Of mag worden afgeweken van alle in de Brusselse Huisvestingscode bepaalde regels die betrekking

(67) Waarbij, zoals hiervoor werd aangegeven (opmerking 54), rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de oorspronkelijke huurovereenkomst een duurtijd van minder dan een jaar heeft, en dat de partijen die overeenkomst niet noodzakelijkerwijs met een jaar willen verlengen.

(68) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie o.m. GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.39; GwH 31 juli 2013, nr. 110/2013, B.4; GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.39. Zie ook in meer algemene bewoordingen GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.8.1.

Sans doute entend-on qu'un bail d'un an soit chaque fois prolongé d'une période d'un an supplémentaire qui commence à courir à la date anniversaire concernée de l'entrée en vigueur du bail initial. Si telle est l'intention des auteurs du projet, il s'impose de revoir l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du logement⁽⁶⁷⁾.

Article 257, en projet, du Code bruxellois du logement

57. L'article 257, en projet, du Code bruxellois du logement, qui habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à fixer la date d'entrée en vigueur du titre XI, chapitre 4, de ce code, n'a pas sa place dans ce chapitre proprement dit. Cette disposition est par ailleurs superflue, compte tenu de l'habilitation prévue à l'article 14, § 1^{er}, du projet. Elle peut dès lors être omise.

Article 261, en projet, du Code bruxellois du logement

58. Selon l'article 261, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement, le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant qui doit marquer son accord sur le pacte de colocation visé à l'article 262, en projet, de ce même code. Il ressort toutefois de l'article 261, § 7, en projet, du Code bruxellois du logement qu'il suffit que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire.

Le texte de l'article 261, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement doit dès lors être mis en conformité avec celui du paragraphe 7 précité.

Article 263, en projet, du Code bruxellois du logement

59. L'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à « prévoir des règles dérogatoires au droit commun applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire ».

L'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution fait obligation aux législateurs compétents de garantir le droit à un logement décent. Ils doivent déterminer les conditions d'exercice de ce droit. Cet article n'interdit pas d'accorder des délégations à un gouvernement, pour autant qu'elles portent sur des mesures dont l'*« objet »* a été déterminé par le législateur compétent⁽⁶⁸⁾.

Même s'il s'agit ainsi d'un principe de légalité atténué, il est douteux que l'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement réponde à l'exigence prévue par la Cour constitutionnelle. Il ressort en effet de cette disposition que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer, sans aucune restriction, les règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire. En outre, on n'aperçoit pas clairement les règles de droit commun auxquelles le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut déroger. S'agit-il uniquement des règles fixées dans le chapitre 2, en projet (« Règles communes à tous les baux d'habitation »), du titre XI du Code bruxellois du logement? Ou est-il permis de déroger à toutes les règles relatives à la location de logements fixées dans le Code bruxellois du logement? Ou, plus largement encore, à toutes les

(67) Tout en tenant compte, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus (observation 54), de l'éventualité que le bail initial ait une durée de moins d'un an et que les parties ne souhaitent pas nécessairement prolonger ce bail d'un an.

(68) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir notamment C.C. 10 juillet 2008, n° 101/2008, B.39 ; C.C. 31 juillet 2013, n° 110/2013, B.4; C.C. 5 mars 2015, n° 24/2015, B.39. Voir également, en des termes plus généraux, C.C. 17 mars 2016, n° 42/2016, B.8.1.

hebben op de huur van woningen ? Of ruimer nog, van alle bepalingen van die Brusselse Huisvestingscode ? Naar de letter genomen, moeten de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering te bepalen regels die van toepassing zijn op de intergenerationale en solidaire woningen, volgens de ontworpen bepaling zelfs geen betrekking hebben op de regeling van de huur van dergelijke woningen.

Hieruit blijkt dat kan worden betwijfeld of het « onderwerp » van de beoogde maatregelen door de ontworpen bepaling in voldoende mate wordt aangegeven. De machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode moet derhalve nauwkeuriger worden omschreven.

Ontworpen artikel 266 van de Brusselse Huisvestingscode

60. In het ontworpen artikel 266, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men « Elke hoofduurovereenkomst en elke onderhuur bedoeld in artikel 265, § 1, » (niet : « artikel 267, § 1, »).

61. In het ontworpen artikel 266, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat de glijdende huurovereenkomst « [i]n de gevallen bedoeld in paragraaf 2, wordt (...) geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en » dat « zij derhalve [is] onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 3, benevens hoofdstuk 2 » (lees : aan de hoofdstukken 2 en 3). Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp valt evenwel af te leiden dat de toepassing van die bepaling beperkt is tot de gevallen waarin « de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder wordt overgedragen », die worden vermeld in het ontworpen artikel 266, § 2, eerste en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Het geval bepaald in het ontworpen artikel 266, § 2, vierde lid, van die code, waarin geen overdracht aan de onderhuurder plaatsgrijpt, is daar dus niet in begrepen.

Die discrepantie tussen de tekst van en de toelichting bij het ontworpen artikel 266, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ongedaan gemaakt.

Ontworpen artikel 267 van de Brusselse Huisvestingscode

62. Luidens het ontworpen artikel 267, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode beschikt de verhuurder bij een glijdende huurovereenkomst over « een regelmatig recht van inzicht » in de « sociale opvolging » van de onderhuurder en wordt eerstgenoemde « geïnformeerd over de evolutie van de situatie » van laatstgenoemde.

Ofschoon voor die maatregel een omstandige motivering wordt gegeven in de memorie van toelichting, kan niettemin de vraag worden gesteld of een dergelijk mechanisme bestaanbaar is met het bij artikel 22 van de Grondwet gewaarborgde recht op privéleven van de onderhuurder onder sociale begeleiding. Die grondwetsbepaling lijkt minstens te vereisen dat waarborgen worden geboden voor de eerbiediging van dat recht, die in de tekst van de ontworpen regeling, of minstens in de toelichting erbij, moeten worden verduidelijkt.

Artikel 13

63. In het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp) kunnen de woorden « met betrekking tot een onroerend goed gelegen in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest » worden weggelaten. Zoals reeds vermeld (opmerking 29) volgt de uitsluitende gelding van die bepaling in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest uit de totstandkoming ervan bij een ordonnantie van dat gewest. Er kan dan ook geen twijfel over bestaan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering niet gemachtigd wordt om de huurprijzen te regelen van woningen gelegen in een ander gewest dan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

dispositions de ce Code bruxellois du logement ? Prises à la lettre, les règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire devant être fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne doivent même pas, selon la disposition en projet, se rapporter au régime locatif de tels logements.

Il en ressort qu'il est permis de douter que la disposition en projet définitive l'« objet » des mesures envisagées de manière suffisamment précise. L'habilitation conférée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par l'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement doit dès lors être mieux circonscrite.

Article 266, en projet, du Code bruxellois du logement

60. À l'article 266, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement, on écrira « Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 265, § 1^{er}, » (et non : « à l'article 267, § 1^{er}, »).

61. L'article 266, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement dispose que le bail glissant, « [d]ans les hypothèses visées au paragraphe 2, (...) est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et » et qu'il « est dès lors régi par les dispositions du chapitre 3, outre le chapitre 2 » (lire : des chapitres 2 et 3). Il se déduit toutefois de l'exposé des motifs du projet que l'application de cette disposition est limitée aux cas dans lesquels « le bail de résidence principale est cédé au sous-locataire », qui sont mentionnés à l'article 266, § 2, alinéas 1^{er} et 3, en projet, du Code bruxellois du logement. Le cas visé à l'article 266, § 2, alinéa 4, en projet, de ce code, dans lequel il n'y a pas de cession au sous-locataire, n'y est donc pas compris.

Il y a lieu d'éliminer cette discordance entre le texte de l'article 266, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement et le commentaire de cet article.

Article 267, en projet, du Code bruxellois du logement

62. Selon l'article 267, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement, le bailleur dispose, en cas de bail glissant, « d'un droit de regard régulier » sur le « suivi social » du sous-locataire et il est « tenu informé de l'évolution de la situation » de ce dernier.

Bien que cette mesure fasse l'objet d'une motivation circonstanciée dans l'exposé des motifs, on peut néanmoins se demander si un tel mécanisme est conciliable avec le droit à la vie privée du sous-locataire bénéficiant d'un accompagnement social, garanti par l'article 22 de la Constitution. Cette disposition constitutionnelle paraît à tout le moins requérir que des garanties soient offertes quant au respect de ce droit, garanties que le texte du régime en projet, ou au moins sa justification doivent préciser.

Article 13

63. À l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), on peut omettre les mots « visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale ». Ainsi qu'il a déjà été mentionné (observation 29), l'application exclusive de cette disposition dans la Région de Bruxelles-Capitale résulte de son élaboration par une ordonnance de cette région. Dès lors, il ne fait aucun doute que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas habilité à régler les loyers d'habitations situées dans une région autre que la Région de Bruxelles-Capitale.

Hetzelfde geldt voor de woorden « in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest » in artikel 13, § 2, van het ontwerp, waarbij artikel 1730 (lees : 1730, § 1, eerste lid,) van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd.

64.1. In het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp) moet niet specifiek melding worden gemaakt van de index van de consumptieprijsen, aangezien voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 de zogeheten gezondheidsindex geldt⁽⁶⁹⁾ en de ontworpen maatregel bedoeld blijkt als mogelijkheid om te reageren op een beperking van de werking van dat indexatiemechanisme. Ook mag niet worden verwezen naar « de door de Federale Regering aangenomen beslissingen ». De instantie binnen de federale overheid die tot een dergelijke beperking kan overgaan, moet worden bepaald in de regelgeving die de werking van die overheid beheert en niet in een door een gewest in te voeren bepaling.

64.2. Naar luid van het ontworpen artikel 1728bis, § 3, laatste zin, van het Burgerlijk Wetboek kan die bepaling « geen nominale vermindering van de huurprijs » tot gevolg hebben. De vraag rijst wat hiermee wordt bedoeld : de huurprijs zoals bepaald in de huurovereenkomst, of de geïndexeerde huurprijs, zoals verschuldigd op het ogenblik dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vaststelt dat de huurprijs van de woninghuren wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. Dit moet minstens in de memorie van toelichting worden verduidelijkt.

65. Artikel 13, § 2, van het ontwerp strekt toe artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen « voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest ». Uit het ontwerp blijkt evenwel dat het niet de bedoeling is dat die wijziging enkel uitwerking krijgt « voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats ». Zo verwijst het ontworpen artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode, dat deel uitmaakt van hoofdstuk 2 (« Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten ») van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, evenzeer naar die bepaling. Derhalve moeten de woorden « voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats » worden weggelaten.⁽⁷⁰⁾

66.1. In artikel 13, § 3, eerste lid, van het ontwerp worden artikelen opgesomd van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1, van het Burgerlijk Wetboek (met de algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) die in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest niet langer van toepassing zijn op de huurovereenkomsten onderworpen aan titel XI (niet : « de nieuwe titel XI ») van de Brusselse Huisvestingscode.

Die opsomming is vooreerst gebrekkig. Ook artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de verlenging van de huurovereenkomst hoort erin thuis en op het einde ervan moet in de Nederlandse tekst worden verwezen naar de artikelen 1754 tot 1758 (niet : « 1757 tot 1756 ») van dat Wetboek.

Bovendien hoort de niet-toepassing van de desbetreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek op studenten(woning)huurovereenkomsten die worden beheerd door titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, ter wille van de rechtszekerheid niet tot uitdrukking te worden gebracht in een autonome bepaling van de aan te nemen ordonnantie, maar moet die beperking van het toepassingsgebied van de bedoelde artikelen worden vermeld in die artikelen zelf of minstens in de afdeling van het Burgerlijk Wetboek waartoe ze behoren, bij wijzigingsbepaling(en) in de ordonnantie.

66.2. Artikel 13, § 3, tweede lid, van het ontwerp, voorziet erin dat de artikelen 1754 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek in werking blijven, waarmee wordt bedoeld dat die artikelen hun werking in onbeperkte mate

(69) In de bewoordingen van artikel 1728bis, § 1, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek, « het indexcijfer daartoe berekend en benoemd ».

(70) Wat de woorden « in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest » betreft : zie opmerking 63.

Il en va de même pour les mots « en Région de Bruxelles-Capitale » à l'article 13, § 2, du projet, qui modifie l'article 1730 (lire : 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}), du Code civil.

64.1. À l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), il ne faut pas mentionner spécifiquement l'indice des prix à la consommation, dès lors que c'est l'indice dit santé qui est applicable aux baux conclus à partir du 1^{er} février 1994⁽⁶⁹⁾ et que la mesure en projet paraît s'envisager comme une possibilité de réagir à une restriction du fonctionnement de ce mécanisme d'indexation. On ne peut pas non plus faire référence aux « décisions prises par le Gouvernement fédéral ». L'organe de l'autorité fédérale qui peut procéder à une telle restriction doit être défini dans la réglementation qui régit le fonctionnement de cette autorité et non dans une disposition devant être adoptée par une région.

64.2. Selon l'article 1728bis, § 3, dernière phrase, en projet, du Code civil, cette disposition ne peut induire « une diminution nominale du loyer ». La question se pose de savoir ce qu'il faut entendre par là : le loyer fixé dans le bail, ou le loyer indexé, tel qu'il est dû au moment où le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête que le loyer des baux d'habitation est adapté au cout de la vie. Il s'impose à tout le moins d'apporter ces précisions dans l'exposé des motifs.

65. L'article 13, § 2, du projet vise à modifier l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil « en ce qui concerne les baux d'habitation [relatifs à une résidence principale] en Région de Bruxelles-Capitale ». Il ressort toutefois du projet qu'il ne s'agit pas que cette modification sorte uniquement ses effets « en ce qui concerne les baux d'habitation [relatifs à une résidence principale] ». C'est ainsi que l'article 220, en projet, du Code bruxellois du logement, qui fait partie du chapitre 2 (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») du titre XI du Code bruxellois du logement, vise également cette disposition. Il s'impose dès lors de supprimer les mots « en ce qui concerne les baux d'habitation »⁽⁷⁰⁾.

66.1. L'article 13, § 3, alinéa 1^{er}, du projet énumère des articles du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil (contenant les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles) qui, dans la Région de Bruxelles-Capitale, cessent d'être applicables aux baux régis par le titre XI (et non : « le nouveau titre XI ») du Code bruxellois du logement.

Tout d'abord, cette énumération présente des lacunes. L'article 1738 du Code civil, qui concerne la prolongation du bail, y a également sa place, et dans le texte néerlandais, à la fin de l'énumération, on visera également les articles 1754 à 1758 (et non : « 1757 tot 1756 ») de ce code.

En outre, dans un souci de sécurité juridique, la non-application des articles concernés du Code civil aux baux (de logement) étudiant régis par le titre XI du Code bruxellois du logement ne doit pas être formulée dans une disposition autonome de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée, mais cette restriction du champ d'application des articles visés doit être mentionnée dans ces articles proprement dits ou, à tout le moins, dans la section du Code civil dont ils font partie, par une ou plusieurs dispositions modificatives de l'ordonnance.

66.2. L'article 13, § 3, alinéa 2, du projet, prévoit que les articles 1754 et 1756 du Code civil restent en vigueur, ce qui signifie que ces articles maintiennent leurs pleins effets jusqu'à l'entrée en vigueur

(69) Aux termes de l'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 6, du Code civil, « l'indice calculé et nommé à cet effet ».

(70) En ce qui concerne les mots « en Région de Bruxelles-Capitale », voir l'observation 63.

behouden, tot aan de inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bedoeld in het ontworpen artikel 224 § 3 (lees : artikel 223, § 3), van de Brusselse Huisvestingscode.

Die bepaling dient te worden beschouwd als een overgangsregel en hoort als zodanig niet thuis in artikel 13 van het ontwerp. Mede gelet op opmerking 66.1 moet ze worden verwerkt tot een bepaling waarin wordt vermeld dat de inwerkingtreding van de in het ontwerp op te nemen bepaling(en) tot wijziging van de voornoemde artikelen 1754 en 1756, samenvalt met die van het voormalde te nemen uitvoeringsbesluit.

Artikel 14

67.1. In artikel 14, § 3, van het ontwerp wordt bepaald dat titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, tot invoeging waarvan artikel 12 van het ontwerp strekt, van toepassing is op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van haar (lees : zijn) inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de aldaar vermelde bepalingen van die code die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na haar (lees : zijn) inwerkingtreding afgesloten (lees : gesloten) of verlengd zijn.

Daarbij rijst de vraag of hiermee de inwerkingtreding van alle ontworpen bepalingen van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode wordt bedoeld. Uit het ontworpen artikel 257 van die code lijkt immers voort te vloeien dat het de bedoeling is van de stellers van het ontwerp om voor de bepalingen van hoofdstuk 4 ervan in een afzonderlijke inwerkingtreding te voorzien.⁽⁷¹⁾ Hieromtrent moet duidelijkheid worden geschapen.

Het verdient tevens aanbeveling om in artikel 14, § 3, van het ontwerp te verwijzen naar de inwerkingtreding van die titel van de Brusselse Huisvestingscode, in plaats van naar « na haar inwerkingtreding ».

67.2. Volgens de besprekning van artikel 14, § 3, van het ontwerp in de memorie van toelichting, wordt in die paragraaf mede een uitzondering beoogd voor het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode. Dat blijkt niet uit de tekst van die paragraaf.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

68. In artikel 14, § 4, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 218 (niet : « artikel 219 »), §§ 1 en 2,⁽⁷²⁾ van de Brusselse Huisvestingscode.

69. In artikel 14, § 5, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 227 (niet : « [a]rtikel 226 ») van de Brusselse Huisvestingscode, vermits dat artikel de opzeggingstermijnen regelt zolang het huurcontract niet is geregistreerd. Tevens moet worden geschreven « een opzegging door de huurder aan de verhuurder (...) gegeven met toepassing van artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek » (niet : « een opzegging door de huurder aan de verhuurder (...) gegeven door toepassing van artikel 3, § 5, 3^e lid, van de wet van 20 februari 1991 »).

De Griffier,
Greet VERBERCKMOES

De Voorzitter,
Jo BAERT

(71) Maar zie opmerking 57 omtrent deze bepaling.

(72) Wat de verwijzing naar paragraaf 3 van die bepaling betreft : zie opmerking 18.

de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visé à l'article 224, § 3 (lire : article 223, § 3), en projet, du Code bruxellois du logement.

Il faut considérer cette disposition comme une mesure transitoire qui, en tant que telle, n'a pas sa place à l'article 13 du projet. Compte tenu notamment de l'observation 66.1, elle doit être refondue en une disposition mentionnant que l'entrée en vigueur de la (des) disposition(s) modificative(s) des articles 1754 et 1756 précités, à inscrire dans le projet, coïncide avec l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution envisagé, précité.

Article 14

67.1. L'article 14, § 3, du projet dispose que le titre XI du Code bruxellois du logement, que l'article 12 du projet vise à insérer, est applicable aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur, à l'exception des dispositions de ce code qu'il mentionne qui sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

À cet égard, la question se pose de savoir s'il s'agit de l'entrée en vigueur de toutes les dispositions en projet du titre XI du Code bruxellois du logement. Il paraît en effet se déduire de l'article 257, en projet, de ce code que les auteurs du projet entendent fixer une entrée en vigueur distincte pour les dispositions de son chapitre 4⁽⁷¹⁾. Il s'impose d'apporter des éclaircissements sur ce point.

Il est en outre recommandé que l'article 14, § 3, du projet fasse référence à l'entrée en vigueur de ce titre du Code bruxellois du logement, au lieu de mentionner « après son entrée en vigueur ».

67.2. Selon le commentaire de l'article 14, § 3, du projet dans l'exposé des motifs, ce paragraphe vise notamment à prévoir une exception pour l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement, ce qui ne ressort pas du texte de ce paragraphe.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

68. L'article 14, § 4, du projet doit viser l'article 218 (et non : « l'article 219 »), §§ 1^{er} et 2⁽⁷²⁾, du Code bruxellois du logement.

69. L'article 14, § 5, du projet doit viser l'article 227 (et non : « [I] article 226 ») du Code bruxellois du logement, étant donné que cet article fixe les délais du congé aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré. On écrira par ailleurs « un congé a été notifié par le preneur au bailleur par application de article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil » (et non : « un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3 de la loi du 20 février 1991 »).

Le Greffier,
Greet VERBERCKMOES

Le Président,
Jo BAERT

(71) Voir toutefois l'observation 57 concernant cette disposition.

(72) En ce qui concerne la référence au paragraphe 3 de cette disposition, voir l'observation 18.

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE
houdende de regionalisering van
de woninghuurovereenkomst**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister van Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Huivering is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;

2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 3

In artikel 2, § 1, van de Code, zijn de volgende definities toegevoegd :

« 30° Woninghuurovereenkomst : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.

31° Studentenwoninghuurovereenkomst : een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.

**PROJET D'ORDONNANCE
visant la régionalisation
du bail d'habitation**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

La Ministre du Logement est chargée de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3

À l'article 2, § 1^{er}, du Code, sont ajoutées les définitions suivantes :

« 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.

31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.

32° Renovatiehuurovereenkomst : de woninghuurovereenkomst gesloten volgens de in artikel 222, voorziene voorwaarden volgens welke de huurder zich ertoe verbindt werkzaamheden van verbetering of renovatie te verrichten waarvoor de verantwoordelijkheid in principe niet bij hem ligt, in ruil voor voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

33° Glijdende huurovereenkomst : huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon en die in een precaire toestand verkeert die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

34° Medehuur : de huur van een zelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur, ervoor kiezen om een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien in artikel 261, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

35° Medehuurpact : een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij kiezen voor de regeling van medehuur zoals voorzien in artikel 261, dat hun respectieve verplichtingen bepaalt en dat minstens de volgende gegevens bevat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorraarden van een medehuurder. ».

Artikel 4

De volgende wijzigingen worden aan artikel 4 van de Code aangebracht :

1° in paragraaf 1, worden de woorden « Onverminderd artikel 2 van afdeeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringbesluiten hiervan, moeten de » worden vervangen door het woord « De » ;

32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombe pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. ».

Article 4

À l'article 4 du Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les » sont remplacés par le mot « Les » ;

- 2° in paragraaf 2 van hetzelfde artikel worden de woorden «, onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan » opgeheven ;
- 3° het artikel wordt aangevuld met een nieuwe paragraaf 4, luidende : « § 4. Dit artikel laat onverlet elke andere wetgeving van toepassing op een woning of op een onroerend goed zoals met name de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening tot uitvoering van de artikelen 88 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen, zonder dat deze regelgeving evenwel deel uitmaakt van de minimumnormen bedoeld in § 1. ».

Artikel 5

Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.

Artikel 6

Het opschrift van titel X van de Code wordt aangevuld met de woorden « en de bestrijding van discriminatie ».

Artikel 7

In artikel 200, § 1, van hoofdstuk IV, van titel X, van de Code, wordt het teken « § 1 » opgeheven.

In artikel 200 van de Code worden de paragrafen 2 en 3 opgeheven.

Artikel 8

In titel X van de Code wordt een hoofdstuk IV/1 ingevoegd, luidend : « Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen ».

Artikel 9

In hoofdstuk IV/1, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 200bis ingevoegd, luidend :

« Art. 200bis – Algemene bepalingen

Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK's, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie.

Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigingen die een verhuurder in de precontractuele fase bij een kandidaat-huurder kan inwinnen, dit wil zeggen in het kader van de selectie en toegang tot huisvesting, en tijdens het sluiten van de huurovereenkomst. ».

- 2° dans le paragraphe 2, les mots « , sans que toutefois ces dispositions portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » sont abrogés ;

- 3° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit : « § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au § 1^{er}. ».

Article 5

L'article 5 du Code est abrogé.

Article 6

L'intitulé du titre X du Code est complété par les mots « et de la lutte contre la discrimination ».

Article 7

Dans l'article 200, § 1^{er}, du chapitre IV, du titre X, du Code, le sigle « § 1^{er}. » est supprimé.

Dans l'article 200 du Code les paragraphes 2 et 3 sont abrogés.

Article 8

Dans le titre X du Code, il est inséré un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications ».

Article 9

Dans le chapitre IV/1, inséré par l'article 8, il est inséré un article 200bis rédigé comme suit :

« Art. 200bis – Dispositions générales

Sans préjudice des règlementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir d'un candidat preneur au stade précontractuel, c'est-à-dire dans le cadre de la sélection et de l'accès au logement, et lors de la conclusion du contrat de bail. ».

Artikel 10

In hetzelfde hoofdstuk IV/1 wordt een artikel 200ter ingevoegd, luidend :

« Art. 200ter – Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder of huurder

§ 1. Onder voorbehoud van toepassing van paragraaf 2, kan de verhuurder, wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) ;
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;
- 3° het adres van de huurder ;
- 4° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder vast te stellen ;
- 5° de geboortedatum teneinde de bekwaamheid van de huurder om in België te contracteren te kunnen verifiëren ;
- 6° de samenstelling van het huishouden ;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt en dit met inachtneming van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

§ 2. Geen enkel ander gegeven met betrekking tot de huurder mag door de verhuurder in de precontractuele of contractuele fase ingewonnen worden, tenzij de aanvraag een rechtmatig doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling in naleving van de artikelen 195 en 197.

Het eerste lid is van toepassing, onverminderd voor de openbare vastgoedoperatoren en de SVK's om bij de uitvoering van hun wettelijke opdrachten de noodzakelijke informatie te vorderen.

§ 3. Iedere kandidaat-huurder kan een bezoek aan het onroerend goed eisen. Dit bezoek vindt plaats op een datum die tussen de partijen overeengekomen wordt. ».

Artikel 11

In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200quater ingevoegd, luidend :

« Art. 200quater – Vrijwaringsclausule

Een rechtstreekse of onrechtstreekse onderscheid op grond van een van de beschermd criteria geeft geen

Article 10

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200ter rédigé comme suit :

« Art. 200ter – Données exigibles d'un candidat preneur ou d'un preneur

§ 1^{er}. Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° l'adresse du preneur ;
- 4° tout document permettant d'attester de l'identité du preneur ;
- 5° la date de naissance afin de pouvoir vérifier la capacité de contracter du preneur en Belgique ;
- 6° la composition de ménage ;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le preneur et ce, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée.

§ 2. Aucune autre donnée relative au preneur ne peut être recueillie par le bailleur, que ce soit au stade précontractuel ou contractuel, à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie, dans le respect des articles 195 et 197.

L'alinéa premier s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers publics et les AIS de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions légales.

§ 3. Tout candidat preneur peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties. ».

Article 11

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200quater rédigé comme suit :

« Art. 200quater – Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque

aanleiding tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie.

Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldende internationale recht ».

Artikel 12

Er wordt in de Code een titel XI ingevoegd, luidend :

« TITEL XI Woninghuurovereenkomsten

HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

Artikel 215 – Toepassingsgebied

Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten

Artikel 216 – Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.

HOOFDSTUK II Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Afdeling 1 – Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst

Artikel 217 – Precontractuele informatie

§ 1. Mede overeenkomstig artikel 1716, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek en alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

1° de beschrijving van de woning ;

2° de huurprijs ;

3° de gemeenschappelijke lasten, hun berekeningswijze en hun nauwkeurige inhoud alsmede het aantal aandelen in de mede-eigendom ;

forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1^{er} ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique ».

Article 12

Il est inséré dans le Code un titre XI rédigé comme suit :

« TITRE XI Des baux d'habitation

CHAPITRE I^{ER} Dispositions générales

Article 215 – Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.

Article 216 – Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.

CHAPITRE II Règles communes à tous les baux d'habitation

Section 1^{ere} – Information précontractuelle et forme du bail d'habitation

Article 217 – Information précontractuelle

§ 1^{er}. Conformément notamment à l'article 1716, alinéa 1^{er}, du Code civil et de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

1° la description du logement ;

2° le loyer ;

3° les charges communes, leur mode de calcul et leur contenu précis ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

- 4° het energieprestatiecertificaat ;
 5° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan de informatiegegevens vermeld in het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen, kan bepalen welke van die gegevens of van de gegevens die zij uitvaardigt in de aankondiging voor de verhuur worden vermeld, en kan een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegegeeld moet worden, bepalen.

§ 2. Indien de verhuurder niet voldoet aan zijn precontractuele informatieplicht, mag de huurder, als het gebrek aan informatie hem schade berokkent en in functie van de ernst van de tekortkoming, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoeding, of een vergoeding.

Onverminderd elke andere sanctie door toepassing van het gemeen recht, beperkt de rechter, die vaststelt dat de verhuurder willens en wetens nagelaten heeft om een volledige en juiste informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten mee te delen, het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten tot het bedrag meegegeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.

§ 3. De huurder die onjuiste gegevens aan de verhuurder meedeelt, met name deze bedoeld in artikel 200ter van de Code, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 218 – Vorm van de huurovereenkomst

§ 1. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden :

- 1° de volledige identiteit van alle contracterende partijen ;
- 2° de begindatum van de huurovereenkomst ;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn ;
- 4° het bedrag van de huur alsmede van de provisionele of forfaitaire lasten.

§ 2. De meest gerede contracterende partij kan, bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekkestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig paragraaf 1 en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

- 4° le certificat de performance énergétique ;
 5° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter les informations visées à l'alinéa 1^{er}, déterminer lesquelles de ces informations ou des informations qu'il édicte figurent dans l'annonce de mise en location et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter du Code, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Article 218 – Forme du bail

§ 1^{er}. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer ainsi que des charges provisionnelles ou forfaitaires.

§ 2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

De rechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.

§ 3. De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen onder paragrafen 1 en 2.

§ 4. De Regering vaardigt een standaardmodel van een huurovereenkomst uit ten indicatieve titel.

§ 5. De Regering stelt een bijlage op met daarin een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

- 1° de bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud ;
- 2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;
- 3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;
- 4° de duur van de huurovereenkomst ;
- 5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien ;
- 6° de indexering ;
- 7° de lasten ;
- 8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;
- 9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;
- 10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;
- 11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd.

Afdeling 2 – Staat van het verhuurde goed

Artikel 219 – Staat van het verhuurde goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrus-

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1^{er} et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.

Section 2 – État du bien loué

Article 219 – État du bien loué

§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des loge-

ting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt in toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen door toepassing van hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft.

ments visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, 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.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

Artikel 220 – Plaatsbeschrijving

§ 1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderverhuringsovereenkomsten.

Overeenkomstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, maken de partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen, met inbegrip in geval van onderverhuring.

§ 2. De Regering vaardigt een standaardmodel van plaatsbeschrijving bij intrede met indicatieve waarde uit.

§ 3. Iedere partij kan het opmaken van een plaatsbeschrijving bij uittreden eisen, die op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening is.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

Indien de partijen niet overeenkomen, stelt de bevoegde rechter bij wie de zaak aanhangig gemaakt is vóór de datum van teruggave van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot de plaatsbeschrijving. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor beroep.

*Afdeling 3 – Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud**Artikel 221 – Werken in de loop van de huurovereenkomst*

§ 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

- 1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die twee maanden vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ;
- 2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning ;
- 3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken ;
- 4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken.

Article 220 – État des lieux

§ 1^{er}. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoire et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

À défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

*Section 3 – Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien**Article 221 – Travaux en cours de bail*

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder deux mois à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ;
- 3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op elk ogenblik, op uitdrukkelijke wijze en voorafgaand aan de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of van verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Artikel 222 – Renovatiehuurovereenkomst

§ 1. Op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur die niet minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen de partijen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

De huurovereenkomst of een aanhangsel daarbij, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail :

- 1° de beschrijving van de werken ;
- 2° de startdatum van het project dat binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd ;
- 3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan redelijkerwijs nodig en niet meer dan twaalf maanden.

De werken en hun uitvoeringstermijn moeten voorafgaandelijk aan de werken schriftelijk en nauwkeurig in huurovereenkomst of in een bijvoegsel ervan omschreven worden. De aanvang van de werken moet binnen een redelijke termijn bepaald worden met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren noch langer dan twaalf maanden.

§ 2. Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, § 2, en van artikel 4 :

- indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken ;
- indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen voorzien in een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Een toepassing van deze afwijking mag enkel betrekking hebben op non-conformiteiten die effectief opgelost kunnen worden.

Tijdens de duur van de werken kunnen geen huurgelden geëist worden.

§ 3. Op vraag van de verhuurder deelt de huurder hem alle stukken en documenten mee die nodig zijn om het postinterventiedossier te vervolledigen.

§ 2. Nonobstant l’article 240, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et préalablement à l’exécution de travaux visés au paragraphe 1^{er} ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d’handicap ou de perte d’autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Article 222 – Bail de rénovation

§ 1^{er}. À condition que le bail soit conclu pour une durée qui n’est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s’engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

- 1° le descriptif des travaux ;
- 2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- 3° le délai d’exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d’exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. Les parties peuvent, à l’occasion d’un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l’article 219, § 2, et de l’article 4 :

- si le bien n’est pas occupé jusqu’à la fin de l’exécution des travaux ;
- si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l’objet d’un bail de rénovation. L’usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d’être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. À la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d’intervention ultérieur.

§ 4. De verhuurder deelt de renovatiehuurovereenkomst mee aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, alsmede de datum van de ondertekening van het contract en van de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan altijd de naleving van de vereisten rond gezondheid, veiligheid en uitrusting controleren.

§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelen.

§ 6. De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een termijn van minstens drie dagen, toegang tot het verhuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

§ 7. Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

§ 8. Onverminderd elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties bedoeld in paragraaf 5 aan de rechter vragen.

In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huren vragen.

Artikel 223 – Herstellingen en onderhoud

§ 1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en van de geringe herstellingen tot onderhoud.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die welke als dusdanig door het plaatselijk gebruik worden beschouwd.

§ 2. De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig zouden worden.

§ 3. De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

§ 4. Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§ 7. A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

Article 223 – Réparations et entretien

§ 1^{er}. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§ 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

Afdeling 4 – Huurprijs, indexatie en lasten

Artikel 224 – Indexatie en herziening van de lasten

§ 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. 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.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Artikel 225 – Rooster van referentiehuurprijzen

De Regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt.

Dit rooster van huurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria.

Afdeling 5 – Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst

Artikel 226 – Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenwoninghuurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst worden gelegd.

Artikel 227 – Registratie

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig te zitten laste.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, zijn artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid, niet van toepassing, voor zover een ingebrekstellende, door de

Section 4 – Loyer, indexation et charges

Article 224 – Indexation et révision des charges

§ 1^{er}. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au cout de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédent celui de la demande.

§ 2. À 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.

Article 225 – Grille indicative des loyers

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement.

Section 5 – Précompte immobilier et frais du bail

Article 226 – Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant.

Article 227 – Enregistrement

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, l'article 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, l'article 238, alinéa 3, et l'article 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregister le bail, adressée par le preneur au bailleur par

huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

Artikel 228 – Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed

Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

Afdeling 6 – Vervreemding van het verhuurde goed

Artikel 229

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het verhuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Niettegenstaande enige andersluidende wetsbepaling gebeurt deze indeplaatsstelling, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden betrekt.

In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum betekend zou kunnen worden.

Afdeling 7 – Overdracht van huur en onderverhuring

Artikel 230 – Overdracht van huur en onderverhuring

§ 1. Onverminderd artikel 260 en artikelen 263 tot 266 is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dit geval wordt de overdrager, tenzij anders overeengekomen, vrijgesteld van iedere toekomstige verplichting, opgenomen in het akkoord over de overdracht van de huurovereenkomst.

voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Article 228 – Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

Section 6 – Aliénation du bien loué

Article 229

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

Section 7 – Cession et sous-location

Article 230 – Cession et sous-location

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Het ontwerp van overdracht wordt per aangetekende brief door de huurder ter kennis aan de verhuurder gebracht. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met artikel 200ter, § 2.

De verhuurder deelt zijn akkoord of zijn weigering voor de overdracht binnen de dertig dagen volgend op de ontvangst van het ontwerp van overdracht mee.

Na het verstrijken van deze termijn wordt de overdracht geacht te zijn geweigerd.

§ 3. Voorafgaand aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.

§ 4. Een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld voor de uittrede van de overdragende huurder

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld in overeenstemming met artikel 220, § 3.

Ze wordt op tegenspraak en in aanwezigheid van de overnemende huurder opgemaakt.

De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder.

De plaatsbeschrijving bij uittrede geldt, samen met de initiële plaatsbeschrijving, als plaatsbeschrijving bij intrede ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, § 1.

§ 5. De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór het afsluiten ervan aan de verhuurder betekend. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200ter, § 2, te identificeren.

In afwijking van alinea 1, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1^{er}.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinea 1^{er}, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but

zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedelde personen betreft of personen die zich een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuring niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuring mag de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuring op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzegging die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderverhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

§ 6. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Afdeling 8 – Opzeggingen***Artikel 231 – Aanvang van de opzeggingen***

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Afdeling 9 – Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen***Artikel 232 – Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder***

In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden.

De verhuurder kan vanaf de beëindiging, mits naleving van de van toepassing zijnde wetgeving, vrijelijk over de goederen beschikken.

In geval van beëindiging kan de verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek.

Artikel 233 – Geschillenregeling

§ 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtsbank, trachten de partijen hun onenigheid in der minste te regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.

Section 8 – Congés***Article 231 – Prise de cours des congés***

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Section 9 – Inexécution du bail et litiges***Article 232 – Régime des obligations du bail au décès du preneur***

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect de la législation applicable.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit à concurrence des montants qui lui sont dus sur simple demande.

Article 233 – Résolution des conflits

§ 1^{er}. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties tentent de régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

HOOFDSTUK III
Huurovereenkomsten met betrekking tot
de hoofdverblijfplaats van de huurder

Afdeling 1 – Toepassingsgebied

Artikel 234 – Beginselen

Dit hoofdstuk is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingeontreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het beding dat de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder verbiedt en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang op de dag waarop deze toestemming is verleend.

Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderverhuring aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Behoudens andersluidende bepaling, is dit artikel niet van toepassing wanneer de overeenkomst bij dewelke de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.

Artikel 235 – Specifieke onderverhuring

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuring aangegaan door een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuurt, op voorwaarde dat deze personen minderbedeeld zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk. De voormelde verhuurder en rechtspersonen kunnen in de hoofdhuurovereenkomst overeenkomen om de toepassing van artikel 237, § 5, of

CHAPITRE III
Des baux relatifs à la résidence principale du preneur

Section 1^{ère} – Champ d’application

Article 234 – Principes

Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

Article 235 – Sous-locations spécifiques

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écartier l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéa 3, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite

van artikel 238, derde lid, voor een maximale periode van negen jaar uit te sluiten. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar heeft, kan dit beding verlengd worden indien ze door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd is.

Artikel 236 – Einde van toepassing van het stelsel

Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Afdeling 2 – Duur van de huurovereenkomst

Artikel 237 – Beginselen

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 234 of in artikel 235 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed zouden kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan, aan dit verzoek voldoen, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen.

si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.

Article 236 – Fin d'application du régime

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Section 2 – Durée du bail

Article 237 – Principes

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses descendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de

Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, de betrekking van het goed niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werken :

- 1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed zoals die voortvloeit uit de wets- en verordningsbepalingen inzake stedenbouw;
- 2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, en;
- 3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werken hinder ondervinden, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten binnen zes maanden worden aangevat en binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden beëindigd.

déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 3. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- 1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- 2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et;
- 3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buiten gewone omstandigheden te leveren, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel tijdens de eerste driejarige periode beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft in dit geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging.

Artikel 238 – Huurovereenkomsten van korte duur

In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 4. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois à ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

Article 238 – Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur een opzegging betekent en kan op elk ogenblik door elke partij beëindigd worden door middel van een opzag van drie maanden en een schadevergoeding gelijk aan een maand huur.

Artikel 237, §§ 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 237, §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224.

Artikel 239 – Huurovereenkomsten van lange duur

§ 1. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar overschrijdt.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits één van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd artikel 224.

De vergoeding die met toepassing van artikel 237, § 4, door de verhuurder is verschuldigd die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et peut être résilié à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1^{er} à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224.

Article 239 – Baux de longue durée

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 2. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven sluiten. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 237, §§ 2 tot 4, tenzij de partijen anders overeenkomen.

Afdeling 3 – Herziening van de huurprijs en de lasten

Artikel 240 – Beginselen

Onverminderd artikel 221, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen.

Bij afwezigheid van akkoord tussen de partijen, kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat op het moment van de indiening van het verzoek door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is.

Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat op het moment van de indiening van het verzoek de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig opeisbaar tot de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 239, § 2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.

Artikel 241 – Opeenvolgende huurovereenkomsten

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzeg gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren,

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Section 3 – Révision du loyer et des charges

Article 240 – Principes

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédent l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Article 241 – Baux successifs

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout

niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduur, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde goed.

Niettegenstaande enige clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huurovereenkomst, evenredig aangepast aan de levensduur, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs bij het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.

Afdeling 4 – Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed

Artikel 242 – Beginselen

In geval van verkoop uit de hand van de woning brengt de verhuurder, voorafgaand aan iedere publieke mededeling van verkoop, de huurder, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, op de hoogte van zijn voornemen om de woning te verkopen.

Artikel 243 – Gemeenschappelijk gehuurd goed

Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242 bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.

Artikel 244 – Informatierecht bij overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.

Artikel 245 – Onverdeeldheid

Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig betekend indien alle eigenaars in onverdeeldheid hun medewerking daartoe hebben verleend.

de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l’alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l’indice santé du mois précédent le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l’indice santé du mois précédent le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

Section 4 – Droit d’information du preneur en cas de transmission du bien loué

Article 242 – Principes

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d’huissier, son intention de vendre le logement.

Article 243 – Bien loué en commun

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l’article 242 doit être adressée à tous les preneurs.

Article 244 – Droit d’information au décès du preneur

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d’information prévu à l’article 242.

Article 245 – Indivision

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l’article 242 n’est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.

Artikel 246 – Gedeeltelijke verkoop van het gehuurde goed

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.

Artikel 247 – Dwingende bepaling

Wordt als niet geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.

Afdeling 5 – Waarborg

Artikel 248 – Beginselen

§ 1. Indien de huurder, behoudens de zekerheden onder meer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg.

§ 2. De in paragraaf 1 vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen :

- 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling ;
- 2° een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ;
- 3° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft 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.

§ 4. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich er in voorkomend geval toe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten op worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling,

Article 246 – Vente partielle du bien loué

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.

Article 247 – Disposition impérative

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.

Section 5 – Garantie

Article 248 – Principes

§ 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, 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.

§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

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.

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question,

is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling.

Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Hoofdstuk I van titel IV van Boek VII van het Wetboek van economisch recht betreffende het consumentenkrediet is niet van toepassing.

De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

§ 5. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

§ 6. De Regering kan het formulier vastleggen waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

Artikel 249 – Plaatsing van de waarborg

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt met als minimum de wettelijke rentevoet.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

§ 2. Onder voorbehoud van het derde lid van artikel 232, mag er niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, noch over de rekening waarop de waarborg opnieuw werd

celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre I^e du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des priviléges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§ 6. Le Gouvernement peut fixer le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

Article 249 – Placement de la garantie

§ 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au

samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorlegging van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing moet uitvoerbaar bij voorraad zijn, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnemend zijn.

Afdeling 6 – Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Artikel 250 – Beginselen

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Artikel 251 – Procedure

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 237, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Artikel 252 – Aantal verlengingen

Er kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging worden ingediend, volgens dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in artikelen 250 en 251, tweede lid.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens volgens dezelfde voorwaarden.

HOOFDSTUK IV Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst

Artikel 253 – Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die zij instelt en dat de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige

profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Section 6 – Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Article 250 – Principes

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

Article 251 – Procédure

À peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, § 4.

Article 252 – Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

CHAPITRE IV Des règles propres au bail de logement étudiant

Article 253 – Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un

inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie, op basis van onderstaande voorwaarden.

§ 2. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en één maand vóór de verlenging van de huur voorzien in artikel 256, § 3, deelt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel hiervan. Bij gebreke daarvan, deelt de huurder aan de verhuurder een kopie mee van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag.

In deze twee laatstvermelde hypothesen, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingebruikneming en binnen de twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee door voorlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert of in een centrale examencommissie voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.

Artikel 254 – Label

De onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur kunnen een specifiek label krijgen. De Regering definieert de vereisten waaraan deze goederen moeten voldoen om zich dergelijk label te laten toeekennen.

Artikel 255 – Toepasselijke regeling

Indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van titel XI van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk III van dezelfde titel.

Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk II, van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.

Artikel 256 – Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Behoudens enig andersluidend beding dat een kortere duur voorziet, wordt elke studentenwoninghuurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van twaalf maanden.

établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. À défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Article 254 – Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Article 255 – Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 256 – Durée du bail

§ 1^{er}. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

De huurovereenkomsten gesloten voor een duur die twaalf maanden overschrijdt, vallen niet onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op haar einddatum, mits kennisgeving van een opzeggingstermijn van drie maanden vóór deze einddatum.

Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden. Deze opzegging is niet vereist indien de huurovereenkomst komt te verstrijken.

Huurovereenkomsten die voor een duur korter dan of gelijk aan drie maanden gesloten worden, kunnen niet vroegtijdig opgezegd worden.

§ 3. Indien de huurovereenkomst overeenkomstig paragraaf 1 of paragraaf 4 gesloten is voor een duur van twaalf maand en de huurder vanaf de einddatum, niettegenstaande een opzeggingstermijn, het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt deze verlengd voor een periode van één jaar, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing, bedoeld in artikel 224. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

Ongeacht het toepasselijke stelsel, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 240.

§ 4. Indien de huurovereenkomst gesloten werd voor een duur van minder dan twaalf maanden, bij gebreke van een opzegging betekend in de termijnen bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, of van een eventuele opzeggingstermijn gegeven door de huurder, en indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de datum op de welke de initiële huurovereenkomst in werking getreden is en wordt ze bijgevolg geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

§ 5 De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand vóór zijn ingenottreding in het gehuurde goed, waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen inroeft en deze via alle rechtsmiddelen aantoot.

In dat geval betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1^{er} ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévu au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

HOOFDSTUK V Regels eigen aan de medehuur

Artikel 257 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.

Artikel 258 – Toepasselijke regelgeving

§ 1. Indien, één van de huurders bij de ingenottreding van het onroerend goed, het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

§ 2. Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van hoofdstuk II van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk.

Artikel 259 – Hoofdelijkheid

De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 260 – Opzegging/vervroegde uittreding

§ 1. Wanneer alle medehuurders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huuropzagging door elk van hen ondertekend worden. In dit geval zijn de op de opzegging van toepassing zijnde regels de regels bepaald door het toepasselijke stelsel vastgesteld volgens artikel 258.

§ 2. Één van de medehuurders of een deel van de medehuurders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst uittreden met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

§ 3. Indien een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuurders met een gedateerd schrijven kennis van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder.

§ 4. Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging te betekenen.

CHAPITRE V Des règles propres à la colocation

Article 257 – Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.

Article 258 – Régime applicable

§ 1^{er}. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 259 – Solidarité

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Article 260 – Renon/Sortie anticipée

§ 1^{er}. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn een plaatsvervangende medehuurder te vinden, volgens de nadere regels bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 261. Indien dit niet het geval is, moet de uittredende medehuurder kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht om een nieuwe medehuurder te vinden heeft verricht.

De vervangende medehuurder moet instemmen met de regels bepaald in het medehuurpact. Hij moet kunnen aantonen dat hij kredietwaardig is waardoor hij zijn deel van de huurprijs, in naleving van titel X van de Code, kan verzekeren.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om gegronde en redelijke redenen.

§ 6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.

De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

§ 7. De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder, aangeduid overeenkomstig paragraaf 5, het aanhangsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuurder en de hoofdelijkheid met de andere medehuurders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

Artikel 261 – Medehuurpact

§ 1. De medehuurders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren.

§ 2. Het pact kan de verplichting bepalen om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten in te delen.

§ 3. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele aanpassing van het pact.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

Article 261 – Pacte de colocation

§ 1^{er}. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.

HOOFDSTUK VI Intergenerationele en solidaire woning

Artikel 262 – Intergenerationele en solidaire samenwoning

De onroerende goederen bestemd voor de verhuur van woningen bedoeld in artikel 2, 25° en 26°, kunnen een specifiek label toegekend krijgen. De Regering stelt de eisen vast waaraan deze goederen moeten beantwoorden teneinde dit label toegekend te krijgen.

De Regering kan, voor de woningen die dit label genieten, afwijkingen bepalen met name wat betreft de op de huurovereenkomst toepasselijke regelgeving, haar duur, de voorwaarden van haar opzegging en de voorwaarden van bewoning van het goed.

HOOFDSTUK VII Glijdende huurovereenkomst

Artikel 263 – Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk III.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst uit te oefenen.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet bij geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de huurder te bereiken doelstellingen op het einde van de sociale begeleiding.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder, overgedragen wordt aan de onderhuurder.

Artikel 264 – Mechanisme

§ 1. In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon die in een

CHAPITRE VI Habitat intergénérationnel et solidaire

Article 262 – De l'habitat intergénérationnel et solidaire

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.

CHAPITRE VII Bail glissant

Article 263 – Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

Article 264 – Mécanisme

§ 1^{er}. Dans le cadre de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité, une personne morale visée à l'article 263, § 1^{er}, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne en état de précarité dont elle est responsable du suivi.

precaire toestand verkeert waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§ 2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet dezelfde rechten.

§ 3. Indien de doelstellingen, beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse en hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en nadere regels gedefinieerd in de artikelen 265 en 266.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat aan de voorwaarden van de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst voldaan werd.

Artikel 265 – Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst

§ 1. Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderverhuring bedoeld in artikel 264, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden voor het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1^{er} assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1^{er} sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1^{er}.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1^{er} disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites.

Article 265 – Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1^{er}. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1^{er}, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale prenante du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§ 3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, eerste tot derde lid, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III, benevens hoofdstuk II. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële overeenkomst, onverminderd de indexatie van de huurprijs.

Artikel 266 – Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§ 1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 263, § 1, verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de persoon die in een precaire toestand verkeert.

De verhuurder beschikt over een regelmatig recht van toezicht in deze sociale opvolging en wordt geïnformeerd over de evolutie van de toestand van de onderhuurder.

§ 2. De onderverhuurovereenkomst voorziet een beding krachtens hetwelk de voormelde rechtspersonen, de huurovereenkomst na het derde huurjaar kunnen opzeggen, indien zij vaststellen dat aan de voorwaarden voor de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst niet voldaan werd.

Uit de ontbinding van de onderverhuurovereenkomst volgt van rechtswege het verval van het recht dat de onderhuurder geniet met betrekking tot de sociale huurbegeleiding van de rechtspersoon, titularis van de hoofduurovereenkomst.

§ 3. De Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding van de onderhuurder-begunstigde van de glijdende huurovereenkomst. ».

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1^{er} à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.

Article 266 – Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1^{er}. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1^{er}, effectuent un suivi social régulier de la personne en état de précarité tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Le bailleur dispose d'un droit de regard régulier sur ce suivi social et est tenu informé de l'évolution de la situation du sous-locataire.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites.

La résolution du bail de sous-location emporte de plein droit la déchéance du droit dont bénéficie le sous-locataire à l'accompagnement social locatif de la personne morale titulaire du bail principal.

§ 3. Le Gouvernement détermine les modalités relatives à l'accompagnement social du sous-locataire bénéficiaire du bail glissant. ».

Article 13 – Wijzigings-en opheffingsbepalingen

§ 1. Aan artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek wordt een § 3 toegevoegd, luidend :

« § 3. Op voordracht van de Minister die de woning onder zijn bevoegdheid heeft, kan de Regering evenwel, in functie van de door de federaal Staat aangenomen beslissingen inzake consumptieprijsindex, vaststellen dat de huurprijs van de woninghuren met betrekking tot een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangepast zou worden aan de kosten van levensonderhoud op grond van de index toepasselijk op de lonen en tegemoetkomingen krachtens de federale bepalingen. Deze bepalingen kunnen geen nominale vermindering van de geïndexeerde huurprijs tot gevolg hebben tijdens de tijdvakken waar de index toepasselijk op de lonen en vervangingstegemoetkomingen geblokkeerd wordt. ».

§ 2. Aan artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « in de zin van artikel 1bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 » vervangen, voor wat betreft de woninghuurovereenkomsten, door de woorden « in de zin van artikel 215 van de Brusselse Huisvestingscode ».

§ 3. De artikelen 1714bis, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan de titel XI van de Code.

Artikelen 1736 tot 1740 en 1757 en 1758 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan hoofdstukken III, IV en VI van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12.

§ 4. In het Burgerlijk Wetboek, wordt boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. De koninklijke besluiten van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 1997) en van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) en van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) worden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgeheven.

Article 13 – Dispositions modificatives et abrogatoires

§1^{er}. À l'article 1728bis du Code civil est ajouté un § 3 rédigé comme suit :

« § 3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au cout de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. ».

§ 2. À l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, les mots « au sens de l'article 1^{erbis} du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation, par les mots « au sens de l'article 215 du Code bruxellois du Logement, ».

§ 3. Les articles 1714bis, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le titre XI du Code.

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12.

§ 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (*Moniteur belge* du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1^{er}, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 14 – Overgangsbepalingen

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

§ 2. Hoofdstuk IV/I van titel X ingevoegd in de Code door de artikelen 8 tot 11 is van toepassing op de huurovereenkomsten die afgesloten of hernieuwd worden na haar inwerkingtreding.

§ 3. Onverminderd artikel 218, § 3, van afdeling I van hoofdstuk II van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn hoofdstukken I tot III van deze titel XI van toepassing op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van zijn inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de artikelen 217, 218 en 219, §§ 4 en 5, die enkel van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na zijn inwerkingtreding afgesloten of hernieuwd worden.

§ 4. Hoofdstuk IV van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, treedt in werking op een datum vastgesteld door de Regering en is van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk IV afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 5. Hoofdstukken V tot VII van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze hoofdstukken afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 6. Artikel 227 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten, behoudens indien een opzegging door de huurder aan de verhuurder werd gegeven door toepassing van artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie.

§ 7. Artikel 229 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie optreedt.

§ 8. Artikel 230 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de overdrachten en op de onderverhuringen die afgesloten zijn, te rekenen vanaf de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie.

§ 9. Artikel 13, § 3, eerste lid, treedt in werking, wat betreft artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Regering bedoeld in artikel 223, § 3, van hoofdstuk II van titel XI van de Code.

Article 14 – Dispositions transitoires

§ 1^{er}. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§ 2. Le chapitre IV/I du titre X inséré dans le Code par les articles 8 à 11 est applicable aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 3. Sans préjudice de l'article 218, § 3, de la section I^{re} du chapitre II du titre XI du Code, insérée par l'article 12, les chapitres I à III de ce titre XI sont applicables aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l'exception des articles 217, 218 et 219, §§ 4 et 5, qui sont uniquement applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. Le chapitre IV du titre XI du Code, inséré par l'article 12, entre en vigueur à la date établie par le Gouvernement et s'applique aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ce chapitre IV.

§ 5. Les chapitres V à VII du titre XI du Code, insérés par l'article 12, sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ces chapitres.

§ 6. L'article 227 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 7. L'article 229 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 8. L'article 230 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux cessions et aux sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 9. L'article 13, § 3, alinéa 1^{er}, entre en vigueur, en ce qui concerne les articles 1754 à 1756 du Code civil, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement prévu à l'article 223, § 3, du chapitre II du titre XI du Code.

Brussel, 2 februari 2017.

De Minister-President van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering,

Rudi VERVOORT

De Minister van Huisvesting,

Céline FREMAULT

Bruxelles, le 2 février 2017.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale,

Rudi VERVOORT

La Ministre du Logement,

Céline FREMAULT