

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT ET LE CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT, D'HYPOTHÈQUE ET DE GREFFE EN VUE D'ORGANISER L'ENREGISTREMENT RÉGIONAL DES BAUX D'HABITATION

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 22 septembre 2023, à la suite de la demande d'avis du 19 juillet 2023 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : *«avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation
- La Note au Gouvernement y relative

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Certains membres estiment que ce texte est trop ambitieux.

Les SNPC / VE soulignent que sur le marché immobilier bruxellois il y a beaucoup de location privée. Le marché privé parvient à suivre l'augmentation démographique contrairement au marché locatif public. Les SNPC / VE sont favorables à la transparence et à l'enregistrement régional des baux mais craignent que les pouvoirs publics ne tentent de gendarmiser les relations bailleurs-locataires. Le risque est que le système devienne impraticable pour les petits bailleurs privés. Le risque serait une pression sur le prix des loyers par une diminution des biens mis en location.

Les notaires soulignent que l'article premier du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'est pas modifié par ce projet et que donc l'enregistrement restera possible au niveau régional et fédéral. Ceci posera des problèmes de lisibilité pour le citoyen. L'IPI ainsi que le SNPC/VE, partagent cette crainte et pointent un problème de partage des compétences. Il y a un empiètement de

compétences entre fédéral et régional. Ceci pose question aussi au vu de l'efficacité du système actuel d'enregistrement. Sa mise en place avait été chronophage et coûteuse. Combien de temps faudra-t-il à l'administration pour recréer quelque chose de performant ? L'administration dispose-t-elle des ressources ?

D'autre part, le projet présente des problèmes de respect de la vie privée. De plus, on demande une série d'informations inaccessibles aux bailleurs. Finalement, il y a une absence de proportionnalité entre ce qui sera demandé aux citoyens et l'objectif poursuivi. Si le résultat de la mesure arrive à un double enregistrement c'est très problématique. Il y aurait dû y avoir une concertation entre les niveaux régional et fédéral. En outre, le système belge prévoit des compétences exclusives et non concurrentes. De plus, d'autres textes font référence à l'enregistrement, avoir un double système poserait problème.

Les SNPC / VE s'interrogent sur le fait qu'on demande au bailleur d'explicitier la nature de son droit de propriété lors de l'enregistrement.

D'autres membres saluent ce projet qui pourrait permettre l'établissement d'un cadastre bruxellois mais il faut alors aller plus loin dans la collecte et la conservation de données.

IEB salue l'initiative, il y a une réelle nécessité d'avoir un système performant d'enregistrement mais s'interroge sur la mise en œuvre. Le texte pourrait être plus ambitieux et converger mieux avec le projet de banque carrefour des bâtiments. Il aurait fallu prévoir une migration des données depuis SPF Finances. Il faudrait conserver les données 20 et non 10 ans. Enfin, revenir seulement 4 ans en arrière donnera une vision tronquée du marché et des prix moyens des loyers.

La FÉBUL s'interroge également sur les moyens de vérification de la véracité des données introduites lors de l'enregistrement. Pour la FÉBUL l'objectif est louable mais la mise en pratique pose question.

Le RBDH s'interroge sur les leviers dont disposera la Région pour assurer le caractère obligatoire de l'enregistrement des baux. Actuellement, environ 30% des baux d'habitation sont enregistrés annuellement. Il faut que la Région réfléchisse sur des mesures et sanctions supplémentaires pour collecter plus de données efficacement.

Le Réseau Habitat estime que ce projet constitue une avancée, avoir un enregistrement plus efficient que celui existant et permettant de collecter et analyser des données est un objectif louable. D'autre part, le Conseil s'inquiète de la nature des données demandées. Demander un numéro de RN peut poser problème. Aucune autre disposition belge n'empêche la formation de contrat aux non-ressortissants. En outre, les deux parties ont la possibilité d'enregistrer le bail mais quelle sera l'opposabilité des données fournies par le bailleur ? Le locataire aura-t-il la possibilité de contester les données fournies ? Il faut prévoir un droit de correction pour chacune des parties au bail sur les caractéristiques du bien et sur l'identité des parties.

Certains membres (le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH, brupartners – bancs syndicaux) souhaiteraient que le texte prévoie une possibilité pour le locataire d'un logement de vérifier les montants des loyers précédents afin de pouvoir vérifier que le bailleur n'a pas augmenté le loyer entre 2 baux de courte durée. En outre, il faudrait prévoir de pouvoir vérifier que le bien est bien occupé personnellement suite à une rupture de bail par le bailleur pour occupation personnelle. De plus, suite à l'enregistrement il est prévu que le locataire reçoive une copie de l'enregistrement et des données

communiquées, ceci pourrait être le moment de lui communiquer diverses informations sur le bail précédent.

Les SNPC /VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes sont contre cette proposition. Les SNPC /VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes souhaiteraient que les bailleurs puissent avoir accès à un listing de locataires pratiquant la grivèlerie locative. Actuellement, les fins des baux par décision judiciaire sont enregistrées au Fédéral, il faudrait permettre aux bailleurs d'y avoir accès. Le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH, et brupartners – bancs syndicaux s'opposent à cette proposition.

Concernant les propositions faites dans les deux paragraphes précédents la FEDAIS, l'ALS, Fesocolab, les notaires et embuild s'abstiennent.

Certains membres s'interrogent sur la pertinence d'enregistrer les baux du logement social (les SISP) et demandent que ce secteur soit exonéré de cette obligation. On connaît déjà les moyennes de prix et cela représenterait un risque de diminution du loyer médian.

Si l'objectif de la régionalisation des baux est d'affiner les loyers de référence, la FEDAIS se demande s'il ne serait pas opportun que le secteur des AIS soit exonéré de l'obligation d'enregistrement « statistique ». Le cadre légal des AIS comporte une grille avec des plafonds de loyers que les AIS ne peuvent pas dépasser. Ces plafonds de loyers sont inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché privé. Ces loyers sont indexés annuellement par l'Administration et sont donc bien connus des autorités régionales.

Par ailleurs, les AIS gèrent 7.800 logements. Chaque logement fait l'objet de 2 relations locatives : une avec le locataire ou le sous-locataire (le bail doit être enregistré au niveau fédéral) et une avec le propriétaire (le mandat ne doit pas être enregistré au niveau fédéral mais le bail principal oui). Le travail d'enregistrement est donc démultiplié dans les AIS.

De leur côté, les AIS demandent que la pertinence de l'obligation des AIS d'enregistrement régional à des fins statistiques soit analysée, surtout si la régionalisation de l'enregistrement ne remplace pas l'obligation fédérale de l'enregistrement. En effet, le parc des logements AIS fait l'objet d'un reporting annuel auprès de l'Administration. Il se peut qu'un enregistrement régional à des fins statistique fasse double emploi avec ce reporting.

Enfin, compte tenu de ce qui précède, les AIS estiment doublement disproportionné de leur demander d'enregistrer les baux avec effet rétroactif :

- une fois, comme pour le bailleur privé, qui est en ordre d'enregistrement et à qui on imposerait une nouvelle obligation d'enregistrement. Les AIS ont de toutes petites équipes, ce sur-travail – non rémunéré - peut les mettre en difficulté.
- une fois du fait de la spécificité des logements AIS, qui font déjà l'objet d'un reporting et dont les loyers sont déjà connus.

L'IPI marque son opposition à cet avant-projet en raison de trois points juridiques essentiels :

- Contrariété aux règles de répartitions des compétences
- Test de Nécessité et de proportionnalité insuffisant en matière de protection de la vie privée et de RGPD

- Caractère disproportionné entre l'objectif statistique et les actes administratifs à entreprendre pour des données qui sont déjà collectées.

Les SNPC / VE partagent les craintes de l'IPI sur les trois points précités.

L'IPI joint une note détaillant ces points au présent avis. Les notaires joignent au présent avis également une note sur la question de la répartition des compétences entre le pouvoir fédéral et les entités fédérées.

Analyse article par article

Art. 4 : Il serait souhaitable de maintenir l'accès à l'administration au listing du SPF Finances, au moins pour une période transitoire, en plus de l'accès à la nouvelle base de données.

Art.9 : La formulation « les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement » laisse sous-entendre que les autres baux ne doivent plus être enregistrés. Il convient de clarifier le texte en ajouter « sans préjudice des obligations d'enregistrement prévues par d'autres dispositions légales ». En outre, faut-il mentionner les conventions d'occupation précaire ? Actuellement, certains avocats conseillent de les enregistrer car il y a un flou juridique. On enregistre aussi les avenants. Quelle est la portée de ce projet ?

Art. 10 : Si on crée une base de données il ne faut pas en limiter l'accès à l'administration et à l'Observatoire. Il faudrait pouvoir partager l'accès des données anonymisées avec des chercheurs et instituts de recherche.

Enfin, le citoyen devrait pouvoir avoir accès à ses propres données en permanence.

Art. 11 : Les SNPC / VE ne voient pas la plus-value de savoir si le bailleur agit via un mandataire ou à titre personnel ou s'il est propriétaire du bien ou non.

Il convient de retirer la référence au numéro de registre national du texte. En effet, tous les locataires n'en disposent pas.

Certains membres (le RBDH, la FÉBUL, IEB, le RH, brupartners – bancs syndicaux) souhaitent ajouter une mention au loyer de référence comme données à fournir obligatoirement. Les SNPC /VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes s'y opposent.

En outre, le texte dit qu'on doit mentionner les années de construction il serait pertinent d'ajouter le dernier permis d'urbanisme.

D'autre part, les bailleurs n'ont pas tous la référence cadastrale de leur logement.

Art. 14 : Le Conseil propose de garder les données pour une période de 50 ans. Il n'y a pas de raison pour les supprimer après 10 ans.

Art. 18 : Si la GIL devait se baser sur la future base de données des baux enregistrés, IEB demande que l'ensemble des baux soient pris en compte et pas seulement ceux en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020. Cette proposition est soutenue par le RBDH, la FÉBUL, le RH, brupartners – bancs syndicaux .

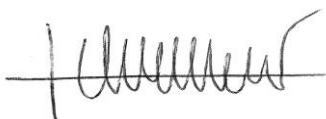
D'autres membres SNPC /VE, l'IPI, l'UPSI et les architectes se prononcent contre la rétroactivité au risque que la GIL ne reflète pas les réalités du marché.

En outre, quelle que soit la période de rétroactivité, étant donné que la mise en place de la plateforme d'enregistrement pourrait prendre encore de nombreuses années, il serait préférable de préciser un nombre d'années avant la date à laquelle la base de données sera opérationnelle, par exemple 4 ans, plutôt que la date du 1^{er} janvier 2020.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 22 septembre 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président