



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET D'ARRÊTÉ GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES- CAPITALE ÉTABLISSANT LA LISTE DES DÉFAUTS DE QUALITÉ SUBSTANTIELS INTRINSÈQUES VISÉE À L'ARTICLE 107/2 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

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 13 octobre 2023, à la suite de la demande d'avis en urgence du 04 octobre 2023 de la Secrétaire d'État au Logement relative aux textes : *«projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative et projet d'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative
- Projet d'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement
- La Note au Gouvernement y relative
- La notification de la réunion du Conseil des ministres du jeudi 28 septembre 2023

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

Remarques générales relatives aux défauts de qualité substantiels intrinsèques

Certains membres (SNPC / VE et l'IPI) s'opposent à la reprise de certains éléments dans la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques. Embuild et les notaires s'abstiennent. Les autres membres saluent ce projet.

Remarques des membres sur le projet

Les SNPC/VE s'interrogent sur la nécessité de faire coexister deux listes, une reprenant les défauts de qualité substantiels intrinsèques qui aura son application à côté de la liste « des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ». Ceci risque de créer la

confusion. De plus, quand on parcourt le projet, on pourrait croire que le gouvernement veut obliger tous les Bruxellois à vivre d'une certaine façon bien cadenassée et pas autrement. C'est le cas par exemple de l'ostracisation des logements au 4^e étage sans ascenseur.

Brupartners – banc des travailleurs salue les propositions faites dans l'arrêté. Brupartners– banc des travailleurs suggère quelques pistes d'améliorations, (absence de kot technique, possibilité d'entreposer un vélo, absence d'espace récréatif, luminosité naturelle, ...), le projet est une excellente base, qui pourra s'affiner ensuite, compte tenu des retours d'expérience de la CPL. Brupartners – banc des travailleurs salue également l'exercice qui consiste à définir l'espace entre les normes de salubrité et le niveau de confort « standard » qui doit être attendu compte tenu des critères et des références de la grille. Concernant la notion de superficie habitable : Il convient, en complément de l'arrêté « défaut de qualité », de s'accorder sur la définition et la manière de calculer la superficie d'un logement. Alors que ce critère est déterminant pour fixer le loyer de référence, l'absence d'une définition claire (cf : site loyers.brussels) offre des marges de calculs qui sont, dans bien des cas, significativement supérieures au seuil de 20 % établi par l'ordonnance. A propos des éléments de confort : Alors que l'ordonnance ne prévoit pas d'arrêté « liste de confort », elle précise que le bailleur a la possibilité de faire valoir leur existence pour renverser la présomption « réfragable » de loyer abusif. Il conviendrait de préciser tels éléments de confort, idéalement sous cette législature, au moyen d'une étude (pas d'arrêté possible)

A l'art.1, concernant l'équipement sanitaire dans un local séparé, les SNPC/VE soulignent que des architectes intègrent les salles de bains aux chambre à coucher pour ne faire qu'une seule pièce et demandent pourquoi en faire un défaut de qualité. Le texte en français « *local* » est d'ailleurs plus restrictif que le texte en néerlandais « *ruimte* ».

En outre, il faut définir ce qu'on entend par « *cuisine équipée* » : de quel équipement s'agit-il ? L'IPI rejoint cette remarque.

D'autre part, pour les SNPC / VE, si un système d'eau chaude est indispensable pour une salle de bain, il le semble bien moins dans une cuisine. De son côté, l'IPI souligne qu'un système d'eau chaude local pour cuisine est un équipement très apprécié car énergétiquement efficace.

Idem pour le chauffage, les SNPC / VE demandent s'il faut un radiateur dans toutes les chambres. L'IPI demande si les convecteurs seront acceptés. Le projet d'arrêté fait référence à l'absence totale ou partielle de système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. Le Réseau Habitat appelle à clarifier la notion de « système » pour éviter que l'absence totale n'englobe également le pré-équipement (arrivée de gaz ou installation électrique suffisante pour le placement d'un appareil), la présence de ce pré-équipement étant un critère de conformité au sens de l'arrêté du 4 septembre 2003 (déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements).

Par ailleurs, le futur arrêté relatif aux exigences élémentaires (discuté en CCL précédemment) supprimera la distinction entre pré-équipement et équipement, il faudra un système de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage en bonne et due forme. Ce critère devrait donc complètement disparaître de la liste des défauts de qualité lorsque l'arrêté nouveau entrera en vigueur.

Concernant l'obligation de disposer d'un système de comptage individualisé, les SNPC / VE invitent à faire une distinction entre types de location, à moins que la colocation ne soit pas visée par la CPL.

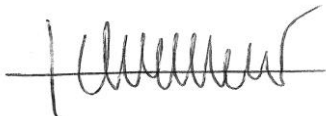
Les SNPC / VE s'interrogent également sur l'obligation de disposer d'un ascenseur pour les logements situés au 3^e étage et plus sauf au cas où le locataire serait porteur de handicap.

Les SNPC / VE s'interrogent également sur l'obligation de disposer d'un pré-équipement pour une machine à laver. L'IPI souligne également la possibilité de rencontrer des difficultés techniques pour poser un tel pré-équipement dans certains biens existants.

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 13 octobre 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président