

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE CONCRÉTISER LE DROIT AU 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 du 05 octobre 2023 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : « *avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement ;
- L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement – version coordonnée ;
- 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

La majorité des membres (le Réseau Habitat, IEB, la Fébul, Brupartners- travailleurs et le RBDH) salue ce projet qui représente une avancée pour le droit au logement.

Notamment, ces membres saluent les points positifs suivants de cet avant-projet d'ordonnance :

En matière de lutte contre l'insalubrité :

- Possibilité pour la DIRL de contrôler des logements hors bail ;
- Meilleure articulation entre procédures administrative et judiciaire (DIRL et justice de paix) et ce, dans les deux sens : transmission des jugements pour visite d'initiative de la DIRL, rapports de la DIRL faisant foi en justice ;
- Frais de relogement imputés aux bailleurs (mieux détaillés en justice de paix et récupération possible des dépenses réalisées par les opérateurs immobiliers publics qui relogent)

Sur les expulsions :

- Enfin une sanction sévère à l'égard des bailleurs qui expulsent sans titre exécutoire bien qu'on puisse se poser la question de son opérationnalisation pour des publics particulièrement vulnérables.
- Sur les durées :
- Retour aux dispositions antérieures en matière de bail de courte durée - désormais, une seule prorogation possible.

L'interdiction d'empêcher un locataire de se domicilier.

La limitation de la garantie locative à 2 mois, quel que soit le mode de constitution.

Les notaires, la FEDAIS, FESOCOLAB, la SLRB et Embuild s'abstiennent.

Les SNPC / VE et l'IPI s'opposent à ce projet et tirent la sonnette d'alarme car il aggravera le déséquilibre déjà existant entre bailleurs et locataires, il découragera les propriétaires à investir dans leurs biens immobiliers et contribuera ainsi grandement à aggraver la crise du logement en RBC.

Le Conseil constate que les définitions des occupations temporaires visant l'habitation ne sont pas définies dans le CBL. Le Conseil demande que ces définitions y soient intégrées.

Brupartners – banc des travailleurs, la FÉBUL, la FEDAIS, l'IPI, les notaires, le RBDH joint par IEB - le Réseau Habitat et Brupartners – banc travailleurs joignent des notes. Les SNPC / VE joignent également une note au présent avis. Les SNPC / VE joignent aussi une note sur le précompte immobilier.

Analyse article par article faite sur base du texte coordonné

art. 4§2 : il faut supprimer « *notamment les logements donnés en occupation* » et rajouter « **le GRBC doit arrêter des exigences spécifiques pour les logements donnés en occupation.** »

art. 4§5 : si ce paragraphe devait être maintenu, il convient de préciser « *titulaire de droit réel d'usage* ».

Le Conseil propose d'ajouter la phrase suivante : « **la convention d'occupation conclue entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l'aliénation de son bien ne tombe pas dans l'application de ce présent article.** »

art. 5 : le texte dans sa version néerlandaise reprend la formulation « *laten bewonen* » ceci ne correspond pas au texte francophone, il convient de remplacer ces termes par « **ter beschikking stellen** ».

art.7§2 2^e alinéa: si l'article 219 est modifié tel que proposé dans la version consolidée, il faudrait mentionner « **le candidat locataire** » en référence à l'art. 219§2.

art.7§3 6^e alinéa : le Conseil suggère de prévoir un délai de réponse de la DURL pour éviter les vides locatifs.

art. 8 : vu l'ajout d'un nouvel aliéna 6 à l'art. 7§3, la référence à l'article 7§3 alinéa 7 qui figure dans l'art. 8 doit être remplacé par : « **paragraphe 3 alinéa 8** ».

art. 10§1 dernier alinéa : le Conseil s'interroge sur le rôle donné à la DURL lequel dépasse ses compétences. En outre, le Conseil souligne que la problématique des sous-locations est réglée par le code civil.

art.12/2 : les bailleurs demandent que le certificat de conformité atteste de la conformité du logement au respect des normes minimales de sécurité, salubrité et équipement et qu'il ne soit pas une simple information destinée au seul bailleur. D'autres membres craignent que la DURL soit submergée par de nombreuses demandes de certificats de conformité pour des logements probablement corrects et conformes au détriment de ses missions premières.

art. 217 : cet article prévoit une « **information précontractuelle** » que le bailleur doit communiquer au preneur et s'y ajoute un point 7° : « *le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238 (NDLR : c'est-à-dire les baux de courte durée)*. » Le Conseil demande d'exonérer les AIS de cette obligation au niveau de toutes leurs relations contractuelles avec les propriétaires et les locataires/occupants. L'objectif de cette obligation est de lutter contre une augmentation excessive (et indépendante de l'indexation) des loyers du marché. Or, les loyers pratiqués par les AIS sont inférieurs aux loyers du marché. Cette obligation s'avère donc non pertinente et, de ce fait, disproportionnée pour les logements en gestion dans les AIS.

La majorité des membres estime qu'il faudrait remplacer par « le dernier loyer **applicable** » plutôt que « appliqué » pour tenir compte d'éventuelles indexations non réclamées au locataire. IEB s'y oppose. Brupartners – banc travailleurs s'abstient.

art. 218 : cet article prévoit la « forme de bail », information que le bailleur doit indiquer dans un bail, 4 bis (déjà dans le Code actuel) : « *le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers* »

Le Conseil demande d'exonérer les AIS de ces obligations.

Concernant le §5 prévoyant la « **forme de bail** » : **le Gouvernement rédige une annexe contenant les dispositions légales**. Le Conseil précise qu'en cas d'exonération de cette obligation pour les AIS, l'annexe explicative devra être adaptée.

art.219§2 : en l'état, l'article n'est pas clair.

art.219§4 : à l'alinéa 3, il convient de supprimer les termes « *de plein droit* », ces termes sont supprimés aux deux alinéas précédents. Il convient d'uniformiser.

art. 219§6-4^e : Le Conseil estime que si le 4^e est maintenu il faut prévoir une durée pour l'application du différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer. Sur le principe de ce 4^e, certains membres (les SNPC / VE, la FEDAIS et l'IPI) s'opposent et proposent de maintenir l'ancien système relatif à une indemnité. Les notaires et Embuild s'abstiennent sur ce point.

Le Conseil demande que le texte soit clarifié dans ce sens : « *En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, **OU** de caducité du bail pour autant que l'interdiction à la location soit due, **dans les deux cas**, à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d'insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.*

art. 220 : Article 220, « État des lieux », §3 2^{me} alinéa :

« Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur au plus tard dans le mois après la libération des lieux par le preneur. »

Le Conseil constate une probable erreur de construction de la phrase, qui change le sens. Le Conseil propose l'adaptation suivante :

« Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur, et au plus tard dans le mois après la libération des lieux par le preneur. »

Sans quoi « au plus tard » porte sur « remise des clés » et pas sur « état des lieux ».

art. 221 : Dans le contexte où il va y avoir une obligation d'améliorer la PEB, certains membres souhaitent que les propriétaires ne récupèrent pas leur investissement via une augmentation du loyer. D'autre part, l'Ordre des architectes constate qu'il faut inciter à faire ce type de travaux et permettre un retour sur investissement.

Certains membres estiment que des travaux visant l'amélioration de la PEB n'ont pas nécessairement un impact positif direct sur le locataire, il ne faudrait donc pas pouvoir augmenter le loyer suite à de tels travaux.

D'autres membres estiment qu'il faut encourager les propriétaires à rénover le parc immobilier via des primes et la possibilité d'augmenter le loyer suite à de tels travaux. En outre, ils estiment que l'amélioration de la PEB amène une amélioration du confort.

art.221, « travaux en cours de bail », nouveau §2 :

« Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux. A défaut d'accord entre parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge sans délai. Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux. A défaut d'accord entre parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge sans délai. »

Le Conseil propose une adaptation de la formulation du 2^{ème} alinéa pour plus de sécurité juridique :

« Le nouveau loyer est exigible ~~un mois après~~ dès le premier mois qui suit la date de la finalisation des travaux. »

Le Conseil préconise aussi de retirer le doublon (2 § identiques dans la version coordonnée).

Le Conseil propose qu'à terme la CPL puisse être saisie à ce propos.

art. 221, nouveau dernier alinéa :

Le Conseil propose une adaptation de la formulation de ce dernier alinéa, pour plus de sécurité juridique :

« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés. »

Pour cette phrase, il faudrait en faire un §5 ou alors de la déplacer au-dessus du §2.

art 222, « Bail de rénovation », nouveau §5 remplace ancien §5 :

~~*« § 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.*~~

§5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renoncations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux. »

Le Conseil préconise d'adapter la ponctuation pour rendre le texte plus compréhensible :

« §5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer à la faculté de mettre fin au bail et, soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder

au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux. »

art. 224/2 : concernant cet article relatif à « **Indexation** », §1^{er}/1, le Conseil rappelle qu'il faudra adapter ce paragraphe parce qu'il concerne la limitation/ l'interdiction de l'indexation des loyers des logements qui ont un PEB E, F ou G et que cette limitation / interdiction prend fin mi-octobre 2023. Il convient d'adapter ce paragraphe à la nouvelle mesure en cours d'adoption. Le Conseil s'étonne que les effets de l'ordonnance du 13 octobre 2022 soient arrivés à échéance depuis le 13 octobre 2023 et que de nouvelles dispositions soient publiées sur un site de communication de l'administration alors que la nouvelle ordonnance n'est pas encore publiée à la date du 27 octobre 2023.

Sous réserve de la lecture de la nouvelle ordonnance lorsqu'elle sera publiée, sur base du texte publié sur le site de Bruxelles Logement, le Conseil craint que le législateur ait oublié le cas particulier des mandats de gestion des AIS. Pour rappel, les AIS ont deux relations contractuelles par logement et, notamment, le fait que les propriétaires qui ont confié leur bien en gestion à des AIS moyennant un mandat de gestion affirment que l'ordonnance PEB prise en octobre 2022 pour un an ne porte pas sur le mandat de gestion puisque celui-ci ne prévoit pas un loyer mais une rémunération. Le Conseil souhaite que, quelle que soit la mesure décidée, la question du contrat signé avec le propriétaire ne doit pas avoir d'impact discriminant au niveau des AIS : qu'elles aient signé un mandat de gestion ou un bail de location principale avec le propriétaire, si l'indexation des loyers est limitée, il faut prévoir explicitement que le mandat de gestion signé avec une AIS tombe sous l'application de cette mesure.

art.224/2§1-2 : le Conseil préconise de maintenir la référence à l'art.217. Pour les SNPC / VE, il est inadmissible d'exiger que le certificat PEB ait été transmis à la signature du bail en supprimant la référence à l'article 217 du CBL (qui impose cette obligation à partir du 1er janvier 2018) car avant le 1er janvier 2018, le bailleur avait seulement pour obligation de mentionner dans le bail le coefficient obtenu par son PEB et donc en supprimant la référence à l'article 217, ça revient à faire une révision rétroactive avec pour conséquence de pénaliser un nombre important de bailleurs, non-fautifs de surcroît.

art.224/2§2 : la possibilité de demander au juge la révision des frais forfaitaires ou les convertir en frais réels a été supprimée. Le Conseil souhaite que cette possibilité soit maintenue dans l'art. 224/3, en fin d'article.

art.224/3, §1^{er}, 3^{me} alinéa « Charges » : le Conseil demande d'étudier la question de la différence entre syndic et régisseur pour la rédaction de cet article. En outre, l'IPI et les SNPC / VE soulignent que ce n'est pas au locataire mais au propriétaire de fournir des pièces justificatives, le syndic ayant l'obligation de fournir ces pièces au propriétaire.

art.224§3 : le Conseil s'interroge quant à la formulation du paragraphe 3 de cet article qui n'est pas facilement compréhensible, alors que des dispositions sont par ailleurs prévues dans le Code civil qui est plus clair.

art.225/2 : le Conseil suggère de préciser « **soit par virement, soit par dépôt** ».

art. 226 : le Conseil s'interroge sur cette formulation : « *Cette réduction est due pour chaque année entamée de location.* ». Le Conseil suggère de préciser qu'il faut prendre la situation au 1^{er} janvier et

suggère de reformuler comme suit : « *Cette réduction est due à l'occupant présent au 1^{er} janvier* ». En outre, le Conseil pointe la complexité des démarches pour obtenir la réduction du précompte.

art.229 : l'apport dans un patrimoine commun dépendant du régime matrimonial, la constitution d'une hypothèque dans le cadre d'un crédit hypothécaire, la constitution d'une servitude, ... seraient aussi visés. Le Conseil pense que le champ d'application de cet article est trop large. Le Conseil propose de limiter le champ d'application aux conventions de vente.

art.230 : la majorité des membres (l'UPSI, les SPNC / VE, la FEDAIS et l'IPI) s'oppose à l'autorisation de la cession et à toute modification à cet article qui ne posait pas problème dans sa version actuelle, d'autant plus que le preneur peut quitter le logement à tout moment. Le législateur a laissé au locataire la possibilité de rompre le bail même pour les contrats de courte durée.

IEB est favorable à cette modification.

Le RBDH, la SLRB, Fesocolab, Brupartners, la FéBUL, le Réseau Habitat, l'Ordre des architectes et le syndicat des locataires s'abstiennent.

Quelle que soit la décision, le Conseil demande que les AIS soient exonérées des obligations liées à cet article parce que c'est contraire à leur cadre légal.

art.230§2, 2^e alinéa : le Conseil, à l'exception des membres opposés à la modification de l'art.230, propose de reformuler cet article afin de le clarifier et d'en faciliter la compréhension.

art.230/1 : le Conseil demande que les AIS soient exonérées des obligations liées à cet article parce que c'est contraire à leur cadre légal.

art.231 : le Conseil estime que la seconde phrase de cet article est peu claire et ne perçoit pas sa plus-value.

Le Conseil suggère de supprimer cette phrase : « *Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.* ». Cette phrase enlève la sécurité juridique aux deux parties.

art.233/1 : le Conseil demande que la même procédure puisse être entreprise par le preneur pour tout type d'entraves délibérées et fautives du bailleur à l'accès au domicile du preneur et ce par n'importe quel moyen. Ceci ne devrait par contre pas viser les départs à la cloche de bois.

art.238 : concernant la prorogation du bail, le Conseil est divisé sur cette disposition. Une partie du Conseil est pour le maintien de la disposition actuelle vu les demandes du marché et notamment celle du public des preneurs.

Une autre partie du Conseil est pour la modification parce que leurs publics de preneurs sont défavorisés par cette mesure.

art.241 : le Conseil est divisé sur cette mesure. Certains membres estiment qu'il s'agit d'une bonne mesure. Les SNPC / VE et l'IPI font part de leur refus catégorique pour des raisons développées dans leurs notes.

art.249 : une partie du Conseil (IEB, le Réseau Habitat, la FéBUL, le RBDH, Brupartners, l'Ordre des architectes et le syndicat des locataires) salue cette mesure.

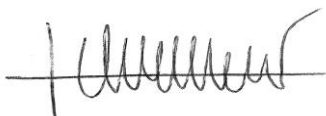
Une autre partie du Conseil (l'UPSI, les SNPC/VE et l'IPI) suggère de modifier le texte comme suit :
«*Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, §3, alinéa 2. A défaut, le montant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée à compter de la mise en demeure.* ».

Fesocolab, la SLRB et la FEDAIS s'abstiennent.

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