

AVIS D'INITIATIVE 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 – DEUXIÈME LECTURE

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 15 décembre 2023, afin de remettre un avis d'initiative relatif au texte : « *avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement – deuxième lecture* ».

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 – deuxième lecture.

Motivation de l'avis d'initiative

Le Conseil a été saisi à la demande de la Secrétaire d'Etat au Logement le 04 décembre 2023 afin de remettre un avis sur les art. 14 et 15 de l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement – deuxième lecture.

Le Conseil s'interroge sur la sollicitation de son avis limitée aux deux articles 14 et 15 alors que le texte de l'avant-projet d'Ordonnance a été modifié de manière substantielle lors de son passage en 2^{ème} lecture.

Le Conseil a demandé à être saisi sur l'ensemble du texte mais il lui a été répondu que le Gouvernement avait limité sa saisine aux articles 14 et 15.

Dès lors, le Conseil remet également un avis d'initiative portant sur les autres modifications apportées en 2^{ème} lecture.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis d'initiative suivant :

Analyse article par article

Les remarques du Conseil portent sur le texte non coordonné.

art.6 (art.7§2) alinéa 3 nouveau : cet article prévoit que le locataire ayant déposé plainte à la DIRL bénéficie d'une protection à partir de la date d'introduction de la plainte et jusqu'à la fin de la procédure. Les effets rétroactifs d'un préavis remis dans cette période ne sont effectifs que si le bien est déclaré conforme à la suite de la procédure.

Ce nouvel alinéa, accueilli positivement par certains membres suscite néanmoins plusieurs questions pratiques.

Le Conseil relaye ses questionnements suite à cet ajout :

Que se passera-t-il si la DIRL déclare un logement insalubre pour de petits manquements ?

Que se passera-t-il si le locataire présente des arriérés de loyers ou des troubles de jouissance ?

Que se passe-t-il si l'AIS a reçu le préavis du propriétaire et qu'elle est obligée de signifier la fin du contrat au (sous-)locataire ?

Le locataire sera-t-il protégé si le logement est déclaré non conforme ?

Outre les difficultés d'application énoncées ci-dessus, les SNPC / VE trouvent cette mesure superflue car le « renon repréailles » est déjà illégal au regard du Code bruxellois du Logement.

art.13 (art. 217, §1^{er}, 1°) : par rapport à la version d'octobre 2023, l'alinéa ajoute qu'il faut aussi renseigner la superficie habitable lors de la mise en location d'un bien. Le Conseil rappelle que la notion de « surfaces habitables » n'est clairement définie nulle part. Si cette prescription est maintenue il faudrait éclaircir le calcul de ces surfaces. Certains membres invitent le législateur à se baser sur les surfaces PEB qui sont identiques aux mesures du cadastre, d'autant qu'il est obligatoire de fournir le certificat PEB au locataire. Le Conseil invite également à modifier la GIL pour y intégrer la surface PEB quitte à en adapter le calcul.

En outre, comme déjà indiqué dans notre avis initial du 13/10/2023, les AIS doivent être exonérées de l'obligation de communiquer le montant et la date du dernier loyer (art. 217) ainsi que les loyers de référence dans les contrats avec les locataires et les propriétaires (art. 218) étant donné que les loyers pratiqués par celles-ci sont encadrés et sous le prix du marché.

art.22 (art.224/3§3) : en l'état, ce paragraphe crée une différence de traitement entre locataires et bailleurs que certains membres (SNPC-VE et AIS entre autres) estiment non justifiée. En outre, le Code civil règle déjà cette matière sans introduire de discrimination. D'autre part, cette obligation implique que le bailleur devrait garder des archives sur de très longues périodes. Le Conseil préconise de maintenir une possibilité de revenir sur 5 périodes annuelles de consommation pour les deux parties.

Par contre, le Conseil est divisé sur l’amorce du délai de 2 ans laquelle est différenciée entre bailleur et locataire pour solliciter une rectification.

art.26 et 27 (art.230) : cet article devrait indiquer que les cessions et sous-locations sont interdites pour les logements AIS.

art.34 (art.248) : Le Conseil s’interroge sur la portée de la phrase suivante : « *La caution personnelle est autorisée en cumul avec les quatre modes précités pour le bail étudiant* ». Est-ce que la caution personnelle est dès lors interdite (oui ou non en cumul) pour les baux d’habitation ?

Les SNPC / VE dénoncent une fois de plus une utilisation abusive de la théorie des pouvoirs implicites.

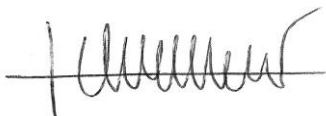
Remarque générale

Outre ces remarques sur les articles, l’arrêté organisant les AIS dont certains articles trouvent leur source dans le Code bruxellois du Logement est en cours de modification. Le Conseil s’interroge sur l’opportunité de modifier la présente ordonnance pour assurer une bonne concordance entre les textes. A ce propos, le Conseil rappelle les recommandations qu’il a émises dans son avis relatif à l’arrêté organisant les AIS.

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 15 décembre 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président