

<b>PROPOSITION D'ORDONNANCE visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs</b>	
(déposée par M. Martin Casier (F), M. Arnaud Verstraete (N), Mme Zoé Genot (F), Mme Carla Dejonghe (N), Mme Joëlle Maison (F) et M. Fouad Ahidar(N))	

<b>Développements</b>	<b>Toelichting</b>
<p>L'accès à un logement décent, tel que consacré par l'article 23 de la Constitution et à un logement abordable visé par l'article 3 du Code bruxellois du Logement, est un droit essentiel.</p> <p>En effet, outre d'offrir un toit où chacun peut vivre de façon conforme à la dignité humaine, de constituer le lieu de réalisation de ses projets individuels et familiaux et de construire son identité, il constitue aussi le socle pour être bénéficiaire de nombreux droits sociaux.</p> <p>La perte de logement s'avère en effet lourde de conséquence en termes de nonaccès ou d'exclusion des droits<sup>1</sup>.</p>	
<p>Or, la Région bruxelloise, comme d'autres grandes villes européennes, subit depuis plusieurs années une crise de l'accessibilité du logement abordable. La Région est en effet confrontée simultanément à une situation de paupérisation de ses habitants, de croissance de sa population et parallèlement d'une croissance insuffisante de nouveaux logements, cumulés à une hausse du coût des loyers.</p> <p>Cette situation engendre une vulnérabilité importante d'une partie croissante de la population bruxelloise.</p>	
<p>Il ressort en effet de l'Observatoire des Loyers 2018<sup>2</sup> que « la part du loyer dans le revenu atteint 42% dans la Région » et que « cette proportion ne cesse d'augmenter » - elle était de 35% en 2008. « Par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20% en plus de l'indexation fixée par la législation ». Comme le conclut le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale dans sa contribution au rapport bruxellois sur l'état de la</p>	

<sup>1</sup> Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2017). Baromètre social 2017. Bruxelles : Commission communautaire commune.

<sup>2</sup> Observatoire des Loyers, De Keersmaecker, 2018.

<p>pauvreté 2018, « l'accessibilité au logement s'est fortement dégradée »<sup>3</sup>.</p> <p>Parallèlement, si le nombre total de logements est bien supérieur au nombre de ménages en Région bruxelloise, on note qu'entre 2001 et 2018<sup>4</sup>, « le nombre de ménages privés a augmenté de 73.056 unités, tandis que le nombre de logements n'a augmenté que de 65.675 unités »<sup>5</sup>.</p>	
<p>Par ailleurs et plus que dans toutes les autres régions du pays, une attention particulière doit être portée au segment locatif du marché du logement.</p> <p>En effet, le marché du logement en Région bruxelloise est caractérisé « par une proportion particulièrement importante de locataires, plus élevée que dans les autres régions et grandes villes du pays.</p> <p>Sur base du CENSUS 2011, le pourcentage de logements loués est en effet de 61% en Région bruxelloise contre 34% en Wallonie, 29 % en Flandre, et environ 50 % dans la plupart des grandes villes du pays. »<sup>6</sup></p>	
<p>Or, le Conseil économique et social de la Région estime qu'« un phénomène de loyers abusifs » prend « d'inquiétantes proportions. L'observatoire des loyers 2015 laisse en effet entendre qu'il concernerait une dizaine de pourcent du marché locatif privé soit 30.000 logements »<sup>7</sup>.</p>	
<p>L'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles constate parallèlement que « malheureusement l'absence de statistiques sur le profil des bailleurs est à déplorer. En effet, la connaissance des profils tant des locataires que des bailleurs est nécessaire afin de mener des politiques adaptées et de pouvoir en évaluer les conséquences ».<sup>8</sup></p>	

<sup>3</sup> Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise: analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018.

<sup>4</sup> Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Baromètre social 2019. Bruxelles : Commission communautaire commune.

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Baromètre social 2019. Bruxelles : Commission communautaire commune, p. 58.

<sup>7</sup> Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise: analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018.

<sup>8</sup> Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019), Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 19, Commission communautaire commune : Bruxelles.

<p>Tout en luttant contre les loyers manifestement abusifs, il s'agit également de préserver une capacité d'investissement des bailleurs dans l'augmentation de l'offre de logements et de leur qualité au sein du parc locatif bruxellois.</p>	
<p>Dans ce contexte, la Déclaration de politique régionale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune 2019-2024 (DPR) prévoit « de garantir le droit à un logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs ». <sup>9</sup></p>	
<p>La DPR prévoit également « la mise en place d'un mécanisme gratuit de conciliation locative au travers d'une Commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires.</p> <p>L'accès à la justice, tant financier que temporel devenant difficile, cette Commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence, évoquée ci-dessous, et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties. » <sup>10</sup></p>	
<p>Afin d'appuyer cet avis concernant la justesse du loyer sur un outil solide et de lutter efficacement contre les loyers abusifs, le Gouvernement veillera à l'amélioration constante de la grille de référence des loyers. Les enquêtes de l'Observatoire des loyers et la révision annuelle de la grille telle que le prévoit l'arrêté du 19 octobre 2017, seront réalisées à cet effet.</p> <p>Afin de garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est ainsi indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un échantillon avoisinant 10% de l'ensemble des baux du marché locatif bruxellois.</p> <p>A titre de comparaison, les observatoires des loyers en France qui définissent également des loyers médians en fonction de différentes zones territoriales, collectent des données sur les logements représentant 7 à 19 pour cent maximum des biens en location dans ladite zone.</p>	

<sup>9</sup> Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 15.

<sup>10</sup> Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 16.

<p>Par la suite, la connaissance qu'acquerra la Région relativement au marché locatif privé représentera une source d'informations à part entière à partir de laquelle la grille de référence sera également déterminée, ce qui permettra d'augmenter encore sa représentativité du marché locatif bruxellois. C'est l'objectif que s'est fixé le Gouvernement lorsqu'il prévoit de constituer « à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif. La grille de référence des loyers sera déterminée sur la base de ces données complètes, et sa publicité sera renforcée». <sup>11</sup></p>	
<p>La présente proposition d'ordonnance institue dès lors, d'une part, une Commission paritaire locative (CPL) qui aura pour mission de rendre, à la demande du preneur ou du bailleur ou de personnes mandatées par eux, des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation ou mixte<sup>12</sup> en Région bruxelloise qui n'est pas conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2, §1<sup>er</sup>,4<sup>o</sup> du Code dans le cadre des procédures de révision de loyers visées dans le Code et par la présente ordonnance ou dans le cadre d'un loyer 30% inférieur au loyer de référence.</p>	
<p>Elle introduit d'autre part, au sein du Code du logement, une présomption réfragable de loyer abusif pour les loyers qui présentent une différence de 20% avec le loyer de référence ou qui, ne dépassant pas le loyer de référence de 20%, présentent des défauts de qualité substantiels. Cette présomption est renversée si les caractéristiques du bien ou son environnement justifient cette augmentation du montant du loyer par rapport au loyer de référence ou si les défauts de qualité sont imputables au preneur. La CPL, chargée d'évaluer la justesse du loyer, est également investie, en vertu de cette proposition</p>	

<sup>11</sup> Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p. 15.

<sup>12</sup> On entend par là, les baux commerciaux qui comportent également une partie affectée au logement.

<p>d'ordonnance, de mettre en place une conciliation entre les parties et de remettre un avis consultatif à la demande du juge compétent saisi d'une action en révision du loyer.</p>	
<p>Ce nouveau mécanisme ne limite pas les droits constitutionnels des propriétaires ni la liberté contractuelle.</p>	
<p>Comme le confirme en effet de façon constante la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, les Etats membres peuvent réglementer, de manière proportionnée, l'usage des biens conformément à l'intérêt général<sup>13</sup>.</p>	
<p>Les limitations au droit de propriété dans l'intérêt général sont ainsi fréquentes, il suffit de penser aux règles en matière d'urbanisme ou d'environnement. Elles sont particulièrement fréquentes dans le domaine du droit au logement décent qui occupe une place centrale dans les politiques sociales de nos sociétés modernes<sup>14</sup>.</p> <p>Ces limitations se font soit au profit de la collectivité soit au profit immédiat d'autres individus à condition d'être proportionnées. Les mesures proposées par la présente ordonnance n'entraînent pas de privation du bien ou des fruits de celui-ci mais visent uniquement à garantir que le coût de la jouissance d'un bien soit juste et non excessif par rapport aux qualités du bien donné en location.</p> <p>C'est ainsi que la présente ordonnance propose que seule l'imposition d'un loyer disproportionné par rapport aux qualités du bien soit sanctionnée.</p>	
<p>Au titre de la liberté contractuelle, le principe de l'autonomie de la volonté permet que les parties puissent librement décider de créer, modifier, transmettre ou encore éteindre des droits et obligations entre elles.</p> <p>Corollaire de ce premier principe, le principe de la « convention-loi » institué par l'article 1134 du Code civil prévoit qu'une partie ne peut modifier les termes de la convention ou s'y soustraire en dehors des cas prévus par la loi ou la jurisprudence et que la convention s'impose au juge qui ne peut, en principe, dispenser les parties ou l'une d'elles de l'exécuter même partiellement ou qui ne peut la modifier.</p>	

<sup>13</sup> Voy. notamment Cour eur. D.H., arrêt James et autres c. Royaume-Uni, 21 février 1986, § 47.

<sup>14</sup> Cour eur. D.H., arrêt Mellacher et autres c. Autriche, 19 décembre 1989, §§ 45 et ss.

<p>Cependant, les principes de l'autonomie de la volonté et de la convention-loi ne sont nullement absolus.</p> <p>Tout d'abord, ils ne peuvent imposer aux parties d'exécuter des obligations contraires aux dispositions impératives et d'ordre public applicables à leur convention. Ensuite, le juge garde une latitude certaine, notamment en application de la théorie de l'abus de droit ou dans certains cas précisément encadrés par la loi.</p>	
<p>Pour les nouveaux mécanismes introduits par la présente ordonnance, il est proposé en l'espèce de strictement encadrer le pouvoir du juge de réviser les loyers puisque ce dernier ne peut faire droit à une demande de révision du loyer que si celui-ci est effectivement abusif, au sens défini dans la présente ordonnance.</p> <p>Une telle action en révision ne pourra, par ailleurs, être introduite qu'à la suite d'une révision ultérieure de la grille indicative, qui permettra de renforcer la représentativité et la fiabilité de cet instrument.</p>	
<p>Par ailleurs et afin de conférer une proportionnalité au tempérament qu'apporte le présent texte au principe de la convention-loi, celui-ci prévoit une disposition interdisant au preneur d'introduire une demande de révision du loyer durant les deux premiers mois du contrat de bail pour les baux de courte durée supérieure à un an, ce délai étant porté à trois mois pour les baux d'une durée plus longue.</p>	
<p>Le juge compétent peut dans ce cadre consulter la CPL, composée paritairement de représentants des bailleurs et des locataires, en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer. Cette caractéristique assure ainsi la légitimité de l'avis rendu sur la justesse du loyer.</p>	
<p>Dans un contexte critique d'accessibilité des bruxellois à un logement décent et abordable, la mission d'évaluation de la justesse du loyer présente une utilité particulière. Un tiers des contentieux locatifs concerne en effet le loyer ou les charges et la tension née du montant du loyer exacerbe le litige et éloigne d'autant la perspective d'un règlement alternatif du conflit.</p>	
<p>Les caractéristiques particulières de la Commission paritaire locative telles qu'ici proposées offrent en outre de très nombreux avantages et assurent sa légitimité.</p>	
<p>Premièrement sa composition paritaire permet une analyse croisée et complète des réalités vécues par les parties.</p> <p>La processus consensuel est perçu comme étant plus juste et de nature à rassurer les</p>	

parties. Il y a en effet une véritable responsabilité collégiale de l'organe.	
L'utilisation d'une base de données comme référence qui donne une image fidèle du marché locatif bruxellois complète la légitimité des avis rendus.	
Ensuite, la technicité de l'avis est garantie par la présence de personnes justifiant d'une expérience utile dans l'immobilier.	
Troisièmement, sa gratuité et son absence de formalisme garantit son accessibilité.	
Quatrièmement, sa rapidité et son caractère facultatif assurent son efficacité.  Le recours à la CPL est une faculté ; ériger la CPL comme un passage obligé avant la procédure judiciaire ne ferait que retarder et alourdir la procédure, elle deviendrait une étape parmi d'autres entraînant une perte de temps et d'énergie pour tous.	
Enfin, la conciliation entre parties contractantes, comme finalité de la procédure induite par une demande d'une partie prenante au contrat de bail auprès de la Commission garantit également un respect de la liberté des parties.	
La CPL n'a pas vocation à se substituer ni à la médiation instituée par l'article 233, §1 du Code ni à la justice compétent puisque sa compétence d'avis est limitée à la justesse du loyer.	
La protection des intérêts des locataires dans une situation caractérisée par une pénurie de logements décents et abordables en assurant un accès à des logements à loyer raisonnable constitue un objectif légitime de politique sociale.	
La présente ordonnance vise ainsi à limiter les comportements abusifs dans le strict respect des droits constitutionnels des propriétaires et à atteindre un juste équilibre entre les intérêts du bailleur qui met un bien décent en location et le preneur qui paie une contrepartie financière juste et raisonnable.	

<b>Commentaire des articles</b>	<b>Commentaar bij de artikelen</b>
<i>Article 1<sup>er</sup></i>	<i>Artikel 1</i>
Cet article n'appelle pas de commentaires	
<i>Article 2</i>	<i>Artikel 2</i>
Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.	
<i>Article 3</i>	<i>Artikel 3</i>
Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.	
<i>Article 4</i>	<i>Artikel 4</i>
<p>L'article 4 institue la Commission paritaire locative comme organisme compétent en matière de logement en Région bruxelloise et fixe son organisation, sa composition et son fonctionnement.</p> <p>La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge compétent afin d'obtenir un avis sur la justesse d'un loyer d'une habitation qui ne ressort pas d'un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 §1<sup>er</sup> 4<sup>o</sup> du Code. Sont ainsi visées toutes les personnes parties à la convention, soit le bailleur et le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires peuvent saisir la commission. Cette procédure peut être introduite dans le cadre des procédures de révision de loyer décrites au présent article. Des délais, fonction du type de révision et de la durée du bail, sont néanmoins instaurés pour exercer cette faculté.</p> <p>Si la Commission conclut à une possible révision du loyer, elle propose une conciliation entre les parties limitées au montant du loyer.</p> <p>Afin d'assurer la pertinence des avis rendus par la CPL et leur efficacité, un délai de deux mois, à compter de l'introduction de la demande, est spécifié pour la remise d'avis par la CPL.</p> <p>Afin d'éviter que la CPL ne soit submergée et retardée par des demandes d'avis manifestement infondées introduites par des parties au contrat ou leur mandataire, la CPL peut à l'unanimité de ses membres statuer, après un examen sommaire, sur toute demande manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux caractéristiques propres du bien et de son environnement.</p> <p>Cette possibilité d'accélérer la procédure est justifiée par le fait que le droit au logement abordable n'est pas menacé sur tous les segments du marché locatif et par le caractère</p>	



<p>nettement moins prononcé du déséquilibre entre les positions contractuelles des parties de contrat de bail pour des habitation des segments supérieurs du marché locatif. Pareil dessaisissement ne porte toutefois aucunement préjudice au droit du preneur de saisir le juge compétent.</p> <p>Le secrétariat administratif de la Commission sera assuré par Bruxelles-Logement.</p> <p>Chaque association de défense des bailleurs et des locataires membres du Conseil consultatif du Logement proposera des membres appelés à siéger lors des réunions de la Commission.</p> <p>La Commission est composée paritairement de membres mandatés par les associations représentatives des bailleurs et des locataires. La composition paritaire permet d'assurer la légitimité des avis rendus par la Commission.</p> <p>Elle est en outre composée de membres des deux sexes conformément aux textes en vigueur.</p> <p>Les dispositifs de la Commission paritaire locative feront chaque année l'objet d'une évaluation dont les modalités seront déterminées par le gouvernement régional.</p> <p>La Commission paritaire locative constitue indéniablement un dispositif original dans le paysage de la politique du logement. Il est, dès lors, nécessaire de procéder régulièrement à une évaluation générale du fonctionnement de cette instance paritaire afin de pouvoir identifier le plus rapidement possible les éventuels problèmes auxquels elle pourrait être confrontée.</p> <p>Enfin, les membres de la Commission recevront une rémunération appropriée pour leur permettre de s'acquitter, dans les meilleures conditions, de leur mission au sein de celle-ci.</p>	
<p><i>Article 5</i></p>	<p><i>Artikel 5</i></p>
<p>L'article 5 introduit l'obligation de mentionner dans le bail d'habitation, tel que visé au Titre XI du Code, 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 de référence des loyers.</p> <p>Cette obligation veut rendre plus accessible la grille indicative des loyers ainsi que rendre l'information qu'elle contient plus transparente auprès des parties prenantes au bail.</p>	

<i>Article 6</i>	<i>Artikel 6</i>
<p>Cet article est ajouté afin de s'assurer de la bonne compréhension des dispositions légales liées à la grille indicative et de s'assurer ainsi que la nouvelle obligation introduite à l'article 5 soit bien appréhendée par toutes les parties prenantes au bail.</p>	
<i>Article 7</i>	<i>Artikel 7</i>
<p>Cet article introduit la définition de loyer présumé abusif. Cette définition a pour but de déterminer de manière précise la notion de loyer abusif afin de l'objectiver et d'en améliorer la sécurité juridique.</p> <p>Le seuil du caractère abusif du loyer est fixé à une différence de 20% par rapport au loyer de référence pour éviter des actions devant le juge compétent pour une différence jugée non suffisamment significative.</p> <p>Le loyer d'un logement, dépassant le seuil précédent peut toutefois être considéré comme raisonnable, si le bien présente des éléments de confort substantiels qui le justifient.</p> <p>Il importe de préciser que ces éléments de confort substantiels doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers.</p> <p>Sans prétention à l'exhaustivité, peuvent par exemple être considérés comme des éléments de confort substantiels, une villa quatre façades, une maison de maître, une architecture remarquable ou prestigieuse, une cheminée, une cuisine de standing, un parquet en bois massif, de nombreuses pièces d'agrément ou encore une installation domotique.</p> <p>Il en va de même d'un environnement immédiat particulièrement qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : abondance d'espaces verts, calme particulier, vue remarquable) qui peut être pris en compte pour justifier la hauteur du loyer.</p> <p>A l'inverse, le montant du loyer peut être jugé excessif même lorsqu'il ne dépasse pas le seuil des vingt pour cent, s'il est établi, que le logement présente des défauts substantiels de qualité, c'est-à-dire des caractéristiques de qualité sensiblement inférieures à la moyenne,</p>	

à condition que ceux-ci ne soient pas imputables au preneur.

Rappelons dans ce cadre que conformément au droit commun de la responsabilité contractuelle, dans l'hypothèse où le ou les défauts de qualité substantiels sont imputables au preneur, le bailleur peut demander des indemnités compensatoires à titre de réparation du dommage subi devant le juge compétent.

Pour l'application de l'article 7, il importe de préciser que ces défauts substantiels non-imputables au preneur doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers.

De nombreux défauts de qualités substantiels intrinsèques ne relevant pas des normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement peuvent en effet justifier des minorations de loyer. Ces caractéristiques peuvent notamment être à titre d'exemple l'absence de compteur électrique individuel, l'absence de compteur d'eau individuel, l'absence de pièce privative réservée au sanitaire, une simple salle de douche exiguë (au lieu d'une salle de bain), l'absence d'un appareil de chauffage dans une pièce, l'absence d'équipements de cuisine, d'ascenseur ou encore l'absence de parlophone (si le bien est situé à l'étage).

De même, un environnement immédiat particulièrement peu qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : pollution sonore considérable, odeurs nauséabondes fréquentes ou permanentes) peut également être pris en compte pour justifier qu'un loyer soit déclaré abusif même s'il ne dépasse pas le loyer de référence de vingt pour cent.

Précisons que le non-respect par un logement des normes de qualité en vigueur peut faire l'objet d'une décision administrative de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, laquelle imposera au contrevenant des travaux de mise en conformité et, au besoin, une amende ou même une interdiction de mise en location. En l'absence d'une telle décision ou de travaux de mise en conformité, le montant du loyer doit être apprécié eu égard à ces manquements qui devront être significatifs ou d'une gravité certaine.

<p>Dans les deux cas précédents, la Commission paritaire locative peut être sollicitée pour rendre un avis sur la justesse du loyer pratiqué et apprécie les éléments substantiels de confort ou les défauts de qualités dont témoigne le bien.</p> <p>La Commission paritaire locative fonde ainsi ses avis sur les valeurs de la grille de référence des loyers. Afin d'en améliorer la justesse, cette grille est amenée à être révisée et à tendre vers une meilleure représentativité du marché locatif bruxellois. La Commission devra suivre régulièrement les évolutions des données intégrées dans la grille pour en tenir compte dans ses avis.</p>	
<p><i>Article 8</i></p>	<p><i>Artikel 8</i></p>
<p>Le 1<sup>er</sup> paragraphe introduit la disposition qui vise à garantir le droit à un loyer raisonnable pour un bien eu égard à ses caractéristiques propres et à son environnement. Les caractéristiques du bien loué s'entendent de tout élément de nature à améliorer ou diminuer les qualités propres du bien ou de son environnement.</p> <p>Un bailleur qui pratique un loyer abusif pour un bien peut dès lors être contraint, à la demande du preneur, à une révision à la baisse du loyer exigé.</p> <p>Les paragraphes suivants introduisent le nouveau mécanisme de révision pour loyer abusif.</p> <p>§2 – Ce paragraphe introduit un délai pendant lequel le preneur ne peut pas introduire de demande de révision de loyer pour loyer présumé abusif. Ce délai dépend de la durée du bail : pour les baux de maximum un an, ce délai est nul ; pour les baux d'une durée de plus d'un an jusque 3 ans, ce délai est de deux mois et pour les baux à plus longue durée, de trois mois. Cette mesure assure une proportionnalité au tempérament qu'apporte le présent texte au principe de la convention-loi.</p> <p>§3 – Cette disposition vise la demande de révision de loyer lorsque le locataire estime que le loyer est abusif. Ainsi, le locataire mais aussi le bailleur peut saisir la commission pour obtenir un avis sur la demande de révision. La présente disposition confère enfin à la Commission paritaire locative, en cas d'avis concluant au caractère abusif du loyer, la capacité de</p>	

<p>proposer une conciliation entre les parties prenantes au contrat de bail.</p> <p>§4 – Cette disposition confère au juge compétent la compétence de diminuer le montant du loyer fixé conventionnellement entre les parties lorsque ce dernier est reconnu abusif, tel que défini à l'article 5 de la présente ordonnance.</p> <p>Il s'agit donc d'une dérogation à l'article 1134 du Code civil et au principe de la convention-loi. Elle poursuit un objectif d'intérêt général et est proportionnée puisque la notion de loyer abusif est strictement limitée dans la présente ordonnance.</p> <p>Le pouvoir judiciaire de correction du loyer est donc adéquatement encadré.</p> <p>Le deuxième alinéa introduit la possibilité pour le juge compétent de faire appel à la Commission paritaire locative. L'avis de la Commission paritaire locative n'est pas contraignant. Il a pour but d'informer le juge compétent en fournissant gratuitement et rapidement un avis technique de personnes justifiant d'une expérience utile dans le secteur.</p> <p>La procédure plus rapide permettra en outre de décharger la justice compétente d'une partie des questions techniques limitées au montant du loyer.</p> <p>§5 – Afin d'assurer une juste proportion des mesures visées par l'ordonnance, ce paragraphe spécifie qu'un loyer révisé dans le cadre d'une procédure pour loyer abusif entre en vigueur le premier jour du mois suivant la date soit de la saisine de la CPL soit de l'introduction d'une procédure judiciaire auprès du juge compétent.</p> <p>§6 – Enfin, cette dernière disposition introduit une exception aux paragraphes 2 et 5 lorsqu'un bailleur a déjà été contraint de baisser le loyer exigé pour le même bien et permet ainsi au preneur d'introduire une demande de révision de loyer abusif dès le premier jour du contrat de bail. Le loyer révisé peut alors prendre effet dès le premier mois du contrat de bail.</p>	
<p><i>Article 9</i></p>	<p><i>Artikel 9</i></p>
<p>Cet article introduit la faculté de saisir la Commission paritaire locative pour la réalisation du droit de révision de loyer prévu à l'article 240 du Code. Peuvent ainsi saisir la Commission toutes les personnes parties au contrat de bail,</p>	

c'est-à-dire le bailleur ou le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires.	
<i>Article 10</i>	<i>Artikel 10</i>
L'article 10 reformule l'article 240 du Code en introduisant la notion de « loyer de référence » en lieu et place de « valeur locative normale », par souci de cohérence avec la grille des loyers.  Dans un même souci de cohérence avec l'article 7, il ajoute également une référence à des défauts substantiels non-imputables au preneur.	
<i>Article 11</i>	<i>Artikel 11</i>
Cet article permet au juge compétent de saisir la commission paritaire locative pour obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué dans le cadre de l'article 240.	
<i>Article 12</i>	<i>Artikel 12</i>
L'article 12 reformule l'article 241 du Code en introduisant la notion de « loyer de référence » en lieu et place de « valeur locative normale », par soucis de cohérence avec la grille des loyers.  Dans un même souci de cohérence avec l'article 7, il ajoute également une référence à des défauts substantiels non-imputables au preneur.	
<i>Article 13</i>	<i>Artikel 13</i>
Cet article introduit la faculté de saisir la Commission paritaire locative pour la réalisation du droit de révision de loyer prévu à l'article 241 du Code. Peuvent saisir la Commission toutes les personnes parties à la convention, c'est-à-dire le bailleur ou le preneur, mais également toute personne mandatée par elles par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires.	
<i>Article 14</i>	<i>Artikel 14</i>
Le Gouvernement arrête la mise en œuvre des articles 8 à 13 de la présente ordonnance à une révision ultérieure de la grille indicative des loyers.  Les autres dispositions de cet article n'appellent pas de commentaires particuliers.	

<b>PROPOSITION D'ORDONNANCE visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs</b>	
<i>Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales</i>	
<i>Article 1<sup>er</sup></i>	<i>Artikel 1</i>
La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	
<i>Article 2</i>	<i>Artikel 2</i>
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.	
<i>Article 3</i>	<i>Artikel 3</i>
A l'article 2, §1 <sup>er</sup> , du Code, il est inséré les éléments suivants :  36° Grille indicative des loyers : la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du Code bruxellois du Logement.  37° Loyer de référence : le loyer médian indiqué par la grille indicative des loyers pour le bien visé.	
<i>Chapitre II : Dispositions modificatives instituant une Commission paritaire locative</i>	
<i>Article 4</i>	<i>Artikel 4</i>
Au titre IV du Code il est inséré un nouveau Chapitre IV comme suit :  « Chapitre IV – La Commission paritaire locative  Article 107/1 – Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une Commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui n'est pas conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 §1 <sup>er</sup> 4° du Code.  La Commission paritaire locative rend son avis dans les deux mois à compter de l'introduction de la demande.  Lorsque la Commission paritaire locative rend un avis concluant à une possible révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.  Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la Commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de la Commission.	

Les avis motivés de la Commission sont consultatifs et non contraignants.

Article 107/2 – La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 224/1, 240 et 241 du Code.

Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la Commission afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels, non-imputables au preneur, du bien ni par son environnement.

Le recours à la Commission paritaire locative est gratuit.

Article 107/3 – A l'unanimité de ses membres, la Commission pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.

Article 107/4 – La Commission est composée paritairement d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.

Elle est composée de personnes des deux sexes conformément aux textes en vigueur.

La Commission délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la Commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.

Article 107/5 – Les avis rendus par la Commission font l'objet d'une publicité, à minima au travers d'une diffusion sur son site internet. Le Gouvernement arrête les modalités de cette publicité.

Article 107/6 – Le fonctionnement et le dispositif de saisine de la Commission paritaire locative fait



<p>l'objet d'une évaluation annuelle présentée dans un rapport. Celui-ci est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.</p> <p>Le Gouvernement fixe les modalités de cette évaluation. »</p> <p>Les actuels Chapitres IV, V, VI, VII, VIII, IX et X du Titre 4 du Code sont ainsi renumérotés respectivement V, VI, VII, VIII, IX, X et XI.</p>	
<p><i>Chapitre III : Dispositions modificatives en matière de loyer raisonnable et d'action en révision des loyers</i></p>	
<p><i>Article 5</i></p>	<p><i>Artikel 5</i></p>
<p>A l'article 218, §1<sup>er</sup> du Code, un nouvel alinéa 5° est introduit entre les alinéas 4° et 5° et est libellé comme suit :</p> <p>« 5° 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 ; »</p> <p>Les alinéas 5° et 6° sont renumérotés respectivement 6° et 7°.</p>	
<p><i>Article 6</i></p>	<p><i>Artikel 6</i></p>
<p>Un nouvel alinéa 5° est introduit comme suit à l'article 218 §5 :</p> <p>« 5° la grille indicative de référence des loyers ; »</p> <p>Les alinéas 5° jusque 11° sont renumérotés en conséquence.</p>	
<p><i>Article 7</i></p>	<p><i>Artikel 7</i></p>
<p>L'article 224 du Code devient l'article 224/2 et un article 224 est inséré comme suit :</p> <p>« Article 224 – Le loyer est présumé abusif lorsqu' :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il dépasse de vingt pour cent son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;</li> <li>2. Il n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. »</li> </ol>	
<p><i>Article 8</i></p>	<p><i>Artikel 8</i></p>
<p>Un article 224/1 est inséré à la suite de l'article 224 introduit ci-dessus comme suit :</p>	

« Article 224/1 – Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif.

§1<sup>er</sup> – Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224. A défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.

§2 – Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.

§3 – Dans le cadre de la demande de révision visée au §1<sup>er</sup>, chacune des parties peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer ou directement le juge.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la Commission paritaire locative sont décrites au Chapitre IV du Code.

§4 – A défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la Commission paritaire locative, le juge peut être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi recevra, à sa demande, l'avis rendu par la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du code.

§5 – Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit soit la date de la saisine de la Commission paritaire locative dans le cadre d'une demande de révision de loyer, y compris si la conciliation a échoué et que le juge a été saisi par la suite, soit la date de l'introduction d'une procédure judiciaire auprès du juge.

§6 – Par dérogation au 2<sup>ème</sup> paragraphe, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif, pour le même bien, peut introduire une demande de révision auprès de la Commission ou du juge lorsqu'il estime que celui-ci est abusif au sens de l'article 224 §1<sup>er</sup> du présent Code à tout moment du contrat de bail.

Dans ce cas et par dérogation au §5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail. »

<i>Article 9</i>	<i>Artikel 9</i>
<p>A l'article 240 du Code, le premier alinéa est complété comme suit :</p> <p>« Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer. Si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »</p>	
<i>Article 10</i>	<i>Artikel 10</i>
<p>A l'article 240 du Code, les alinéas 2 et 3 sont supprimés et remplacés par les deux alinéas suivants :</p> <p>« 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, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.</p> <p>Si le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de dix pour cent au moins au 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. »</p>	
<i>Article 11</i>	<i>Artikel 11</i>
<p>A l'article 240 du Code, le 5<sup>ème</sup> alinéa est supprimé et remplacé comme suit :</p> <p>« Le juge peut solliciter l'avis de la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du code. Il statue en équité. »</p>	
<i>Article 12</i>	<i>Artikel 12</i>
<p>A l'article 241 alinéa 1<sup>er</sup> du Code, les mots « valeur locative normale » sont remplacés par « loyer de référence ».</p> <p>Les mots « et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence. » sont ajoutés à la fin du même alinéa.</p>	
<i>Article 13</i>	<i>Artikel 13</i>
<p>A l'article 241 du Code, un nouvel alinéa 2 est inséré entre les alinéas 1 et 2. Ce nouvel alinéa est libellé comme suit :</p>	

<p>« Chaque partie intéressée ou le juge peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1er. Si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »</p>	
<p><i>Chapitre IV : Dispositions finales et transitoires</i></p>	
<p><i>Article 14</i></p>	<p><i>Artikel 14</i></p>
<p>La présente ordonnance s'applique à tous les contrats signés au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'article 5 du présent texte s'applique à tous les nouveaux baux signés après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et lors de la reconduction ou du renouvellement des baux signés au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p> <p>La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 3, les articles 8 à 13 de la présente ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement.</p>	