

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/000891]

25 JANUARI 2024. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de artikelen 107/4, lid 3, 107/5 en 107/6, lid 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op de gelijkkansentest uitgevoerd op 22 december 2022 in toepassing van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkkansentest;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 17 januari 2023;

Gelet op het advies van de minister van Openbaar Ambt, gegeven op 10 februari 2023;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting, gegeven op 28 februari 2023;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing, gegeven op 13 oktober 2023;

Gelet op het advies nr. 74.724/3 van de Raad van State, gegeven op 12 december 2023 in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voordracht van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en de hem toegevoegde Staatssecretaris;

Na beraadslaging,

Besluit :

Afdeling 1. — Definities

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1° de Code: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2° De Raad: de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing bedoeld in artikel 90 van de Code;

3° De Commissie: de Paritaire Huurcommissie ingesteld bij artikel 107/1 van de Code;

4° De huurovereenkomst: de woninghuurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 30° van de Code;

5° De aanvrager: de persoon die een adviesaanvraag bij de Commissie heeft ingediend;

6° Brussel Huisvesting: de administratie binnen de GOB belast met huisvestingsaangelegenheden zoals bedoeld in artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

7° De Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Afdeling 2. — Samenstelling

Art. 2. § 1. De Commissie bestaat uit acht leden:

1° Vier vertegenwoordigers van de verhuurders;

2° Vier vertegenwoordigers van de huurders;

§ 2. De Commissie telt per groep van vertegenwoordigers niet meer dan drie leden van dezelfde taal

§ 3. Bij elke beraadslaging over de billijkheid van de huurprijs en bij elke poging tot verzoening tussen de partijen zetelen twee vertegenwoordigers van de huurders en twee vertegenwoordigers van de verhuurders.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2024/000891]

25 JANVIER 2024. — 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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, les articles 107/4, alinéa 3, 107/5 et 107/6, alinéa 2 ;

Vu le test égalité des chances réalisé le 22 décembre 2022 en application de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tenant à l'introduction du test égalité des chances ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 17 janvier 2023 ;

Vu l'avis du Ministre de la Fonction Publique, donné le 10 février 2023 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 28 février 2023 ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, donné le 13 octobre 2023 ;

Vu l'avis n°74.724/3 du Conseil d'Etat, donné le 12 décembre 2023 en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition du Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement du Territoire et de la Secrétaire d'Etat qui lui est adjointe ;

Après délibération,

Arrête :

Section 1^{re}. — Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° le Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

2° Le Conseil : le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine visé à l'article 90 du Code ;

3° La Commission : la Commission paritaire locative instituée à l'article 107/1 du code ;

4° Le bail : le bail d'habitation tel que visé à l'article 2 § 1^{er} 30° du Code ;

5° Le demandeur : la personne ayant introduit une demande d'avis auprès de la Commission ;

6° Bruxelles Logement : l'administration au sein du SPRB chargée de la matière du logement tel que visé à l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ;

7° Le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 2. — Composition

Art. 2. § 1. La Commission est composée de huit membres :

1° Quatre représentants des bailleurs ;

2° Quatre représentants des locataires.

§ 2. La Commission ne comporte pas plus de trois membres par banc de représentants de la même expression linguistique.

§ 3. Lors de chaque délibération quant à la justesse du loyer et lors de chaque tentative de conciliation des parties, deux représentants des locataires et deux représentants des bailleurs siègent.

§ 4. De debatten worden geleid door een voorzitter die niet deelneemt aan de beraadslaging. In geval van afwezigheid van de vaste voorzitter, wordt hij vervangen door zijn plaatsvervanger.

Art. 3. § 1. Nadat een oproep tot kandidaatstelling is uitgeschreven, die op zijn minst in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt, stelt de Raad leden voor aan de regering. Deze leden worden vervolgens door de regering aangesteld voor een periode van vijf jaar.

§ 2. Indien de Raad het niet eens kan worden over de kandidaturen die aan de Regering moeten worden voorgelegd, worden deze naar haar doorgestuurd. Na kennis te hebben genomen van de verschillende adviezen van de Raad, stelt de Regering de vertegenwoordigers aan.

§ 3. De leden zijn:

- Ofwel gemandateerd door rechtspersonen die verhuurders of huurders in de private huisvestingssector vertegenwoordigen, die minstens 3 jaar rechtspersoonlijkheid hebben en die kunnen aantonen dat zij over expertise beschikken op het gebied van het vertegenwoordigen, verdedigen of adviseren van verhuurders of huurders in de private sector;

- Ofwel natuurlijke personen die kunnen aantonen dat ze beschikken over minstens 5 jaar kennis en expertise in verband met de private huisvestingssector.

§ 4. De in § 3 vereiste voorwaarden zullen door de Raad worden onderzocht op basis van het kandidaatstellingsdossier.

Art. 4. § 1. De vaste voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter zijn magistraten, eremagistraten of emeriti. Zij moeten kunnen aantonen dat ze voldoende kennis hebben van de twee officiële talen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. De oproep tot kandidaatstelling voor de voorzitters wordt gelanceerd door Brussel Huisvesting, op zijn minst via een publicatie in het *Belgisch Staatsblad*. De voorzitters worden voor een periode van vijf jaar aangesteld door de regering.

Art. 5. In geval van ontslag of overlijden van een vertegenwoordiger of voorzitter wordt de respectievelijk in artikel 3 en artikel 4 van dit besluit bedoelde procedure herhaald.

Art. 6. § 1. In de hoedanigheid van commissielid en voorzitter mag men niet tegelijk een parlementair mandaat of een lokaal kiesmandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. Elk lid van de Commissie dat en elke voorzitter die weet dat er een element tegen hem is dat zijn onpartijdigheid met betrekking tot een dossier in twijfel zou kunnen trekken, moet op eigen initiatief het dossier uit handen geven en zich laten vervangen door een ander lid. Een van die elementen zou kunnen zijn:

- enig persoonlijk, rechtstreeks belang;

- enig belang ten gunste van een familielid of een verwant tot in de vierde graad;

- het feit voorafgaandelijk door een van de partijen te zijn geraadpleegd.

Daarnaast neemt de voorzitter ambtshalve elk dossier uit handen van een assessor die onvoldoende neutraal en onpartijdig blijkt.

Art. 7. Het Secretariaat van de Commissie bestaat uit personeelsleden van Brussel Huisvesting. Het Secretariaat bereidt dossiers voor en houdt een register bij van verzoeken om advies.

Afdeling 3. — Bezoldiging

Art. 8. § 1. Er wordt een forfaitaire vergoeding van 250 euro per zitting toegekend aan de commissieleden.

§ 2. Er wordt een forfaitaire vergoeding van 375 euro per zitting toegekend aan de voorzitter.

§ 3. De in § 1 en § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de verhouding tussen het gezondheidsindexcijfer voor januari van het lopende jaar en dat voor januari van het jaar waarin dit besluit in werking treedt.

§ 4. Les débats sont encadrés par un président qui ne participe pas à la délibération. En cas d'absence du président effectif, son suppléant le remplace.

Art. 3. § 1. Après avoir lancé un appel à candidatures, a minima au *Moniteur belge*, le Conseil propose des membres au Gouvernement. Ceux-ci sont ensuite désignés par le Gouvernement pour une période de cinq ans.

§ 2. En cas d'impossibilité pour le Conseil de s'accorder sur les candidatures à soumettre au Gouvernement, celles-ci lui sont transmises. Après avoir pris connaissance des différents avis du Conseil, le Gouvernement désigne les représentants.

§ 3. Les membres sont :

- Soit mandatés par des personnes morales représentatives des propriétaires ou des locataires du secteur privé du logement ayant la personnalité juridique depuis au moins 3 ans et qui peuvent se prévaloir d'une expertise probante en matière de représentation, de défense ou de conseil des propriétaires ou des locataires du secteur privé ;

- Soit des personnes physiques justifiant d'une connaissance et d'une expertise probantes en lien avec le secteur privé du logement d'au moins 5 ans.

§ 4. Les conditions exigées au § 3 seront examinées par le Conseil sur base du dossier de candidature.

Art. 4. § 1. Le président effectif et le président suppléant sont des magistrats, magistrats honoraires ou émérités. Ceux-ci doivent pouvoir démontrer une connaissance suffisante des deux langues officielles de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. L'appel à candidature des présidents est lancé par Bruxelles Logement, a minima, via une publication au *Moniteur belge*. Les présidents sont désignés pour une période de 5 ans par le Gouvernement.

Art. 5. En cas de démission ou de décès d'un représentant ou d'un président, la procédure visée respectivement à l'article 3 et à l'article 4, du présent arrêté est relancée.

Art. 6. § 1. La qualité de membre de la Commission et de président est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire, de membre électif local ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. Tout membre de la Commission et le président qui sait qu'il existe contre lui un élément qui pourrait remettre en cause son impartialité dans le cadre d'un dossier, doit se dessaisir de celui-ci de sa propre initiative et se faire remplacer par un autre membre. Un de ces éléments pourrait être :

- un quelconque intérêt personnel direct ;

- un quelconque intérêt profitant à un parent ou allié jusqu'au quatrième degré ;

- le fait d'avoir été préalablement consulté par une des parties.

En outre, le président dessaisit d'office tout assesseur dont il avertit ne pas être suffisamment neutre et impartial.

Art. 7. Le Secrétariat de la Commission est composé de membres du personnel de Bruxelles Logement. Il assure la préparation des dossiers et tient un registre des demandes d'avis.

Section 3. — Rémunération

Art. 8. § 1. Une indemnité forfaitaire de 250 EUR par séance est accordée aux membres de la Commission.

§ 2. Une indemnité forfaitaire de 375 EUR par séance est accordée au Président.

§ 3. Les montants visés aux § 1 et § 2 sont indexés annuellement en fonction du rapport entre l'indice santé du mois de janvier de l'année en cours et celui du mois de janvier de l'année d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 9. Per kalenderjaar worden er maximaal 80 zittingen vergoed.

Afdeling 4. — Werking en organisatie

Art. 10. § 1. Adviesaanvragen voor de Commissie moeten per aangetekend schrijven worden ingediend bij Brussel Huisvesting, ter attentie van de Commissie, of via een onlineformulier op de website van Brussel Huisvesting.

De huurovereenkomst en alle door de aanvrager relevant geachte documenten moeten bij de aanvraag worden gevoegd.

§ 2. De in artikel 107/1 van de Code bedoelde termijn van twee maanden waarbinnen de Commissie advies moet uitbrengen, begint te lopen op de datum van indiening van de adviesaanvraag.

Art. 11. De Commissie stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging en brengt de belanghebbende partijen van de huurovereenkomst op de hoogte van de adviesaanvraag. Een kopie van de adviesaanvraag is bij de kennisgeving gevoegd.

Art. 12. Indien een zaak bij de Commissie aanhangig wordt gemaakt door een van de partijen bij de huurovereenkomst, door een door die partij gemachtigde persoon of door een belanghebbende, hoort de Commissie alle betrokken partijen in een of meer zittingen en tracht zij hen te verzoenen. Er wordt een proces-verbaal opgesteld.

Art. 13. Indien een zaak bij de Commissie aanhangig wordt gemaakt door een rechter, is zij niet verplicht de belanghebbende partijen van de huurovereenkomst op te roepen zodat ze gehoord kunnen worden. In voorkomend geval wordt het advies van de Commissie gegeven op basis van de door de rechter verstrekte informatie en documenten.

Art. 14. Een oproeping met de dagorde en het volledige dossier wordt ten minste tien dagen vóór de zitting toegezonden aan de leden van de Commissie en, in voorkomend geval, aan de partijen bedoeld in artikel 12 van dit besluit.

Art. 15. De partijen worden binnen 15 dagen na de zitting per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging in kennis gesteld van het advies.

Afdeling 5. — Bekendmaking van de adviezen van de Commissie

Art. 16. De adviezen van de Commissie worden binnen 30 dagen na de kennisgeving van het advies aan de partijen geanonimiseerd gepubliceerd op de website van Brussel Huisvesting.

Afdeling 6. — Modaliteiten voor de evaluatie van de Commissie

Art. 17. In februari van elk jaar stuurt de Commissie een verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement. Met het oog op de evaluatie van de Commissie bevat het jaarverslag ten minste;

- Het aantal adviesaanvragen ingediend door partijen bij de huurovereenkomst;
- Het aantal gehouden zittingen;
- Het aantal adviesaanvragen ingediend door bevoegde rechtbanken;
- Het aantal adviezen al dan niet ten gunste van een huurherziening en de daarmee gemoeide bedragen;
- Eventuele problemen die leden van de Commissie ondervonden en aanbevelingen.

Brussel, 25 januari 2024.

Namens de regering:

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Territoriale Ontwikkeling,
R. VERVOORT

Art. 9. Un nombre maximum de 80 séances, par année civile donne lieu à une indemnité.

Section 4. — Fonctionnement et organisation

Art. 10. § 1^{er}. Les demandes d'avis de la Commission sont introduites par pli recommandé auprès de Bruxelles Logement, à l'attention de la Commission ou via le formulaire en ligne sur le site internet de Bruxelles Logement.

La demande est accompagnée du contrat de bail et de tous les documents jugés pertinents par le demandeur.

§ 2. Le délai de 2 mois visé à l'article 107/1 du Code dans lequel la Commission doit rendre un avis, commence à courir à la date de l'introduction de la demande d'avis.

Art. 11. La Commission accuse réception auprès du demandeur et notifie les parties prenantes au bail de la demande d'avis. La copie de la demande d'avis est annexée à la notification.

Art. 12. Lorsque la Commission est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle ou par toute personne intéressée, la Commission entend toutes les parties concernées en une ou plusieurs séances et tente de les concilier. Un procès-verbal est dressé.

Art. 13. Lorsque la Commission est saisie par un juge, celle-ci n'est pas tenue de convoquer les parties prenantes au bail pour qu'elles soient entendues. Le cas échéant, l'avis est rendu par la Commission sur base des informations et pièces fournies par le juge.

Art. 14. Une convocation contenant l'ordre du jour, accompagnée du dossier complet est envoyée au minimum 10 jours avant la séance aux membres de la Commission et, le cas échéant, aux parties visées à l'article 12 du présent arrêté.

Art. 15. L'avis est notifié aux parties par pli recommandé avec accusé de réception dans les 15 jours de la séance.

Section 5. — De la publicité des avis de la Commission

Art. 16. Les avis de la Commission sont publiés de manière anonymisée sur le site de Bruxelles Logement dans les 30 jours de la notification de l'avis aux parties.

Section 6. — Modalités d'évaluation de la Commission

Art. 17. Au mois de février de chaque année, la Commission adresse un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. En vue de l'évaluation de la Commission, le rapport annuel contient a minima :

- Le nombre de demandes d'avis introduites par les parties au bail ;
- Le nombre de séances tenues ;
- Le nombre de demandes d'avis introduites par les juridictions compétentes ;
- Le nombre d'avis en faveur ou non d'une révision du loyer et les montants concernés ;
- Les éventuels problèmes rencontrés par les membres de la Commission et les recommandations.

Bruxelles, le 25 janvier 2024.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président du Gouvernement de Bruxelles-Capitale,
chargé du développement territorial,
R. VERVOORT