

KONINKRIJK BELGIË

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES 34.342/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

AVIS 34.342/3

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 13 november 2002 door de Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie "met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1^{ste} deel)", heeft, na de zaak te hebben onderzocht op de zittingen van 10 december 2002, 17 december 2002 en 14 januari 2003, op laatstvermelde datum het volgende advies gegeven :

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 novembre 2002, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance "relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1^{ère} partie)", après avoir examiné l'affaire en ses séances des 10 décembre 2002, 17 décembre 2002 et 14 janvier 2003, a donné, à cette dernière date, l'avis suivant :

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie bevat het eerste deel van een nieuwe Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Dit deel bevat algemene bepalingen inzake het recht op huisvesting en inzake de instrumenten van het huisvestingsbeleid.

Het ontwerp bevestigt het recht op huisvesting, onder de vorm van een recht op een behoorlijke woning (artikel 3).

De instrumenten van het huisvestingsbeleid zijn tweeërlei : de kwaliteitsnormen en het openbaar beheersrecht.

De kwaliteitsnormen houden verplichtingen in inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (artikel 4). Een woning mag niet verhuurd worden als niet aan deze vereisten is voldaan (artikel 5). Om te bewijzen dat aan de vereisten is voldaan, kan een "conformiteitsbewijs" worden aangevraagd (artikelen 6 en 11). Voor gemeubelde en kleine woningen bestaat er een verplichting om, vóór het te huur stellen, een "conformiteitsattest" te verkrijgen (artikelen 7, 9 en 12). Een "attest voor conformiteitscontrole" moet worden aangevraagd om vast te stellen dat een te huur gesteld goed dat niet aan de voorwaarden voldeed, voortaan wel aan de kwaliteitsvereisten beantwoordt (artikelen 8 en 16).

Voor de controle van de kwaliteit van de woningen en het afleveren van de genoemde bewijzen en attesten wordt een "Gewestelijke Inspectiedienst" opgericht (artikelen 10, 15 en 17).

Het tweede instrument van het huisvestingsbeleid is het zogenaamde "openbaar beheersrecht van woningen" (artikelen 20 tot 25). Elke openbare vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op leegstaande woningen, alsmede op woningen die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen en waaraan niet de nodige renovatie- of verbeteringswerken worden uitgevoerd. Na een bepaalde procedure wordt de vastgoedbeheerder bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, en kan hij daaraan de nodige werken uitvoeren en de woning zelf als sociale woning verhuren.

BEVOEGDHEID VAN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

2.1. De Raad van State heeft de problematiek van de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting, met name t.a.v. huurwoningen, o.m. onderzocht in zijn advies 30.228/VR van 26 september 2000. De Raad van State heeft daarbij uitdrukkelijk naar een regeling gezocht die, op het vlak van de afbakening van de respectieve bevoegdheden van de federale overheid en de gewesten, zo goed mogelijk aan het beginsel van de rechtszekerheid beantwoordt ⁽¹⁾.

De Raad kwam toen tot de volgende conclusies, die hij thans bevestigt :

"Op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting, kunnen de gewesten normen opleggen in verband met de veiligheid, de gezondheid of de bewoonbaarheid van woningen. Zij kunnen, in de uitoefening van die bevoegdheid, normen opleggen i.v.m. de staat van een goed dat in het bijzonder voor verhuring bestemd is. Zolang de normen betrekking hebben op de woning, en niet op de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder, treden de gewesten niet op het terrein van de federale overheid.

De door de gewesten vastgestelde normen kunnen eventueel wel gevolgen hebben voor de mate waarin een goed wettig te huur gesteld of verhuurd kan worden. Huurovereenkomsten dienen niet enkel in overeenstemming te zijn met de specifieke regels van het huurrecht, maar ook met de andere regels van openbare orde of van dwingend recht. Op dit vlak kan geen uitzondering gemaakt worden voor regels die, binnen hun respectieve bevoegdheidssfeer, zijn vastgesteld door gewestelijke overheden. In voorkomend geval kunnen de gewesten de door hen vastgestelde regels trouwens ook zo belangrijk vinden, dat zij in strafsancities of administratieve sancties kunnen voorzien voor het geval dat die regels niet geëerbiedigd zouden worden.

Op grond van haar residuaire bevoegdheid inzake de huur van goederen, staat het aan de federale overheid om de weerslag te regelen van de door de gewesten in verband met de huisvesting vastgestelde regels op de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder. De federale overheid kan verkiezen op dit punt geen bijzondere regels vast te stellen, in welk geval het gemeen recht (i.v.m. het gevolg van de miskenning van een regel van openbare orde of van dwingend recht op de geldigheid van een overeenkomst) zal blijven gelden. De federale overheid kan er ook de voorkeur aan geven om specifieke regels vast te stellen, die van het gemeen recht afwijken. In elk geval zal de federale overheid rekening moeten houden met de beperkingen die, in verband met de uitoefening van haar bevoegdheid, uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeien. Zo zal zij de draagwijdte van een gewestelijke regeling niet mogen tenietdoen, door bijvoorbeeld

⁽¹⁾ Advies over een voorstel van ordonnantie betreffende de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur gesteld, Parl. St., Br. H. Raad, 2000-01, nr. A-200/2.

te bepalen dat een overeenkomst die in strijd met de gewestelijke normen tot stand is gekomen, volkomen geldig is" ⁽²⁾.

2.2. Artikel 5 van het thans voor advies voorgelegde ontwerp van ordonnantie legt aan de verhuurder de verplichting op om, vóór het te huur stellen van de woning, zich ervan te vergewissen dat de woning voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de ordonnantie. Voor de gemeubelde en kleine woningen vereist artikel 7 van het ontwerp bovendien dat, voorafgaand aan het te huur stellen, een "conformiteitsattest" wordt verkregen. Aan de verhuurder worden geen andere verplichtingen opgelegd.

In het licht van de hiervóór uiteengezette beginselen, doen deze vereisten geen bevoegdheidsrechtelijk probleem rijzen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

3. De ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen bepaalt dat gemeubelde woningen slechts verhuurd of te huur mogen worden gesteld, als ze aan bepaalde kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoen en als de verhuurder vooraf van de gemeente een vergunning heeft verkregen.

Het voorliggende ontwerp van ordonnantie heeft betrekking op alle woningen, en in het bijzonder op de gemeubelde en kleine woningen die te huur worden gesteld. Het ontwerp, dat aldus gedeeltelijk treedt op het terrein van de genoemde ordonnantie, zal moeten voorzien in de gedeeltelijke opheffing ervan.

4. In het ontwerp worden de begrippen "woning", "gebouw" (bijv. artikel 12, § 2, tweede lid), "onroerend goed" (bijv. artikel 7, eerste lid) en "goed" (bijv. artikel 6) door elkaar gebruikt. Het verdient aanbeveling om terzake een eenvormige terminologie te hanteren.

⁽²⁾ Advies 30.228/VR, o.c., p. 5.

5. Volgens de artikelen 6, 7 en 8 van het ontwerp worden de in het ontwerp bedoelde bewijzen en attesten afgegeven door het "Gewestelijk Bestuur". Volgens artikel 10, eerste lid, worden die bewijzen en attesten afgegeven door de "Gewestelijke Inspectiedienst"; ook in de artikelen 11, 12 en 16 is sprake van de afgifte van bewijzen en attesten door de "Gewestelijke Inspectiedienst".

Het verdient aanbeveling om de bevoegde dienst telkens op dezelfde manier te omschrijven. De Raad van State suggereert om telkens de uitdrukking "Gewestelijke Inspectiedienst" te gebruiken, en om in artikel 2 een definitie van dat begrip op te nemen.

6. De regelingen in verband met het conformiteitsbewijs en het conformiteitsattest doen de vraag rijzen of ze wel een voldoende samenhang vertonen.

6.1. Het aanvragen van een conformiteitsbewijs is facultatief (artikel 6). Als de verhuurder zulk bewijs aanvraagt, volgt er steeds een onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst. Indien het bewijs wordt geweigerd, mag de verhuurder de woning niet te huur stellen (artikel 11). De verhuurder draagt hier het risico van het door hem genomen initiatief.

Gaat het om een gemeubelde of een kleine woning, dan moet de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen. Bij zijn aanvraag moet de verhuurder een door hem opgestelde verklaring voegen, waarin hij stelt dat de woning beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting (artikel 7). Op die aanvraag volgt niet steeds een onderzoek ter plaatse door de Gewestelijke Inspectiedienst : deze kan het attest afgeven op het zicht van de verklaring, en indien binnen de termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het attest zelfs "automatisch" afgegeven (artikel 12, § 2) ⁽³⁾.

Aldus blijkt voor de afgifte van een facultatief bewijs in een striktere procedure te worden voorzien dan voor de afgifte van een attest waaraan, wegens het verplicht karakter ervan, door de stellers van het ontwerp kennelijk meer belang wordt gehecht.

⁽³⁾ Het conformiteitsattest garandeert dus niet dat de woning "conform" de vereisten is. De benaming "verhuurvergunning" zou misschien passender zijn.

De Raad van State vraagt zich af of het niet logischer zou zijn om de strikte procedure, met een verplicht onderzoek ter plaatse, toe te passen op het attest, en de soepelere procedure, met een facultatief onderzoek ter plaatse, toe te passen op het bewijs.

De Raad is zich ervan bewust dat deze opmerking nauw samenhangt met de beleidsinzichten van de stellers van het ontwerp. De opmerking is niet bedoeld om afbreuk te doen aan de beleidsvrijheid van de gewestelijke wetgever, die vrij blijft om de ontworpen regelingen aan te nemen, maar wel om diens bijzondere aandacht voor dit aspect van het ontwerp te vragen.

6.2. Het ontwerp maakt bovendien niet duidelijk of het conformiteitsbewijs voor alle woningen aangevraagd kan worden, dan wel enkel voor woningen die niet beantwoorden aan de kwalificatie als gemeubelde of kleine woning.

In de eerste hypothese rijst voorts de vraag of de eigenaar die in het bezit is van een conformiteitsbewijs voor een gemeubelde of een kleine woning, in geval van effectieve verhuring verplicht is ook nog een conformiteitsattest aan te vragen. Indien dat het geval zou zijn, zou misschien overwogen kunnen worden om voor die situatie in een bijzondere (soepele) regeling te voorzien.

Het ontwerp zou op die punten verduidelijkt moeten worden.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Opschrift

7. De ontworpen regeling is weliswaar opgevat als het eerste deel van een Huisvestingscode, d.w.z. als een deel dat door latere teksten aangevuld zal worden. Het is evenwel niet noodzakelijk dat het opschrift hiervan blijkt zou geven. Het opschrift kan integendeel meteen geredigeerd worden als volgt :

"Ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode".

Indieningsbesluit

8. In de voordrachtformule schrijve men "Op voorstel van ..." in plaats van "Op de voordracht van ...".

9. De formule waarmee de minister belast wordt het ontwerp bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad in te dienen, wordt in de Nederlandse tekst best geredigeerd als volgt :

"De Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :".

In de Franse tekst vervange men het woord "présente" door het woord "présenter".

10. Het indieningsbesluit wordt ondertekend door de Minister-Voorzitter, en door de minister en de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting.

Met betrekking tot de voornoemde staatssecretaris moet artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen in herinnering gebracht worden. Dit artikel bepaalt dat de gewestelijke staatssecretarissen geen deel uitmaken van de regering. Zoals de Raad van State reeds herhaalde malen heeft opgemerkt, kan geen verordenende bevoegdheid worden opgedragen aan de gewestelijke staatssecretarissen en zijn dezen niet gemachtigd om ontwerpen van besluit voor te dragen of mede te ondertekenen, in naam van de regering.

Derhalve dient het indieningsbesluit ondertekend te worden door één of meer ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, met uitsluiting van de staatssecretarissen.

Artikel 1

11. Men redigere dit artikel als volgt :

"Artikel 1. Deze ordonnantie, hierna «Brusselse Huisvestingscode» te noemen, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.".

Artikel 2

12. De inleidende zin van dit artikel redigere men als volgt :

"Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :".

13.1. Vanuit wetgevingstechnisch oogpunt is het niet aan te raden om in definities reglementaire bepalingen op te nemen. In casu houden de bepalingen sub 7° tot 10° een soort samenvatting in van de ontworpen regelingen inzake het conformiteitsbewijs (artikel 6), het conformiteitsattest (artikel 7), het attest voor conformiteitscontrole (artikel 8) en het openbaar beheersrecht (artikel 20). Zulke samenvattingen zijn niet enkel overbodig, maar kunnen bovendien tot interpretatieproblemen aanleiding geven.

De bepalingen van artikel 2, 7° tot 10°, dienen derhalve te worden weggelaten.

13.2. In verband met de Nederlandse term "attest voor conformiteitscontrole", bedoeld in artikel 2, 9°, en in andere artikelen van het ontwerp, moet nog opgemerkt worden dat die term een minder gelukkige vertaling lijkt te zijn van de Franse term "attestation de contrôle de conformité". De Nederlandse term wekt de indruk dat het attest verleend wordt met het oog op een nog uit te voeren controle, terwijl het integendeel verleend wordt nadat een controle is uitgevoerd.

De Raad van State suggereert om in het Nederlands de term "conformiteitscontroleattest" te gebruiken ⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ In dit advies zal evenwel verder de term "attest voor conformiteitscontrole" gebruikt worden, om geen verwarring te creëren.

14. In de Nederlandse tekst van 11° schrijve men "het huisraad" in plaats van "de huisraad".

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 20, § 2, 2°, van het ontwerp.

Titel III - Hoofdstuk 1

15. De term "verplichtingen" is niet correct. Het verdient aanbeveling de term "vereisten" te gebruiken, zoals in artikel 3 van het ontwerp, of nog "voorwaarden, eisen".

Artikel 5

16. In dit artikel wordt verwezen naar sancties bedoeld in o.m. artikel 16. Die verwijzing lijkt op een vergissing te berusten.

Artikel 6

17. In het eerste lid van dit artikel wordt bepaald dat de verhuurder bij het Gewestelijk Bestuur (lees : de Gewestelijke Inspectiedienst) een conformiteitsbewijs kan aanvragen, dat stelt dat "het te huur gestelde goed" beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

In artikel 11 van het ontwerp, welke bepaling de te volgen procedure voor voornoemde aanvraag regelt, is echter sprake van "iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren", hetgeen een ruimer toepassingsgebied lijkt te impliceren.

De twee bepalingen dienen op elkaar afgestemd te worden. In artikel 6 dienen derhalve de woorden "de verhuurder" te worden vervangen door de woorden "iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren", en de woorden "het te huur gestelde goed" door de woorden "de woning".

Artikel 7

18. Men redigere het derde lid van dit artikel beter als volgt :

"Wanneer een huurovereenkomst wordt gesloten waarbij de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan het conformiteitsattest slechts verkregen worden vanaf de tegensprekelijke voorlopige oplevering van de werken."

19. Het verdient aanbeveling in het vierde lid te schrijven "op de dag van de inwerkingtreding" in plaats van "op de dag van de goedkeuring".

Artikel 8

20. Er wordt verwezen naar opmerking 35 i.v.m. artikel 16 van het ontwerp. Indien de daarin vervatte suggestie wordt gevolgd, dient artikel 8 weggelaten te worden.

Artikel 9

21. Dit artikel bepaalt de duurtijd van het in artikel 7 bedoelde conformiteitsattest. Voor de leesbaarheid van de tekst zou het beter zijn die bepaling te integreren in dat artikel 7.

Artikel 10

22. Correct is "een deskundige vermeld op een lijst" en niet "een deskundige vervat op een lijst".

Artikel 13

23. In de Nederlandse tekst vervange men de woorden "In naleving van" door "Met inachtneming van", en de woorden "van persoonsgegevens ontdane" door "geanonimiseerde".

Artikel 15

24. In artikel 15, § 1, eerste lid, wordt bepaald dat de woning bezocht kan worden door "de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar".

De vraag rijst of de vermelding van de Regering en van een gemachtigde ambtenaar niet op een vergissing berust. In artikel 15, § 1, vijfde lid, is trouwens nog enkel sprake van de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst.

25. In de Nederlandse tekst van het vierde lid van artikel 15, § 1, schrijve men "proces-verbaal" in plaats van "verslag".

26. In paragraaf 2, eerste lid, 2°, dient nader gepreciseerd te worden welke de aard van de klacht is en bij welke instantie die klacht moet worden ingediend.

27. Paragraaf 3 regelt de procedure nadat vastgesteld is dat de woning niet of niet meer beantwoordt aan de vereisten bedoeld in artikel 4.

Blijkens het vierde lid wordt, bij gebreke van uitvoering van de noodzakelijke werken binnen de daartoe bepaalde termijn, "het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole geweigerd of ingetrokken".

De stellers van het ontwerp lijken de hypothese uit het oog te verliezen dat de woning te huur gesteld of verhuurd wordt, zonder dat de verhuurder in het bezit is van een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een attest voor conformiteitscontrole.

In die hypothese zou de Gewestelijke Inspectiedienst het verbod moeten kunnen opleggen om de woning nog verder te verhuren.

Overigens zou uitdrukkelijk bepaald moeten worden dat ook in geval van weigering of intrekking van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole, het verbod wordt opgelegd om de woning nog verder te verhuren.

De Raad van State stelt dan ook voor om de tweede volzin van paragraaf 3, vierde lid, te redigeren als volgt :

"Bij gebreke van uitvoering van de werken binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod ter kennis gebracht, als bedoeld in artikel 16; in voorkomend geval wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole geweigerd of ingetrokken."

28. Paragraaf 3, vijfde lid, voorziet in een mogelijkheid van beroep tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole wordt geweigerd of ingetrokken.

Gelet op hetgeen hiervóór is opgemerkt (opmerking 27), zou bepaald moeten worden dat beroep openstaat tegen de beslissing waarbij verbod wordt opgelegd om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren.

Dat beroep zou bovendien ook moeten openstaan tegen een zodanige beslissing als die het gevolg is van een weigering van de verhuurder om aan de ambtenaar-inspecteur toegang tot de woning te geven (zie artikel 15, § 1, vijfde lid).

Rekening houdend met het voorgaande, kan paragraaf 3, vijfde lid, beter omgevormd worden tot een afzonderlijke paragraaf, luidend als volgt :

"§ ... Tegen de beslissing waarbij het verbod wordt opgelegd als bedoeld in artikel 16, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering ⁽⁵⁾ of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 11, § 3."

29. Paragraaf 4 handelt over de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest.

Uit paragraaf 3 blijkt dat het attest voor conformiteitscontrole het voorwerp kan zijn van een intrekking. Logischerwijze moet dan ook voorzien worden in de mogelijkheid tot opschorting van zulk attest. Paragraaf 4 moet in die zin aangevuld worden.

30. In paragraaf 4, eerste lid, is sprake van de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest. In paragraaf 4, vierde lid, wordt voorts voorzien in de mogelijkheid tot intrekking van een opgeschort bewijs of attest.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat het nemen van de ene of de andere maatregel afhankelijk is van een aantal concrete omstandigheden. Omwille van de rechtszekerheid zou in de tekst zelf van het ontwerp bepaald moeten worden onder welke voorwaarden de opschorting of de intrekking kan of moet worden bevolen.

31. In paragraaf 4, eerste lid, is sprake van termijnen "die ingaan bij ontvangst van de eventuele opmerkingen van de verhuurder".

Er moet ook rekening gehouden worden met de hypothese dat de verhuurder binnen de hem daartoe gegeven termijn helemaal geen opmerking heeft gemaakt.

⁽⁵⁾ Gelet op de definitie vervat in artikel 2, 2°, dienen de woorden "Brusselse Hoofdstedelijke Regering" vervangen te worden door "Regering".

32. Volgens paragraaf 4, tweede lid, mag de verhuurder, in geval van opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest, de woning niet verhuren "tot de opschorting wordt opgeheven".

Er zou bepaald moeten worden onder welke voorwaarden de opschorting kan worden opgeheven. Eventueel zou ook bepaald kunnen worden dat de opschorting na verloop van een bepaalde termijn van rechtswege wordt omgezet in een intrekking, of door de Gewestelijke Inspectiedienst omgezet kan worden in een intrekking.

33. Mede gelet op het tekstvoorstel dat hiervóór gedaan is voor paragraaf 3, vijfde lid (opmerking 28), kan paragraaf 4, derde lid, geredigeerd worden als volgt :

"Tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest (of het attest voor conformiteitscontrole) wordt opgeschort, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 11, § 3."

34. Paragraaf 4, vierde lid, voorziet in de omzetting van de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest in de intrekking ervan, als de verhuurder binnen de hem verleende termijn de noodzakelijke werken niet heeft uitgevoerd.

De Raad van State ziet niet in wat het nut is van die bepaling. Als de verhuurder de noodzakelijke werken niet binnen de termijn uitvoert, dan volgt reeds uit paragraaf 3, vierde lid, dat het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest wordt ingetrokken. Er bestaat geen behoefte om die regeling te bevestigen, in het geval dat het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest opgeschort is gedurende de termijn die verleend is voor het uitvoeren van de werken.

Artikel 16

35. Dit artikel moet gelezen worden in samenhang met artikel 8. Het bevat bepalingen, zowel i.v.m. het verbod om een woning te huur te stellen die niet aan de

.../...

vereisten beantwoordt, als i.v.m. de mogelijkheid om voor een dergelijke woning, na de uitvoering van de nodige werken, een attest voor conformiteitscontrole te verkrijgen.

Het komt de Raad van State voor dat de bepalingen van de artikelen 8 en 16 beter verwerkt kunnen worden in één artikel. Voor dat ene artikel wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, vijfde lid, en § 3, vierde lid, wordt ter kennis gebracht van de verhuurder, de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De burgemeester zorgt voor de tenuitvoerlegging van het verbod.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod als bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring, genomen met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, op grond dat de woning niet beantwoordt aan een vereiste als bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een attest voor conformiteitscontrole heeft verkregen.

De procedure voor de afgifte van het attest voor conformiteitscontrole verloopt overeenkomstig het bepaalde in artikel 11."

Artikel 20

36. Volgens paragraaf 1, 2°, beschikt een openbare vastgoedbeheerder over een openbaar beheersrecht m.b.t. "de woningen bedoeld in de (artikelen) 11 en 12 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd binnen de door de Regering vastgestelde termijnen".

De verwijzing naar de artikelen 11 en 12 is niet duidelijk. Gelet op artikel 15, § 5, lijkt het de bedoeling te zijn dat het beheersrecht enkel uitgeoefend kan worden ten aanzien van de woningen waarvoor een verbod is opgelegd om ze verder te huur te stellen of te verhuren. Het verdient aanbeveling artikel 20, § 1, 2°, in die zin te preciseren.

Ook de verwijzing naar een door de Regering vastgestelde termijn doet vragen rijzen. Zo het gaat om de termijn die verleend werd vóórdat het voornoemde verbod werd opgelegd (zie artikel 15, § 3, vierde lid), is het niet nodig om daarvan nog melding te maken (in de veronderstelling dat in artikel 20, § 1, 2°, verwezen wordt naar het voornoemde verbod); zo het gaat om een nieuwe termijn, zou dit duidelijkheidshalve best met zoveel woorden bepaald worden.

37. In paragraaf 2, 2° en 3°, schrijve men telkens, in fine : "behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder".

Artikel 23

38. Volgens dit artikel kan de openbare vastgoedbeheerder tegen de wil van de eigenaar in, het beheer van een woning waarnemen. De beheerder is dan bevoegd om de woning te verhuren als sociale woning en om, met het oog op die verhuring, de vereiste werken uit te voeren. In geval van verhuring ontvangt de houder van de zakelijke rechten het huurgeld, na aftrek van de kosten van het beheer.

De uitoefening van het openbaar beheersrecht vormt een verregaande inmenging in het eigendomsrecht. De eigenaar van het goed wordt weliswaar niet van zijn goederen beroofd, maar hem wordt wel belet daarvan nog verder gebruik te maken. De ontworpen regeling moet dan ook beschouwd worden als een regeling van het gebruik van eigendom, in de zin van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag over de rechten van de mens.

Opdat een maatregel met voornoemd artikel 1, tweede lid, verenigbaar zou zijn, dienen drie voorwaarden te zijn vervuld, met name dat de maatregel in overeenstemming moet zijn met de nationale wet, dat de maatregel een doel van algemeen belang moet nastreven en dat de maatregel in evenredigheid moet staan met het nagestreefde doel.

De eerste twee voorwaarden lijken te dezen te zijn vervuld.

.../...

Wat de derde voorwaarde betreft, in verband met de proportionaliteit van de maatregel, moet een onderscheid worden gemaakt.

In zoverre de maatregel toegepast wordt op een leegstaande woning (zie artikel 20, § 1, 1°), lijkt ze in verhouding te staan tot het doel dat beoogd wordt, met name de bevordering van de huisvesting.

In zoverre de maatregel toegepast wordt op een woning waarvoor verbod gegeven werd om ze nog verder te huur te stellen of te verhuren (zie artikel 20, § 1, 2°, en opmerking 36), kan niet uitgesloten worden dat het gaat om een woning die door de eigenaar of door de houder van een zakelijk recht bewoond wordt, ook al voldoet de woning niet aan de vereisten bedoeld in artikel 4 van het ontwerp. Het is niet meteen duidelijk of in een dergelijk geval het evenredigheidsbeginsel nog wordt geëerbiedigd. De stellers van het ontwerp zouden in de memorie van toelichting best uiteenzetten op welke gronden de ontworpen maatregel dan verantwoord kan worden.

Artikel 25

39. Dit artikel bepaalt dat de vrederechter van de plaats waar de woning zich bevindt, bevoegd is voor de betwistingen inzake het openbaar beheersrecht. Bovendien wordt bepaald dat iedere betwisting aanhangig moet worden gemaakt bij verzoekschrift op tegenspraak, als bedoeld in de artikelen 1034bis tot 1034sexies van het Gerechtelijk Wetboek.

Die regeling, welke enerzijds betrekking heeft op de bevoegdheid van de rechtscolleges, en anderzijds op de rechtspleging, behoort niet tot de aan de gewesten toegewezen bevoegdheid inzake huisvesting. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest zou deze regeling dan ook enkel kunnen treffen, wanneer de voorwaarden voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen vervuld zijn.

Krachtens die laatste bepaling kunnen de decreten - en, op grond van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, ook de ordonnanties - rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor

de raden niet bevoegd zijn, voorzover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid. Daartoe is voorts vereist dat de betrokken aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de door de decreet- of ordonnantiegever aan te nemen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

De Raad van State beschikt niet over de nodige feitelijke gegevens om zich een oordeel te kunnen vormen over de vraag of aan de voormelde voorwaarden is voldaan, en met name of het "noodzakelijk" is om af te wijken van de door de federale wetgever vastgestelde gemeenrechtelijke regeling inzake bevoegdheid en rechtspleging. Het staat aan de stellers van het ontwerp om aan te tonen dat artikel 25 ingepast kan worden in de "impliciete bevoegdheden", bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

PORTEE ET FONDEMENT LEGAL DU PROJET

1. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis comprend la première partie du nouveau Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette partie contient des dispositions générales en matière de droit au logement et d'instruments de la politique du logement.

Le projet confirme le droit au logement sous la forme d'un droit à un logement décent (article 3).

Les instruments de la politique du logement sont de deux ordres : les normes de qualité et le droit de gestion publique.

Les normes de qualité emportent des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (article 4). Un logement ne peut être mis en location s'il n'est pas satisfait à ces critères (article 5). Pour prouver qu'il est satisfait aux critères, un "certificat de conformité" peut être demandé (articles 6 et 11). Pour les logements meublés et les petits logements, il existe une obligation d'obtenir une "attestation de conformité" avant la mise en location (articles 7, 9 et 12). Une "attestation de contrôle de conformité" doit être demandée pour établir qu'un bien mis en location qui ne satisfaisait pas aux conditions, répond désormais aux conditions de qualité (articles 8 et 16).

Un "Service d'inspection régionale" est créé en vue du contrôle de la qualité des logements et de la délivrance des certificats et attestations visés (articles 10, 15 et 17).

Le "droit de gestion publique des logements" constitue le deuxième instrument de la politique du logement (articles 20 à 25). Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique sur les logements inoccupés, ainsi que sur les logements qui ne répondent pas aux normes de qualité et qui ne font pas l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration nécessaires. Après avoir suivi une procédure déterminée, l'opérateur immobilier est habilité à gérer provisoirement le logement et il peut y effectuer les travaux nécessaires et mettre lui-même le logement en location à titre d'habitation social.

COMPETENCE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

2.1. Le Conseil d'Etat a déjà examiné, entre autres dans son avis 30.228/VR du 26 septembre 2000, la problématique de la compétence des régions en matière de logement, notamment à l'égard des logements mis en location. A cette occasion, le Conseil d'Etat a recherché explicitement un règlement qui, du point de vue de la délimitation des compétences respectives de l'autorité fédérale et des régions, observe au mieux le principe de la sécurité juridique ⁽¹⁾.

Le Conseil confirme à présent les conclusions auxquelles il avait abouti à l'époque :

"En vertu de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent imposer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements. Dans l'exercice de cette compétence, elles peuvent imposer des normes en ce qui concerne l'état d'un bien destiné en particulier à la location. Tant que ces normes portent sur le logement, et pas sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire, les régions n'empiètent pas sur les compétences de l'autorité fédérale.

Les normes fixées par les régions peuvent éventuellement avoir une incidence sur la mesure dans laquelle un bien peut être légalement loué ou mis en location. Les contrats de location doivent non seulement être conformes aux règles spécifiques du droit locatif, mais aussi aux autres règles d'ordre public ou de droit impératif. Sur ce plan, aucune exception ne peut être faite en ce qui concerne les règles fixées par les autorités régionales dans les limites de leurs sphères de compétences respectives. Le cas échéant, les régions peuvent d'ailleurs estimer que les règles qu'elles ont édictées sont d'une importance telle qu'elles peuvent prévoir des sanctions pénales ou administratives en cas de non-respect de celles-ci.

En vertu de sa compétence résiduelle en matière de location de biens, il appartient à l'autorité fédérale de régler les répercussions des règles, fixées par les régions en matière de logement, sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire. L'autorité fédérale peut choisir de n'édicter aucune règle particulière à ce sujet, auquel cas le droit commun continuera à s'appliquer (en ce qui concerne la conséquence de la méconnaissance d'une règle d'ordre public ou de droit impératif pour la validité d'un contrat). L'autorité fédérale peut également choisir d'édicter des règles particulières, dérogeant au droit commun. En tout état de cause, l'autorité fédérale devra tenir compte des restrictions qui découlent du principe de proportionnalité en ce qui concerne l'exercice de sa compétence. Ainsi, elle ne pourra pas neutraliser la portée d'une réglementation régionale en disposant, par exemple, qu'un contrat conclu en violation des normes régionales est pleinement valable"⁽²⁾.

⁽¹⁾ Avis sur une proposition d'ordonnance relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, Doc. parl., C.R.B., 2000-01, n° A-200/2.

⁽²⁾ Avis 30.228/VR, o.c., p. 5.

2.2. L'article 5 du projet d'ordonnance soumis actuellement pour avis impose au bailleur l'obligation de s'assurer, avant la mise en location du logement, que celui-ci répond aux critères de qualité prévus par l'ordonnance. Pour les logements meublés et les petits logements, l'article 7 du projet exige, en outre, qu'une "attestation de conformité" soit obtenue préalablement à la mise en location. Aucune autre obligation n'est imposée au bailleur.

Au regard des principes exposés ci-dessus, ces exigences ne soulèvent aucun problème de compétence.

OBSERVATIONS GENERALES

3. L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés dispose que les logements meublés ne peuvent être mis en location ou loués que s'ils correspondent à certaines normes de qualité et de sécurité et si le bailleur a obtenu préalablement un permis de la commune.

Le présent projet d'ordonnance est relatif à tous les logements, et en particulier aux logements meublés et aux petits logements mis en location. Le projet qui empiète ainsi sur l'ordonnance citée devra prévoir la suppression partielle de celle-ci.

4. Dans le projet, les notions de "logement", "immeuble" (p. ex. article 12, § 2, alinéa 2), "bien immobilier" (p. ex. article 7, alinéa 1^{er}), et "bien" (p. ex. article 6) sont utilisées pêle-mêle. Il est recommandé d'utiliser en la matière une terminologie uniforme.

5. Selon les articles 6, 7 et 8 du projet, les certificats et attestations visés dans le projet sont délivrés par l'"Administration régionale". Suivant l'article 10, alinéa 1^{er}, lesdits certificats et attestations sont délivrés par le "Service d'inspection régionale"; aux articles 11, 12 et 16, il est également question de la délivrance de certificats et attestations par le "Service d'inspection régionale".

.../...

Il est recommandé de définir toujours, de la même manière, le service compétent. Le Conseil d'Etat suggère d'utiliser chaque fois l'expression "Service d'inspection régionale" et d'inscrire à l'article 2 une définition de cette notion.

6. Les règles relatives au certificat ou à l'attestation de conformité soulèvent la question de savoir si elles présentent suffisamment de cohérence.

6.1. La demande d'un certificat de conformité est facultative (article 6). Dès lors que le bailleur demande un tel certificat, il en résulte toujours une enquête du Service d'inspection régionale. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement en location (article 11). Le bailleur supporte ici le risque de l'initiative qu'il a prise.

S'il s'agit d'un logement meublé ou d'un petit logement, le bailleur est tenu de demander une attestation de conformité. A sa demande, il doit joindre une déclaration établie par lui dans laquelle il atteste que le logement répond aux conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement (article 7). Cette demande n'est pas toujours suivie d'une enquête sur place du Service de l'inspection régionale : celui-ci peut délivrer l'attestation au vu de la déclaration et si aucune décision n'est prise dans le délai, l'attestation est, de surcroît, délivrée "automatiquement" (article 12, § 2) ⁽³⁾.

Il s'avère ainsi qu'une procédure plus stricte a été prévue pour la délivrance d'un certificat facultatif que pour celle d'une attestation à laquelle les auteurs du projet, en raison de son caractère obligatoire, attachent manifestement plus d'importance.

Le Conseil d'Etat se demande s'il ne serait pas plus logique d'appliquer à l'attestation la procédure stricte, avec enquête obligatoire sur place, et au certificat, la procédure plus souple, avec enquête facultative sur place.

⁽³⁾ L'attestation de conformité ne garantit donc pas que le logement est "conforme" aux exigences. La dénomination "autorisation de location" serait peut-être plus adéquate.

Le Conseil est conscient que cette observation est étroitement liée aux conceptions politiques des auteurs du projet. Elle n'a pas pour objet de porter atteinte à la liberté politique du législateur régional, lequel reste libre d'adopter les règles en projet, mais d'attirer plus particulièrement l'attention de ce dernier sur cet aspect du projet.

6.2. Par ailleurs, le projet ne précise pas si le certificat de conformité peut être demandé pour tous les logements, ou seulement pour les logements qui ne répondent pas à la qualification de logement meublé ou de petit logement.

Dans la première hypothèse, la question se pose en outre de savoir si le propriétaire qui est en possession d'un certificat de conformité pour un logement meublé ou un petit logement, est tenu, en cas de mise en location effective, de demander également une attestation de conformité. Si tel est le cas, il pourrait peut-être envisagé, pour cette situation, de prévoir un régime particulier (souple) .

Le projet devrait être éclairci sur ces points.

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Intitulé

7. La réglementation en projet est certes conçue comme la première partie d'un Code du logement, c'est-à-dire une partie qui sera complétée par des textes ultérieurs. Il n'est pas toutefois nécessaire que l'intitulé en rende compte. Celui-ci pourrait, en revanche, être rédigé comme suit :

"Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement".

Arrêté de présentation

8. Dans la formule de présentation, on écrira, "Sur la proposition du ..." au lieu de "Sur proposition du ...".

.../...

9. Dans le texte néerlandais, il est préférable de rédiger la formule chargeant le ministre de présenter le projet au Conseil de Bruxelles-Capitale, comme suit :

"De Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :".

Dans le texte français, on remplacera le mot "présenté" par le mot "présenter".

10. L'arrêt de présentation est signé par le Ministre-Président, ainsi que par le ministre et le secrétaire d'Etat qui ont le logement dans leurs attributions.

Concernant le secrétaire d'Etat précité, il y a lieu de rappeler l'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1986 relative aux institutions bruxelloises. Cette article dispose que les secrétaires d'Etat régionaux ne font pas partie du gouvernement. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a déjà rappelé à maintes reprises, aucun pouvoir réglementaire ne peut être confié aux secrétaires d'Etat régionaux et ceux-ci ne sont pas habilités à présenter ou contresigner des projets d'arrêté au nom du gouvernement.

Dès lors, l'arrêté de présentation doit être signé par un ou plusieurs ministres du Gouvernement de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion des secrétaires d'Etat.

Article 1^{er}

11. On rédigera cet article comme suit :

"Article 1^{er}. La présente ordonnance, dénommée ci-après «Code bruxellois du logement», règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.".

Article 2

12. On rédigera la phrase introductive de cet article comme suit :

"Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :".

13.1. Du point de vue de la légistique, il n'est pas recommandé d'incorporer des dispositions réglementaires dans des définitions. En l'espèce, les dispositions sous le 7° à 10° contiennent une sorte de résumé des règles en projet en matière de certificat de conformité (article 6), d'attestation de conformité (article 7), d'attestation de contrôle de conformité (article 8) et de droit de gestion publique (article 20). De tels résumés sont non seulement redondants mais peuvent, en outre, donner lieu à des problèmes d'interprétation.

Dès lors, les dispositions de l'article 2, 7° à 10°, doivent être omises.

13.2. Concernant le terme néerlandais "attest voor conformiteitscontrole", figurant dans l'article 2, 9°, et dans d'autres articles du projet, il faut encore faire remarquer que ce terme semble être une traduction moins heureuse du terme français "attestation de contrôle de conformité". Le terme néerlandais donne l'impression que l'attestation est délivrée en vue d'un contrôle qui doit encore être effectué, alors qu'elle est, au contraire, délivrée après qu'un contrôle a eu lieu.

Le Conseil d'Etat suggère d'utiliser en néerlandais le terme "conformiteitscontroleattest" ⁽⁴⁾.

14. Dans le texte néerlandais du 11°, on écrira "het huisraad" au lieu de "de huisraad".

La même remarque vaut pour l'article 20, § 2, 2°, du projet.

⁽⁴⁾ Cet avis continuera toutefois à utiliser le terme "attest voor conformiteitscontrole" pour éviter toute confusion.

Titre III - Chapitre premier

15. Le terme "obligations" est inadéquat. Mieux vaudrait utiliser le terme "exigences", comme dans l'article 3 du projet, au "conditions, critères".

Article 5

16. Cet article fait référence à des sanctions visées notamment à l'article 16. Cette référence semble reposer sur une erreur.

Article 6

17. L'alinéa 1^{er} du présent article dispose que le bailleur peut demander à l'Administration régionale (lire : le Service d'inspection régionale) un certificat de conformité établissant que "le bien mis en location" répond aux conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

A l'article 11 du projet, soit la disposition qui règle la procédure à suivre concernant la demande précitée, il est toutefois question de "toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement", ce qui semble impliquer un champ d'application plus étendu.

Il convient d'harmoniser les deux dispositions. Dès lors, à l'article 6, les mots "le bailleur" doivent être remplacés par les mots "toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement", et les mots "le bien mis en location" par les mots "le logement".

Article 7

18. Mieux vaudrait rédiger l'alinéa 3 de cet article comme suit :

"En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, l'attestation de conformité ne peut être obtenue qu'à dater de la réception contradictoire provisoire des travaux."

19. A l'alinéa 4, il est recommandé d'écrire "au jour de l'entrée en vigueur" au lieu de "au jour de l'adoption".

Article 8

20. Il est renvoyé à l'observation 35 concernant l'article 16 du projet. Si la suggestion qui y est émise est suivie, l'article 8 devra être omis.

Article 9

21. Cet article fixe la durée de validité de l'attestation de conformité visée à l'article 7. Pour assurer la lisibilité du texte, il serait préférable d'intégrer cette disposition à l'article 7.

Article 10

22. On écrira plus correctement "un expert mentionné sur une liste" plutôt que "un expert repris sur une liste".

Article 13

23. Dans le texte néerlandais, on remplacera les termes "In naleving van" par "Met inachtneming van", et les termes "van persoonsgegevens ontdane" par "geanonimiseerde".

Article 15

24. L'article 15, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, prévoit que le logement peut être visité par "les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin".

La question est de savoir si la mention du Gouvernement et d'un fonctionnaire délégué ne résulte pas d'une erreur. A l'article 15, § 1^{er}, alinéa 5, il n'est d'ailleurs plus question que des agents inspecteurs du Service d'inspection régionale.

25. Dans le texte néerlandais de l'alinéa 4 de l'article 15, § 1^{er}, on écrira "proces-verbaal" au lieu de "verslag".

26. Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 2°, devrait préciser la nature de la plainte et identifier l'autorité auprès de laquelle il y a lieu de l'introduire.

27. Le paragraphe 3 organise la procédure suivie lorsqu'il est constaté que le logement ne remplit pas ou ne remplit plus les conditions prévues à l'article 4.

Selon l'alinéa 4, "le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés ou retirés" si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés dans le délai prévu à cet effet.

Les auteurs du projet semblent perdre de vue l'hypothèse où le logement serait mis en location ou loué sans que le bailleur soit en possession d'un certificat de conformité, d'une attestation de conformité ou d'une attestation de contrôle de conformité. En pareil cas de figure, le Service d'inspection régionale devrait pouvoir interdire de poursuivre la location du logement.

Le texte devrait d'ailleurs de même interdire en termes exprès de continuer à louer le logement en cas de refus ou de retrait du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

Le Conseil d'Etat suggère dès lors de rédiger comme suit la deuxième phrase du paragraphe 3, alinéa 4 :

"Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 16 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés ou retirés."

28. Le paragraphe 3, alinéa 5, prévoit une possibilité de recours contre la décision de refus ou de retrait du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

Compte tenu de l'observation faite ci-dessus (observation 27), il y aurait lieu de prévoir que la décision interdisant de continuer à mettre le logement en location ou à louer celui-ci, est susceptible de recours.

Ce recours devrait par ailleurs être ouvert contre une telle décision lorsque celle-ci résulte d'un refus du bailleur de donner accès au logement à l'agent inspecteur (voir l'article 15, § 1^{er}, alinéa 5).

Compte tenu de ce qui précède, mieux vaudrait transformer le paragraphe 3, alinéa 5, en un paragraphe distinct que l'on pourrait rédiger comme suit :

"§ ... Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ⁽⁵⁾ ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 16. La procédure de recours se déroule conformément à l'article 11, § 3."

29. Le paragraphe 4 traite de la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité.

Il ressort du paragraphe 3 que l'attestation de contrôle de conformité peut être retirée. Logiquement, il faudrait dès lors prévoir la possibilité de suspendre une telle attestation. Il y aurait lieu de compléter le paragraphe 4 en ce sens.

30. Dans le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, il est question de la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité. Le paragraphe 4, alinéa 4, prévoit par ailleurs la possibilité de retirer un certificat ou une attestation frappés de suspension.

L'exposé des motifs indique que l'une ou l'autre mesure peut être prise en fonction d'un certain nombre de circonstances concrètes. Dans un souci de sécurité juridique, il y aurait lieu de préciser dans le texte même du projet les conditions auxquelles la suspension ou le retrait peuvent ou doivent être ordonnés.

31. Au paragraphe 4, alinéa 1^{er}, il est question de délais "qui suivent (lire : prennent cours à) la réception des éventuelles observations du bailleur".

Il faut également tenir compte de l'hypothèse où le bailleur n'aurait pas émis la moindre observation dans le délai qui lui a été imparti à cet effet.

⁽⁵⁾ Eu égard à la définition inscrite à l'article 2, 2°, on remplacera les termes "Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale" par "Gouvernement".

32. Le paragraphe 4, alinéa 2, prévoit qu'en cas de suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité, le bailleur ne peut louer le logement "jusqu'à la levée de cette suspension".

Le texte devrait définir les conditions de levée de la suspension. Il pourrait également préciser qu'après un certain laps de temps, la suspension est convertie d'office en retrait ou peut être convertie en retrait par le Service d'inspection régionale.

33. Compte tenu, notamment, de la proposition de texte faite ci-dessus à propos du paragraphe 3, alinéa 5 (observation 28), on pourrait rédiger comme suit le paragraphe 4, alinéa 3 :

"Le bailleur peut introduire un recours contre la décision portant suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité (ou de l'attestation de contrôle de conformité) auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément à l'article 11, § 3."

34. Le paragraphe 4, alinéa 4, prévoit que la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité est convertie en un retrait de ceux-ci lorsque le bailleur n'a pas effectué les travaux nécessaires dans le délai qui lui a été imparti.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas l'utilité de cette disposition. Si le bailleur ne réalise pas les travaux nécessaires dans le délai imparti, le retrait du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité résulte déjà du paragraphe 3, alinéa 4. Il n'est pas nécessaire de confirmer cette règle lorsque la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité intervient pendant le délai imparti pour l'exécution des travaux.

Article 16

35. Cet article doit se lire en combinaison avec l'article 8. Il contient des dispositions en ce qui concerne non seulement l'interdiction de mettre en location un logement qui ne remplit pas les conditions, mais également la possibilité d'obtenir une attestation de contrôle de conformité pour un tel logement après la réalisation des travaux qui s'imposent.

Le Conseil d'Etat considère qu'il serait préférable d'incorporer les dispositions des articles 8 et 16 dans un seul et même article, qu'il est suggéré de rédiger comme suit :

"Art. L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci, qui est infligée dans les cas visés à l'article 15, § 1^{er}, alinéa 5, et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 11."

Article 20

36. Selon le paragraphe 1^{er}, 2°, un opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des "logements visés aux articles 11 et 12 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement".

La référence aux articles 11 et 12 manque de clarté. Compte tenu de l'article 15, § 5, l'objectif poursuivi semble être de limiter l'exercice du droit de gestion aux logements frappés d'une interdiction relative à la poursuite de leur mise en location ou de leur location. Il est recommandé de préciser l'article 20, § 1^{er}, 2°, en ce sens.

La référence à un délai qu'il appartient au Gouvernement de fixer suscite elle aussi certaines interrogations. S'il s'agit du délai octroyé avant que l'interdiction précitée n'ait été imposée (voir l'article 15, § 3, alinéa 4), il n'y a pas lieu d'en faire une nouvelle fois état (à supposer que l'article 20, § 1^{er}, 2°, se réfère à l'interdiction en question); s'il s'agit d'un nouveau délai, il serait préférable, par souci de clarté, de le préciser expressément.

37. A la fin du paragraphe 2, 2° et 3°, on écrira chaque fois : "à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire."

Article 23

38. Selon cet article, l'opérateur immobilier public peut exercer la gestion d'un logement contre le gré du propriétaire. Dans ce cas, l'opérateur est habilité à louer le logement à titre d'habitation sociale et à réaliser les travaux qui s'imposent dans la perspective de cette location. En cas de location, le titulaire de droits réels perçoit le loyer, après déduction des frais de gestion.

L'exercice du droit de gestion publique constitue une ingérence majeure dans le droit de propriété. Le propriétaire n'est certes pas privé de ses biens, mais est empêché de continuer à en user. Le texte en projet doit donc être considéré comme un règlement de l'usage des biens au sens de l'article 1^{er}, paragraphe 2, du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme.

Pour qu'une mesure soit compatible avec l'article 1^{er}, paragraphe 2, susvisé, trois conditions doivent être remplies : il faut que la mesure soit conforme à la législation nationale, qu'elle poursuive l'intérêt général et qu'elle soit proportionnelle au but visé.

Les deux premières conditions semblent remplies en l'espèce.

Quant à la troisième condition, relative à la proportionnalité de la mesure, il convient d'opérer une distinction.

En tant qu'elle s'applique à un logement inoccupé (voir l'article 20, § 1^{er}, 1°), la mesure semble proportionnelle au but visé, à savoir la promotion du logement.

En tant qu'elle s'applique à un logement frappé d'une interdiction relative à la poursuite de sa mise en location ou de sa location (voir l'article 20, § 1^{er}, 2°, ainsi que l'observation 36), on ne peut exclure qu'il s'agisse d'un logement occupé par le propriétaire ou par le titulaire d'un droit réel, même si le logement ne remplit pas les conditions

.../...

prescrites par l'article 4 du projet. On n'aperçoit pas d'emblée si le principe de proportionnalité est encore respecté en pareille occurrence. Les auteurs du projet devraient indiquer dans l'exposé des motifs à quel titre la mesure projetée peut se justifier dans ce cas.

Article 25

39. Cet article prévoit que les contestations relatives au droit de gestion publique relèvent de la compétence du juge de paix du lieu où est située l'habitation et que toute contestation doit être introduite au moyen de la requête contradictoire prévue aux articles 1034bis à 1034sexies du Code judiciaire.

Or, la compétence dont elles disposent en matière de logement ne permet pas aux régions d'édicter de telles règles, qui concernent la compétence des juridictions ainsi que la procédure. La Région de Bruxelles-Capitale ne pourrait dès lors les adopter que si les conditions relatives à l'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles s'avéraient remplies.

Selon cette dernière disposition, les décrets - de même que les ordonnances, conformément à l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises - peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les conseils ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence. Pour ce faire, il faut en outre que la matière en question se prête à un règlement différencié et que les dispositions que le législateur décentral ou régional entend adopter n'aient qu'une incidence marginale sur cette matière.

Le Conseil d'Etat ne dispose pas des éléments matériels nécessaires pour se prononcer sur la question de savoir si les conditions précitées sont remplies, et notamment s'il "s'impose" de déroger au régime de droit commun que le législateur fédéral a défini en matière de compétence et de procédure. Les auteurs du projet auront à démontrer que l'article 25 peut se concilier avec les "compétences implicites", visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

De kamer was samengesteld uit

La chambre était composée de

de Heren
Messieurs

W. DEROOVER,

eerste voorzitter,
premier président,

D. ALBRECHT,
P. LEMMENS,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

H. COUSY,
J. VELAERS,

assessoren van de afdeling wetgeving,
assesseurs de la section de législation,

Mevrouw
Madame

F. LIEVENS,

griffier,
greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. L. VAN CALENBERGH, referendaris.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. D. ALBRECHT.

Le rapport a été présenté par M. W. PAS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VAN CALENBERGH, référendaire.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE EERSTE VOORZITTER - LE
PREMIER PRÉSIDENT,

F. LIEVENS

W. DEROOVER