

LC

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 48.395/4
DU 14 JUIN 2010

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par la Vice-Première Ministre et Ministre de la Politique de migration et d'asile et le Secrétaire d'État à la Politique de migration et d'asile, adjoint à la Ministre chargée de la Politique de migration et d'asile, le 8 juin 2010, d'une demande d'avis, dans un délai de cinq jours ouvrables, sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1981 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers", a donné l'avis suivant :

Suivant l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2/, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, inséré par la loi du 4 août 1996, et remplacé par la loi du 2 avril 2003, la demande d'avis doit spécialement indiquer les motifs qui en justifient le caractère urgent.

En l'occurrence, cette motivation, telle qu'elle figure dans la lettre de demande d'avis, est la suivante :

"(...). Het verzoek om spoedbehandeling is gemotiveerd door de omstandigheid dat artikel 9 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 tot wijziging van het koninklijk besluit van 8 oktober 1981 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, vernietigd werd bij arrest nr. 201.375 van de Raad van State en bijgevolg de verblijfsaanvragen waarbij de wet een voldoende huisvesting vereist niet kunnen worden behandeld omdat er geen criteria meer beschikbaar zijn om de aard van deze huisvesting te toetsen".

*

* *

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2/, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations suivantes.

.../...

Portée du projet à l'examen

1. L'article 26/3 en projet (article 2 du projet) tend à prévoir que constitue un "logement suffisant" au sens des articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, le logement qui répond

"aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité au sens de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer".

2. Comme le précise le rapport au Roi,

"(...) Ces notions sont expliquées plus concrètement dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Plus particulièrement, l'article 2 de l'AR précité stipule que la superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher (...)".

Il résulte par ailleurs du rapport au Roi ainsi que des pièces communiquées à la section de législation que cette disposition fait suite à l'annulation de l'actuel article 26/3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1981 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, tel qu'inséré par l'article 9 de l'arrêté royal du 27 avril 2007, par l'arrêt de la section du contentieux administratif n/ 201.375 du 26 février 2010. L'alinéa 1^{er} de cet article disposait comme suit :

"Art. 26/3. L'étranger est considéré comme disposant d'un logement suffisant au sens des articles 10 et 10bis de la loi, s'il peut présenter une attestation délivrée par les autorités communales de laquelle il apparaît que le logement où il réside satisfera, pour lui et pour les membres de sa famille, aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité qui sont en vigueur dans la région concernée".

3. Dans son arrêt précité, la section du contentieux administratif a considéré que :

"Considérant que les articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980 précitée, tels qu'ils ont été remplacés par les articles 6 et 7 de la loi du

.../...

15 septembre 2006, exigent que l'étranger qui est rejoint dans le Royaume par ceux qui ont ou demandent, sur la base de ces dispositions, un permis de séjour de plus de trois mois, dispose d'un logement suffisant; qu'en vertu de l'article 10, § 2, alinéa 2, dernière phrase, et de l'article 10bis, § 1^{er}, alinéa 2, et § 2, alinéa 3, le Roi fixe les conditions auxquelles l'étranger est réputé disposer d'un logement suffisant; qu'évoquant la condition de logement suffisant ainsi que celle, également prévue par le législateur, selon laquelle le regroupant doit disposer d'une assurance maladie couvrant les risques en Belgique pour lui-même et les membres de sa famille, l'exposé des motifs du projet devenu la loi du 15 septembre 2006 présente comme suit (Doc. Ch., sess. 2005-2006, n/ 2478/1, pp. 23 et 24) l'objectif de ces conditions :

«Elles permettent (...) de mettre un terme à certaines situations inacceptables (cadre de vie non salubre ou même dangereux, pratique des 'marchands de sommeil', défaut de couverture médicale,...). Le regroupant devra être en mesure d'accueillir sa famille de manière digne. Sa responsabilité sera engagée à cet égard et il ne pourra plus s'en débarrasser sur l'État belge sans conséquence.»;

que plus précisément sur la condition de disposer d'un logement suffisant l'exposé des motifs précise (ibidem p. 47) :

«La condition du logement suffisant vise à vérifier le respect des normes fondamentales de salubrité et de sécurité. (...) Il ne s'agit pas d'exiger des étrangers de respecter des normes qui ne sont pas exigées en pratique à l'égard de la population belge, mais de s'assurer que l'étranger rejoint n'accueillera pas sa famille dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent.

Appliquée de manière raisonnable, cette condition permet d'éviter que les familles concernées ne tombent dans la précarité et de lutter contre les pratiques des 'marchands de sommeil'.»;

que comme l'a relevé la Cour constitutionnelle dans son arrêt n/ 95/2008 du 26 juin 2008 (considérant B.47), l'objectif poursuivi est donc que «le regroupant soit tenu de créer les circonstances qui permettent le regroupement familial dans le respect de la dignité humaine», qu'il s'agit d'éviter des situations réellement «inacceptables», telles que le fait d'accueillir un étranger «dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent» ou les pratiques des «marchands de sommeil» et que le logement «suffisant» au sens des articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980 est, et est uniquement, celui qui ne présente pas de caractéristiques de pareilles situations inacceptables;

Considérant qu'en prévoyant que «l'étranger est considéré comme disposant d'un logement suffisant au sens des articles 10 et 10bis de la loi, s'il peut présenter une attestation délivrée par les autorités communales de laquelle il apparaît que le logement où il réside satisfera, pour lui et pour les membres de sa famille, aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité qui sont en vigueur dans la région concernée», la disposition entreprise prescrit une obligation qui a pour destinataires les occupants de ce logement, alors que les normes de sécurité, de santé et de salubrité applicables aux logements, dans chacune des régions (décret du 15 juillet 1997 contenant le code flamand du logement, décret du 29 octobre 1998

.../...

instituant le code wallon du logement, ordonnance du 17 juillet 2003 portant le code bruxellois du logement), ont vocation à s'imposer, non pas aux occupants de logements, mais à ceux qui mettent ou entendent mettre des logements à la disposition de tiers, en particulier par la voie d'une mise en location; qu'ainsi, c'est à ceux qui mettent ou envisagent de mettre un logement à la disposition de tiers que les codes régionaux du logement donnent la faculté ou imposent l'obligation, selon le cas, de demander une attestation, un certificat ou un permis destiné à vérifier la conformité du logement aux normes applicables (articles 7 à 14 du code flamand du logement; articles 9 à 13 du code wallon du logement; articles 4 à 14 du code bruxellois du logement); qu'aucun des codes régionaux du logement n'érige en infraction le fait d'occuper un logement non conforme aux normes; qu'en la matière, sont uniquement érigés en infraction des comportements imputables à ceux qui mettent des logements à la disposition de tiers, qu'il s'agisse de mettre à la disposition de tiers un logement non conforme aux normes (article 20 du code flamand du logement; article 15, alinéa 1^{er}, premier et quatrième tirets, du code bruxellois du logement) ou qu'il s'agisse de mettre en location un logement sans respecter les dispositions qui organisent le régime du permis ou de l'attestation requis, dans certaines hypothèses, pour une telle mise en location, aux fins de vérifier le respect des normes applicables (article 200bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3/, et article 201, § 1^{er}, 2/, et § 2, 2/, du code wallon du logement; article 15, alinéa 1^{er}, deuxième et troisième tirets, du code bruxellois du logement);

qu'en outre, le texte de la disposition attaquée est ainsi rédigé que les logements auxquels il s'applique doivent satisfaire à toutes les normes applicables, sans distinguer selon le degré de gravité des défauts éventuellement constatés et sans prévoir de procédure permettant d'apprécier si ces défauts sont tels que l'occupation des logements considérés ne peut être admise; que ceci contraste, en particulier, avec les codes flamand (articles 15 à 17) et wallon (articles 7 et 7bis) du logement, qui, d'une part, donnent aux autorités le pouvoir d'apprécier, moyennant le respect de diverses garanties de procédure pour les particuliers ainsi que du principe de proportionnalité, quelle est la mesure la plus adéquate à prendre à l'égard d'un logement qui n'est pas conforme aux normes et, d'autre part, ne permettent de déclarer inhabitable un logement non conforme aux normes que si, outre sa non-conformité aux normes, ce logement présente des vices impliquant un risque pour la sécurité ou la santé;

que la disposition attaquée donne ainsi aux normes régionales de qualité des logements une portée qui ne se concilie pas - ou, en tout cas, ne se concilie pas suffisamment - avec celle qu'y attachent les Régions; qu'en mettant en place un système qui revient à imposer l'obligation de respecter les normes régionales à des personnes qui envisagent d'occuper ensemble un logement et qui interdit le regroupement familial dès l'instant où le logement considéré présente le moindre manquement auxdites normes, la disposition attaquée prescrit des exigences plus sévères - et même sans doute bien souvent, en pratique, considérablement plus sévères - que ce qu'envisagent les codes régionaux du logement; que ce faisant, elle conduit *de facto* à méconnaître la volonté du législateur, pour reprendre les termes déjà cités de l'exposé des motifs du projet devenu la loi du 15 septembre 2006, «d'exiger des étrangers de respecter des normes qui ne sont pas exigées en pratique à l'égard de la population belge»; qu'elle méconnaît, en outre, la volonté qu'a eue le législateur, en imposant la condition de disposer d'un logement suffisant, de se limiter à éviter des situations réellement inacceptables, telles que le fait d'accueillir un étranger dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent ou les pratiques des «marchands de sommeil»;

.../...

qu'ainsi, la disposition attaquée dénature complètement la notion de logement «suffisant» au sens des articles 10 et 10*bis* de la loi du 15 décembre 1980; qu'en sa seconde branche, le moyen est fondé".

4. Afin de donner suite à cet arrêt, l'article 26/3, alinéa 1^{er}, en projet, renvoie dorénavant aux conditions minimales que doit remplir, en matière d'exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale ⁽¹⁾. Le second alinéa, en projet, de la même disposition fixe les modalités selon lesquelles l'étranger peut attester qu'il dispose d'un logement visé à l'alinéa 1^{er} : soit par la transmission de la preuve d'un contrat de bail enregistré portant sur le logement affecté à sa résidence principale; soit par la transmission de la preuve du titre de propriété du logement qu'il occupe.

Examen du projet

1. Dans le rapport au Roi, il est précisé que l'article 26/3, en projet,

"a pour objectif de se mettre en conformité avec l'arrêt d'annulation n/ 201.375".

Toutefois, les explications qui figurent dans le rapport au Roi tendent seulement à établir la conformité de la disposition en projet au regard de l'article 7, paragraphe 1^{er}, a), de la directive 2003/86/CE du Conseil du 22 septembre 2003 relative au droit au regroupement familial, dont les articles 10 et 10*bis* de la loi du 15 décembre 1980 constituent la transposition en droit interne. Aucune précision

⁽¹⁾ En application de l'article 2, § 1^{er}, alinéas 2 à 5, de la loi du 20 février 1991 précitée :

- il incombe au Roi de fixer les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, ce qui a été réalisé par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 précité;
- les conditions minimales ainsi fixées sont impératives et doivent être obligatoirement annexées au bail;
- si ces conditions ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec ces conditions, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts;
- le juge peut par ailleurs accorder une diminution de loyer en attendant l'exécution des travaux.

complémentaire n'est cependant apportée dans le rapport au Roi quant aux raisons pour lesquelles les auteurs du projet sont d'avis que le nouveau dispositif proposé rencontre bien tant la portée des articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980, telle qu'elle a été dégagée, notamment, dans l'arrêt de la Cour constitutionnelle n/ 95/2008 du 26 juin 2008 ⁽²⁾, que la portée de l'arrêt d'annulation de la section du contentieux administratif, telle que cette portée doit être dégagée à la lumière des motifs de l'arrêt qui ont été rappelés ci-avant.

Compte tenu du manque d'information auquel elle se trouve ainsi confrontée, ainsi que du bref délai dans lequel elle doit donner son avis, la section de législation n'est pas à en mesure de procéder à un tel examen de conformité.

Il incombe dès lors que le rapport au Roi soit dûment complété sous ces deux aspects.

2. La section de législation s'interroge sur la portée exacte qu'il convient de donner au second alinéa de l'article 26/3 en projet. Si la simple production soit d'un contrat de bail enregistré portant sur la résidence principale, soit d'un titre de propriété du logement occupé, suffit, en soi, à établir que le logement considéré est un "logement suffisant" au sens de l'alinéa premier du même article 26/3, il conviendrait de le préciser expressément, à tout le moins dans le rapport au Roi.

3. Il est également fait état dans le rapport au Roi de ce que

"La preuve d'un logement suffisant ne sera pas accepté[e] si le logement a été déclaré insalubre par une autorité compétente".

Une telle précision doit figurer dans l'article en projet.

⁽²⁾ Considérant B. 47.

La chambre était composée de

Messieurs	P. LIÉNARDY,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE,	conseillers d'État,
	L. DETROUX,	
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par de H. P. RONVAUX, auditeur.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

C. GIGOT

P. LIÉNARDY

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 48.395/4
VAN 14 JUNI 2010

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, vierde kamer, op 8 juni 2010 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Migratie- en asielbeleid en Staatssecretaris voor Migratie- en asielbeleid, toegevoegd aan de Minister belast met Migratie- en asielbeleid verzocht hun binnen een termijn van vijf werkdagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 8 oktober 1981 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen", heeft het volgende advies gegeven :

Volgens artikel 84, § 1, eerste lid, 2/, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, ingevoegd bij de wet van 4 augustus 1996 en vervangen bij de wet van 2 april 2003, moeten in de adviesaanvraag in het bijzonder de redenen worden aangegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

In het onderhavige geval luidt de motivering in de brief met de adviesaanvraag als volgt :

"(...). Het verzoek om spoedbehandeling is gemotiveerd door de omstandigheid dat artikel 9 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 tot wijziging van het koninklijk besluit van 8 oktober 1981 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, vernietigd werd bij arrest nr. 201.375 van de Raad van State en bijgevolg de verblijfsaanvragen waarbij de wet een voldoende huisvesting vereist niet kunnen worden behandeld omdat er geen criteria meer beschikbaar zijn om de aard van deze huisvesting te toetsen".

*

* *

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2/, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

.../...

Strekking van het voorliggende ontwerp

1. Het ontworpen artikel 26/3 (artikel 2 van het ontwerp) bepaalt dat onder "voldoende huisvesting" in de zin van de artikelen 10 en 10bis van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen de huisvesting verstaan moet worden die

"voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid in de zin van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur".

2. In het verslag aan de Koning wordt het volgende gepreciseerd :

"(...) Deze begrippen werden concreter omschreven in het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats, in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. In het bijzonder bepaalt artikel 2 van voornoemd KB dat de oppervlakte en het volume van de woning voldoende ruim moeten zijn om er te koken, te wonen en te slapen (...)"

Bovendien blijkt uit het verslag aan de Koning en uit de stukken bezorgd aan de afdeling Wetgeving dat deze bepaling ingegeven is door de omstandigheid dat het huidige artikel 26/3 van het koninklijk besluit van 8 oktober 1981 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, zoals het is ingevoegd bij artikel 9 van het koninklijk besluit van 27 april 2007, vernietigd is bij arrest nr. 201.375 d.d. 26 februari 2010 van de afdeling Bestuursrechtspraak. Het eerste lid van dit artikel luidde als volgt :

"Art. 26/3. De vreemdeling wordt geacht over voldoende huisvesting te beschikken in de zin van artikelen 10 en 10bis van de wet, indien hij een door de gemeentelijke autoriteiten afgeleverd attest kan voorleggen waaruit blijkt dat de woning waarin hij verblijft, voor hem en zijn gezinsleden voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die in het betrokken gewest gelden."

3. De afdeling Bestuursrechtspraak heeft in haar voornoemde arrest gesteld :

"Considérant que les articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980 précitée, tels qu'ils ont été remplacés par les articles 6 et 7 de la loi du 15 septembre 2006, exigent que l'étranger qui est rejoint dans le Royaume par ceux qui ont ou demandent, sur la base de ces dispositions, un permis de séjour de plus de trois mois, dispose d'un logement suffisant; qu'en vertu de l'article 10, § 2, alinéa 2, dernière phrase, et de l'article 10bis, § 1^{er}, alinéa 2, et § 2, alinéa 3, le Roi fixe les conditions auxquelles l'étranger est réputé disposer d'un logement suffisant; qu'évoquant la condition de logement suffisant ainsi que celle, également prévue par le législateur, selon laquelle le regroupant doit disposer d'une assurance maladie couvrant les risques en Belgique pour lui-même et les membres de sa famille, l'exposé des motifs du projet devenu la loi du 15 septembre 2006 présente comme suit (Doc. Ch., sess. 2005-2006, n/ 2478/1, pp. 23 et 24) l'objectif de ces conditions :

«Elles permettent (...) de mettre un terme à certaines situations inacceptables (cadre de vie non salubre ou même dangereux, pratique des 'marchands de sommeil', défaut de couverture médicale,...). Le regroupant devra être en mesure d'accueillir sa famille de manière digne. Sa responsabilité sera engagée à cet égard et il ne pourra plus s'en débarrasser sur l'État belge sans conséquence.»;

que plus précisément sur la condition de disposer d'un logement suffisant l'exposé des motifs précise (ibidem p. 47) :

«La condition du logement suffisant vise à vérifier le respect des normes fondamentales de salubrité et de sécurité. (...) Il ne s'agit pas d'exiger des étrangers de respecter des normes qui ne sont pas exigées en pratique à l'égard de la population belge, mais de s'assurer que l'étranger rejoint n'accueillera pas sa famille dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent.

Appliquée de manière raisonnable, cette condition permet d'éviter que les familles concernées ne tombent dans la précarité et de lutter contre les pratiques des 'marchands de sommeil'.»;

que comme l'a relevé la Cour constitutionnelle dans son arrêt n/ 95/2008 du 26 juin 2008 (considérant B.47), l'objectif poursuivi est donc que «le regroupant soit tenu de créer les circonstances qui permettent le regroupement familial dans le respect de la dignité humaine», qu'il s'agit d'éviter des situations réellement «inacceptables», telles que le fait d'accueillir un étranger «dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent» ou les pratiques des «marchands de sommeil» et que le logement «suffisant» au sens des articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980 est, et est uniquement, celui qui ne présente pas de caractéristiques de pareilles situations inacceptables;

.../...

Considérant qu'en prévoyant que «l'étranger est considéré comme disposant d'un logement suffisant au sens des articles 10 et 10bis de la loi, s'il peut présenter une attestation délivrée par les autorités communales de laquelle il apparaît que le logement où il réside satisfera, pour lui et pour les membres de sa famille, aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité qui sont en vigueur dans la région concernée», la disposition entreprise prescrit une obligation qui a pour destinataires les occupants de ce logement, alors que les normes de sécurité, de santé et de salubrité applicables aux logements, dans chacune des régions (décret du 15 juillet 1997 contenant le code flamand du logement, décret du 29 octobre 1998 instituant le code wallon du logement, ordonnance du 17 juillet 2003 portant le code bruxellois du logement), ont vocation à s'imposer, non pas aux occupants de logements, mais à ceux qui mettent ou entendent mettre des logements à la disposition de tiers, en particulier par la voie d'une mise en location; qu'ainsi, c'est à ceux qui mettent ou envisagent de mettre un logement à la disposition de tiers que les codes régionaux du logement donnent la faculté ou imposent l'obligation, selon le cas, de demander une attestation, un certificat ou un permis destiné à vérifier la conformité du logement aux normes applicables (articles 7 à 14 du code flamand du logement; articles 9 à 13 du code wallon du logement; articles 4 à 14 du code bruxellois du logement); qu'aucun des codes régionaux du logement n'érige en infraction le fait d'occuper un logement non conforme aux normes; qu'en la matière, sont uniquement érigés en infraction des comportements imputables à ceux qui mettent des logements à la disposition de tiers, qu'il s'agisse de mettre à la disposition de tiers un logement non conforme aux normes (article 20 du code flamand du logement; article 15, alinéa 1^{er}, premier et quatrième tirets, du code bruxellois du logement) ou qu'il s'agisse de mettre en location un logement sans respecter les dispositions qui organisent le régime du permis ou de l'attestation requis, dans certaines hypothèses, pour une telle mise en location, aux fins de vérifier le respect des normes applicables (article 200bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3/, et article 201, § 1^{er}, 2/, et § 2, 2/, du code wallon du logement; article 15, alinéa 1^{er}, deuxième et troisième tirets, du code bruxellois du logement);

qu'en outre, le texte de la disposition attaquée est ainsi rédigé que les logements auxquels il s'applique doivent satisfaire à toutes les normes applicables, sans distinguer selon le degré de gravité des défauts éventuellement constatés et sans prévoir de procédure permettant d'apprécier si ces défauts sont tels que l'occupation des logements considérés ne peut être admise; que ceci contraste, en particulier, avec les codes flamand (articles 15 à 17) et wallon (articles 7 et 7bis) du logement, qui, d'une part, donnent aux autorités le pouvoir d'apprécier, moyennant le respect de diverses garanties de procédure pour les particuliers ainsi que du principe de proportionnalité, quelle est la mesure la plus adéquate à prendre à l'égard d'un logement qui n'est pas conforme aux normes et, d'autre part, ne permettent de déclarer inhabitable un logement non conforme aux normes que si, outre sa non-conformité aux normes, ce logement présente des vices impliquant un risque pour la sécurité ou la santé;

que la disposition attaquée donne ainsi aux normes régionales de qualité des logements une portée qui ne se concilie pas - ou, en tout cas, ne se concilie pas suffisamment - avec celle qu'y attachent les Régions; qu'en mettant en place un système qui revient à imposer l'obligation de respecter les normes régionales à des personnes qui envisagent d'occuper ensemble un logement et qui interdit le regroupement familial dès l'instant où le logement considéré présente le moindre manquement auxdites normes, la disposition attaquée prescrit des exigences plus sévères - et même sans doute bien souvent, en pratique, considérablement plus

.../...

sévères - que ce qu'envisagent les codes régionaux du logement; que ce faisant, elle conduit *de facto* à méconnaître la volonté du législateur, pour reprendre les termes déjà cités de l'exposé des motifs du projet devenu la loi du 15 septembre 2006, «d'exiger des étrangers de respecter des normes qui ne sont pas exigées en pratique à l'égard de la population belge»; qu'elle méconnaît, en outre, la volonté qu'a eue le législateur, en imposant la condition de disposer d'un logement suffisant, de se limiter à éviter des situations réellement inacceptables, telles que le fait d'accueillir un étranger dans un logement manifestement impropre à l'habitation et dangereux pour les personnes qui y vivent ou les pratiques des «marchands de sommeil»; qu'ainsi, la disposition attaquée dénature complètement la notion de logement «suffisant» au sens des articles 10 et 10bis de la loi du 15 décembre 1980; qu'en sa seconde branche, le moyen est fondé".

4. Teneinde gevolg te geven aan dit arrest, verwijst het ontworpen artikel 26/3, eerste lid, thans naar de minimumvoorwaarden waaraan een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats moet voldoen bij wijze van elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid⁽¹⁾. Het ontworpen tweede lid van diezelfde bepaling schrijft voor op welke manier de vreemdeling kan bewijzen dat hij beschikt over een in het eerste lid bedoelde huisvesting : hij bezorgt ofwel het bewijs van het geregistreerde huurcontract van de woning die hij huurt als hoofdverblijfplaats, ofwel het bewijs van de eigendomstitel van de huisvesting waar hij woont.

Onderzoek van het ontwerp

1. In het verslag aan de Koning staat te lezen dat het ontworpen artikel 26/3

"ertoe (strekt) tegemoet te komen aan het vernietigingsarrest nr. 201.375".

⁽¹⁾ Met toepassing van artikel 2, § 1, tweede tot vijfde lid, van de voornoemde wet van 20 februari 1991 :

- dient de Koning de voorwaarden vast te stellen waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, wat is geschied bij het voornoemde koninklijk besluit van 8 juli 1997;
- zijn de aldus vastgestelde minimumvoorwaarden van dwingend recht en moeten ze bij de huurovereenkomst worden gevoegd;
- heeft de huurder, indien die voorwaarden niet zijn vervuld, de keuze om ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met die vereisten, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding;
- kan de rechter in afwachting van de uitvoering van de werken een vermindering van de huurprijs toestaan.

De toelichtingen vervat in het verslag aan de Koning beogen echter uitsluitend aan te tonen dat de ontworpen bepaling bestaanbaar is met artikel 7, lid 1, a), van richtlijn 2003/86/EG van de Raad van 22 september 2003 inzake het recht op gezinshereniging, dat in het interne recht is omgezet bij de artikelen 10 en 10*bis* van de wet van 15 december 1980. Het verslag aan de Koning bevat evenwel geen enkele nadere precisering omtrent de redenen waarom de stellers van het ontwerp van oordeel zijn dat het nieuw voorgestelde dispositief wel degelijk in overeenstemming is met de strekking van de artikelen 10 en 10*bis* van de wet van 15 december 1980, zoals deze onder meer wordt aangegeven in arrest nr. 95/2008 d.d. 26 juni 2008 van het Grondwettelijk Hof ⁽²⁾, alsook met de strekking van het vernietigingsarrest van de afdeling Bestuursrechtspraak, zoals deze moet worden opgemaakt uit de hierboven omschreven motieven van dit arrest.

De afdeling Wetgeving is, wegens een gebrek aan informatie en wegens de korte tijdsperiode waarbinnen ze van advies moet dienen, niet bij machte om de bestaanbaarheid van die bepalingen te controleren.

Het verslag aan de Koning moet dan ook terdege worden aangevuld wat deze twee aspecten betreft.

2. De afdeling Wetgeving vraagt zich af wat de precieze strekking is van het tweede lid van het ontworpen artikel 26/3. Indien het louter voorleggen van een geregistreerd huurcontract betreffende een hoofdverblijfplaats of van een eigendomstitel van de gehuurde woning op zich volstaat om te bewijzen dat de huisvesting in kwestie een "voldoende huisvesting" is in de zin van het eerste lid van datzelfde artikel 26/3, moet dit uitdrukkelijk worden gepreciseerd, op zijn minst in het verslag aan de Koning.

⁽²⁾ Overweging B.47.

3. In het verslag aan de Koning staat bovendien te lezen :

"Het bewijs van voldoende huisvesting zal niet aanvaard worden als de huisvesting onbewoonbaar verklaard werd door een bevoegde autoriteit".

Een zodanige precisering moet worden opgenomen in het ontworpen artikel.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	P. LIÉNARDY,	kamervoorzitter,
	J. JAUMOTTE,	staatsraden,
	L. DETROUX,	
Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. RONVAUX, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. LIÉNARDY.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

C. GIGOT

P. LIÉNARDY