



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 55.478/3
van 24 maart 2014

avis 55.478/3
du 24 mars 2014

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'tot wijziging van het
besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering van
26 september 1996 houdende
de regeling van de verhuur van
woningen die beheerd worden
door de Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij of
door de openbare
vastgoedmaatschappijen'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'modifiant
l'arrêté du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale
du 26 septembre 1996
organisant la location des
habitations gérées par la
Société du Logement de la
Région bruxelloise ou par les
sociétés immobilières de
service public'

Op 21 februari 2014 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting verzocht binnen een termijn van dertig dagen, een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 18 maart 2014. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Kaat LEUS, staatsraden, Johan PUT, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Kaat LEUS, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 24 maart 2014.

*

Le 21 février 2014, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie, de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public'.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 18 mars 2014. La chambre était composée de Jan SMETS, conseiller d'État, président, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Kaat LEUS, conseillers d'État, Johan PUT, assesseur, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Frédéric VANNESTE, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Kaat LEUS, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 24 mars 2014.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt ertoe het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 ‘houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’ te wijzigen. Er worden in dat besluit onder meer nieuwe definities ingevoerd (artikel 1 van het ontwerp) of aangepast zoals onder meer het begrip “aangepaste woning”, namelijk door middel van een aanpassing van de norm waaraan een woning moet voldoen om als aangepast te worden beschouwd (artikel 2), verwijzingen naar Belgische franken omgezet in euro (diverse artikelen), kruisverwijzingen aangepast (diverse artikelen), wijzigingen aangebracht aan de voorkeurregels (artikelen 9 en 10) en een verplichting ingevoerd om een herhuisvestingsplan op te stellen wanneer een openbare vastgoedmaatschappij start met de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden (artikel 13).

RECHTSGROND

VOORAFGAANDE OPMERKING

3. Aan de gemachtigde is gevraagd om voor elk artikel van het ontwerp te verduidelijken wat de precieze rechtsgrond is in titel VI van de Brusselse Huisvestingscode. De gemachtigde antwoordde daarop als volgt:

“[A]u début de chaque article les références exactes de l’arrêté du 26 septembre 1996 seront reprises comme dans le premier article en français et en néerlandais.”

Met dat antwoord is dan wel aangegeven dat in het ontwerp, per artikel, is aangegeven welke vigerende bepalingen met het te nemen besluit worden gewijzigd, doch daarmee is geenszins de vraag naar de rechtsgrond voor elk van de ontworpen wijzigingsbepalingen beantwoord.

Krachtens artikel 3, § 1, van de wetten op de Raad van State dient in de adviesaanvraag de naam te worden vermeld van de gemachtigde of van de ambtenaar die de minister aanwijst om de afdeling Wetgeving de dienstige toelichtingen te verschaffen. Krachtens artikel 82, tweede lid, van die wetten kan de afdeling Wetgeving, en met name het bevoegde lid van het auditoraat, de gemachtigde ambtenaar of de vertegenwoordiger van de minister vragen stellen of horen. Die bepalingen hebben als doel het onderzoek met kennis van zaken en zo optimaal als mogelijk te doen verlopen. Wanneer de vragen van de auditeur-verslaggever, met

name betreffende de rechtsgrond van de respectieve ontworpen bepalingen, er niet toe leiden dat de noodzakelijke verduidelijkingen kunnen worden bekomen, spreekt het voor zich dat de behoorlijke vervulling van de adviserende taak van de Raad van State in het gedrang wordt gebracht wegens het ontbreken van de noodzakelijke, namens de adviesaanvragende overheid verstrekte toelichting betreffende een essentieel aspect van het ontwerp. De medewerking van de adviesaanvragende overheid is des te belangrijker gelet op het uitzonderlijk hoge aantal aan een termijn gebonden zaken dat bij de afdeling Wetgeving aanhangig is.

De Raad van State herinnert de stellers van het ontwerp eraan dat zulk ontbreken van medewerking er in bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer het gaat om een complexe ontworpen regeling, toe kan leiden dat niet is voldaan aan de essentiële voorwaarden voor een behoorlijk onderzoek door de Raad van State, afdeling Wetgeving. In een dergelijk geval zou dan moeten worden besloten tot de niet-ontvankelijkheid van de adviesaanvraag. De stellers van het ontwerp worden verzocht hiermee in de toekomst rekening te houden.

4.1. Luidens de aanhef van het ontworpen besluit wordt ervoor rechtsgrond gezocht in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' en in artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen', gelezen in samenhang met titel VI (artikelen 138 tot 144) van de ordonnantie van 17 juli 2003 'houdende de Brusselse Huisvestingscode' (hierna: Brusselse Huisvestingscode).

4.2. Voor de meeste bepalingen van het ontworpen besluit kan rechtsgrond worden gevonden in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gelezen in samenhang met een bepaling van titel VI van de Brusselse Huisvestingscode, zij het dat in sommige gevallen een ruime lezing van die bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode is vereist.

Niettemin moet bij een aantal bepalingen van het ontwerp een voorbehoud worden gemaakt.

5.1. De Raad van State ziet niet welke de rechtsgrond is voor het ontworpen artikel 14^{ter} (artikel 13 van het ontwerp), dat ertoe strekt de openbare vastgoedmaatschappijen ertoe te verplichten, een herhuisvestingsplan op te stellen wanneer deze starten met de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden in het kader van een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) goedgekeurd investeringsplan. Dergelijk herhuisvestingsplan zal de ligging van de woningen die betrokken zijn bij de renovatie moeten preciseren, evenals de planning van de werkzaamheden, de samenstelling van het gezin, het aantal betrokken gezinnen en de herhuisvestingsstrategie. Het bevat daarnaast ook de eventuele overeenkomsten met andere openbare vastgoedmaatschappijen. Dat herhuisvestingsplan dient ter goedkeuring aan de BGHM te worden voorgelegd.

Er kan voor die ontworpen regeling alvast geen rechtsgrond worden gevonden in titel VI van de Brusselse Huisvestingscode. In artikel 140, 7°, van die code wordt er immers enkel gewag van gemaakt dat de openbare vastgoedmaatschappijen jaarlijks een doorstromingsplan dienen over te maken aan de BGHM. Wat dat doorstromingsplan betreft, wordt er overigens geen gewag gemaakt van een door de BGHM op dat plan uit te oefenen goedkeuringstoezicht.

Indien voor de ontworpen bepaling alsnog een afdoende rechtsgrond wordt gevonden, zal die rechtsgrond in de aanhef van het besluit dienen te worden opgenomen.

5.2. Ook wat de artikelen 1 en 2 van het ontwerp betreft, dient een voorbehoud te worden gemaakt wat de rechtsgrond ervan betreft, namelijk inzake de bevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: Regering) om in het domein van de sociale huisvesting essentiële begrippen in te voeren en de omschrijving ervan te bepalen en eraan rechtsgevolgen te verbinden wat het recht op wonen betreft.

5.2.1. Krachtens artikel 140, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode vermag de Regering, op advies van de BGHM “in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek” de toegangsvoorwaarden voor de huurders te bepalen, met inbegrip van de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten. Luidens artikel 140, 7°, van diezelfde code komt het de Regering eveneens toe de voorwaarden te bepalen verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Dat artikel 140, 7°, bepaalt voorts dat een doorstroming “aangewezen” is wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van aangepaste woning bepaalde aantal kamers. Hoewel krachtens datzelfde artikel 140, 7°, een gezin dat een woning weigert die is aangepast aan zijn (nieuwe) samenstelling kan worden geconfronteerd met een beëindiging van de huurovereenkomst middels een opzeggingstermijn van zes maanden, wordt in de Brusselse Huisvestingscode zelf geen definitie verleend van het begrip “aangepaste woning”, noch worden daartoe criteria aangereikt.

Luidens artikel 2, 5°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 is een “aangepaste woning” de sociale woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 3 van dat besluit opgestelde normen. Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bepaalt, in functie van de samenstelling van het gezin, hoeveel slaapkamers een “aangepaste woning” moet bevatten om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur.

Ook het begrip “bovenmatige woning” wordt in artikel 2, 24°, van datzelfde besluit gedefinieerd; het is namelijk de sociale woning met minstens twee slaapkamers meer dan wat de norm, bepaald bij voormeld artikel 3, voorschrijft.

5.2.2. Artikel 1 van het om advies voorgelegde ontwerp strekt ertoe om aan artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 een punt 34° en een punt 35° toe te voegen, luidend als volgt:

“34° Ondermatige woning: sociale woning die beschikt over een aantal kamers dat lager ligt in vergelijking met wat de norm, bepaald in artikel 3 van dit besluit, voorschrijft;

35° Onaangepaste woning: sociale woning met minstens één slaapkamer meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft.”

Artikel 2 van het ontwerp strekt er zijnerzijds toe de norm zelf zoals bepaald in artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 te wijzigen. Waar totnogtoe de norm voor een aangepaste woning voorzag (zie het huidige artikel 3, 3°, van dat besluit) in een bijkomende slaapkamer per kind, met dien verstande dat één kamer volstaat voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan twaalf jaar of voor twee

kinderen van een verschillend geslacht die beiden jonger zijn dan negen jaar en voor zover die kinderen niet gehandicapt zijn, zal gelet op de te nemen maatregel in de toekomst één kamer volstaan voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan achttien jaar of voor twee kinderen van een verschillend geslacht die beiden jonger zijn dan twaalf jaar en voor zover die kinderen niet als gehandicapte zijn erkend.

5.2.3.1. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het niet helemaal duidelijk is of het de bedoeling is om de definitie van onaangepaste woning in overeenstemming te brengen met de term die gehanteerd wordt in artikel 176, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode. Die code geeft weliswaar geen definitie van het begrip “aangepaste woning” maar voorziet wel in tegemoetkomingen voor “functioneel onaangepaste woningen”. Het is dan ook onduidelijk hoe die begrippen zich tot elkaar verhouden.

5.2.3.2. Bovendien lijkt uit het ontworpen artikel 2, 35°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 te moeten worden afgeleid dat een “bovenmatige woning” (die minstens twee kamers meer bevat dan hetgeen de norm voorschrijft) een onaangepaste woning is aangezien krachtens het ontworpen artikel 2, 35°, een woning (al) onaangepast is zodra ze minstens één slaapkamer meer omvat dan wat de norm bepaald bij artikel 3 van dat besluit voorschrijft, terwijl een “ondermatige woning” – hetgeen enigszins bevreemdend is – niet lijkt te kunnen worden beschouwd als een onaangepaste woning hoewel zij toch niet lijkt te voldoen aan de (reglementaire) norm van “aangepaste woning” zoals bepaald in artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

5.2.3.3. Voorts, in de mate dat uit de gehanteerde definitie van “onaangepaste woning” zou voortvloeien dat de verplichte doorstromingsregeling nu geldt voor elke sociale woning die één slaapkamer meer bevat dan wat de norm bepaald bij artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 vermeldt, is deze doorstromingsregeling disproportioneel. In advies 52.316/3 van 20 november 2012 bij een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2012 ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’ heeft de Raad van State reeds wat volgt opgemerkt:

“Bovendien kan, mede in het licht van het legaliteitsbeginsel van artikel 23 van de Grondwet, opgemerkt worden dat de ordonnantiegever best zelf definieert wat een ‘bovenmatige’ en wat een ‘niet-aangepaste’ woning is – en dus ook het verschil tussen beide vastlegt. Dat zou de hiervoor beschreven interpretatieproblemen vermijden. In advies 51.800/3¹ heeft de afdeling Wetgeving overigens de vraag opgeworpen of de doorstromingsregeling² ‘geen disproportionele gevolgen kan hebben nu ze in voorkomend geval verschillende jaren na elkaar kan worden toegepast en het verlies van een woning als één van de meest verregaande inmengingen op het recht op eerbiediging van de

¹ Voetnoot 4 uit advies 52.316/3: Adv.RvS 51.800/3 van 25 september 2012 over een voorontwerp van ordonnantie ‘tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’.

² Voetnoot 5 uit advies 52.316/3: Het betrof het ontworpen artikel 140, 7°, waarbij de doorstroming raadzaam was wanneer het aantal personen dat een sociale woning betreft ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Indien het betrokken gezin de nieuw aangeboden woning weigert, wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

woning kan worden beschouwd'. De gemachtigde heeft toen geantwoord dat de doorstroming pas verplicht is vanaf een tweede overtollige kamer. De Raad van State was van oordeel dat dit best in de ordonnantie werd verduidelijkt, wat tot op heden niet lijkt te zijn gebeurd. Het vaststellen van een verplichte doorstromingsregeling van zodra een woning niet meer aangepast is (in de zin van artikel 3 van het besluit van 26 september 1996, namelijk van zodra er één excedentaire kamer is) lijkt alvast disproportioneel te zijn."

5.2.3.4. Tot slot, meer in het algemeen, dient in het licht van het zo-even vermelde legaliteitsbeginsel van artikel 23 van de Grondwet te worden opgemerkt dat de invulling van die essentiële definities ("aangepaste woning", "onaangepaste woning", "ondermatige woning", enz.), gelet op de rechtsgevolgen die eraan worden verbonden, het best in de Brusselse Huisvestingscode zelf worden opgenomen in plaats van in een reglementair besluit, net om essentiële wijzigingen, zoals de voorgestelde wijziging er één lijkt te zijn, door het parlement te laten goedkeuren.

Dit geldt des te meer nu moet worden vastgesteld dat door de Regering daarvoor geen beroep kan worden gedaan op een uitdrukkelijke, duidelijke en ondubbelzinnige machtigingsbepaling in de Brusselse Huisvestingscode, reden waarom, noodgedwongen, door haar een beroep moet worden gedaan op een algemene verwijzing naar titel VI van de Brusselse Huisvestingscode en de algemene uitvoeringsbevoegdheid. De gehanteerde werkwijze kan dan ook niet worden aanbevolen en er dient voor te worden gewaarschuwd dat in het kader van een legaliteitstoetsing de rechter zou kunnen oordelen dat de grenzen van de algemene uitvoeringsbevoegdheid te buiten zijn gegaan, zodat tot machtsoverschrijding zou kunnen worden geconcludeerd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

6.1. Het ontwerp dient aan een grondig nazicht te worden onderworpen, ook op taalkundig en legistiek vlak. De bepalingen ervan zijn immers niet steeds even duidelijk en dat houdt een gevaar in voor de rechtszekerheid. Niet zelden wordt de onduidelijkheid veroorzaakt door het niet volgen van de legistieke regels.³

Louter bij wijze van voorbeeld, kan worden gewezen op het volgende:

- in de aanhef wordt verkeerdelijk aangegeven dat titel VI van de Brusselse Huisvestingscode laatst werd gewijzigd bij de ordonnantie van 23 juli 2012, terwijl de ordonnantie van 11 juli 2013 'tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode'⁴ deze titel VI heeft vervangen;

³ Wat betreft de wetgevingstechniek late men zich leiden door *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

⁴ De tekst van deze ordonnantie van 11 juli 2013 werd vervangen door het *erratum* gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2013, p. 47151-47212.

- in de inleidende zin van artikel 2 van het ontwerp schrijve men in de Nederlandse tekst “artikel 3” en niet “artikel 3°” en “§ 1. Het eerste lid, 3°” in plaats van “§ 1 eerste lid, 3°”;

- artikel 2, § 2, van het ontwerp bevat, behoudens de woorden “Het tweede lid”, geen tekst zodat deze paragraaf of wat ervan overbleef – hetgeen volgens de gemachtigde “une coquille” was – dient te worden weggelaten, hetgeen een hernummering van de daaropvolgende paragrafen vereist;

- in de Nederlandse tekst van artikel 2, § 3, van het ontwerp wordt opnieuw de term “ongezondheidsbesluit” gehanteerd, hetgeen nochtans geen geëigende juridische terminologie is, zodat dit begrip beter zou worden gedefinieerd; bovendien schrijve men in de Nederlandse tekst van die bepaling “een aanvraag tot mutatie” in de plaats van “een aanvraag om mutatie”;

- in meerdere artikelen van het ontwerp dient hetzij in de Nederlandse tekst (zoals in artikel 2, § 3), hetzij in de Franse tekst (zoals in artikel 10) de onderlijning achterwege te worden gelaten;

- in de Nederlandse tekst van artikel 9 van het ontwerp schrijve men “regelmatige betaling” in de plaats van “geregelde betaling”;

- in de Nederlandse versie van artikel 28, § 3, van het ontwerp (ontworpen artikel 20, § 2, 2°*bis*, derde lid) wordt gewag gemaakt een percentage van 20 %, terwijl in de Franse versie 22 % wordt vermeld;

- artikel 30 van het ontwerp leidt tot de grootste onduidelijkheid. Men herformuleer het als volgt “In artikel 24, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van 20 september 2001, 6 maart 2008 en 13 december 2012, wordt de zinsnede ‘en 20, § 1, § 2, 1° en 26, § 2,’ vervangen door de zinsnede ‘, 20, §§ 1 en 2, 1°, 22*bis* en 26, § 2’.”

- in artikel 33, § 1, van het ontwerp schrijve men “In artikel 3 van bijlage 6 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van 13 december 2012, worden de woorden” in plaats van “In bijlage 6, in artikel 3 van hetzelfde besluit worden de woorden”;

- in artikel 33, § 5, van het ontwerp ontbreekt in de Franse versie het equivalent van de in de Nederlandse versie voorkomende woorden “In dezelfde bijlage”.

6.2. Het is voorts verwonderlijk dat in het dispositief van het te wijzigen besluit de Franse benaming “Société du Logement de la Région Bruxelloise” wordt vervangen door “Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale” (hetgeen de officiële Franse benaming is die bij artikel 34, § 1, *juncto* artikel 2, 11°, van de Brusselse Huisvestingscode aan die maatschappij is gegeven), terwijl dat niet gebeurt in het Franse opschrift van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

6.3. Sedert de hervorming van de afdeling Wetgeving bij de wet van 2 april 2003 ‘tot wijziging van sommige aspecten van de wetgeving met betrekking tot de inrichting en de werkwijze van de afdeling wetgeving van de Raad van State’ is het de Raad van State, gelet op de strikte termijnen die hem voor het geven van de meeste van zijn adviezen worden gelaten en de

grote hoeveelheid adviesaanvragen die hij te behandelen krijgt, niet meer mogelijk ontwerpen op dit vlak aan een grondig en gedetailleerd onderzoek te onderwerpen. Dergelijke opmerkingen komen sedert de hervorming van 2003 dan ook minder aan bod in de adviezen die de afdeling Wetgeving verleent, die zich veelal noodgedwongen moet beperken tot het geven van voorbeelden. Het komt echter aan de adviesaanvragers toe om in te staan voor een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht van hun normatieve teksten.

AANHEF

7.1. In de mate artikel 13 van het ontwerp wordt behouden, dient in de aanhef de rechtsgrond voor die bepaling te worden vermeld (zie hetgeen *sub* 5.1 is opgemerkt).

7.2. Het huidige achtste lid van de aanhef dient als volgt te worden geherformuleerd:

“Gelet op advies 55.478/3 van de Raad van State, gegeven op 24 maart 2014, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;”.

DISPOSITIEF

Artikel 9

8. Daargelaten de vraag wat wordt bedoeld met “een percentage overeengekomen tussen de maatschappij en de sociaal afgevaardigde”, dient de uitwerking van een toewijzings- of voorkeurregeling betreffende sociale woningen op een algemene wijze te gebeuren en kunnen dergelijke toewijzings- en voorkeurregels niet, geval per geval, dat is per vastgoedmaatschappij, worden bepaald noch afhankelijk worden gemaakt van een vooraf overeengekomen percentage tussen een welbepaalde vastgoedmaatschappij en de sociaal afgevaardigde die bij die maatschappij zijn toezichtstaak uitoefent. Dergelijke regelgevende bevoegdheid om de toewijzingsregels inzake sociale woningen voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bepalen, kan derhalve niet worden gedelegeerd aan de betrokken vastgoedmaatschappij en de sociaal afgevaardigde die “een percentage [moeten] overeenkomen” op basis waarvan vervolgens die vastgoedmaatschappij de woning met voorrang toewijst aan haar huurders van “bovenmatige woningen” en, vervolgens, aan huurders van ‘ondermatige woningen’.

Artikel 13

9. In de mate dat voor artikel 13 van het ontwerp een rechtsgrond wordt gevonden en het artikel behouden blijft, dient te worden opgemerkt dat het procedé van de stilzwijgende goedkeuringsbeslissing wanneer de BGHM haar goedkeuring niet heeft verleend aan het door de openbare vastgoedmaatschappij opgestelde herhuisvestingsplan binnen de in de ontworpen regeling bepaalde termijn (ontworpen artikel 14ter, voorlaatste lid), niet toelaatbaar is.

Vooreerst worden stilzwijgende, impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering, waardoor aan de betrokkenen opnieuw een waarborg

wordt ontnomen. Bovendien is het procedé niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt en de stilzwijgende beslissing niet op dezelfde wijze zal worden medegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen, in voorkomend geval ook in hoofde van belanghebbende derden, hier de gerechtigden op een sociale woning die moeten worden geherhuisvest omwille van renovatiewerken die werden gepland. Tot slot strijdt het procedé niet enkel met de belangen van de betrokkenen, maar ook met het algemeen belang doordat beslissingen tot stand komen zonder zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen.

Er dient derhalve te worden afgezien van het procedé van de stilzwijgende goedkeuringsbeslissing.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTEE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté soumis pour avis a pour objet de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 'organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public'. Le projet insère entre autres de nouvelles définitions dans cet arrêté (article 1^{er} du projet) ou en adapte d'autres, comme par exemple la notion de « logement adapté », notamment en modifiant la norme à laquelle un logement doit satisfaire pour être considéré comme adapté (article 2), convertit les références aux francs belges en euros (divers articles), adapte des références croisées (divers articles), apporte des modifications aux règles de priorité (articles 9 et 10) et instaure une obligation d'élaborer un plan de relogement lorsqu'une société immobilière de service public entreprend de reloger des locataires d'habitations vouées à rénovation (article 13).

FONDEMENT JURIDIQUE

OBSERVATION PRELIMINAIRE

3. Il a été demandé au délégué d'indiquer, pour chaque article du projet le fondement juridique précis dans le titre VI du Code bruxellois du logement. Le délégué a répondu ce qui suit :

« [A]u début de chaque article les références exactes de l'arrêté du 26 septembre 1996 seront reprises comme dans le premier article en français et en néerlandais ».

Si selon cette déclaration, le projet indique, pour chaque article, les dispositions en vigueur que modifie l'arrêté envisagé, elle n'apporte toutefois aucune réponse à la question du fondement juridique de chacune des dispositions modificatives en projet.

En vertu de l'article 3, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, la demande d'avis doit mentionner le nom du délégué ou du fonctionnaire que le ministre désigne afin de donner à la section de législation les explications utiles. En vertu de l'article 82, alinéa 2, de ces lois, la section de législation, en l'espèce le membre compétent de l'auditorat, peut poser des questions ou entendre le fonctionnaire délégué ou le représentant du ministre. Ces dispositions doivent permettre d'effectuer un examen en connaissance de cause et d'une manière aussi optimale que possible. Lorsque les questions de l'auditeur rapporteur, en l'espèce celles qui concernent le fondement juridique des dispositions respectives en projet, ne permettent pas d'obtenir les précisions nécessaires, il va de soi que l'accomplissement correct de la fonction consultative du Conseil d'État est compromis du fait de l'absence des informations nécessaires sur un aspect

essentiel du projet fournies au nom de l'autorité dont émane la demande d'avis. La collaboration de cette autorité est d'autant plus importante eu égard au nombre particulièrement élevé d'affaires soumises à un délai dont la section de législation est saisie.

Le Conseil d'État rappelle aux auteurs du projet que dans certaines circonstances, par exemple lorsque le régime en projet est complexe, cette absence de collaboration peut avoir pour effet que les conditions essentielles pour que le Conseil d'État, section de législation, procède à un examen correct ne soient pas réunies. Dans ce cas, il y aurait lieu de conclure à l'irrecevabilité de la demande d'avis. Les auteurs du projet sont priés d'en tenir compte à l'avenir.

4.1. Selon le préambule de l'arrêté en projet, le fondement juridique est recherché dans l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' et dans l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', combiné avec le titre VI (articles 138 à 144) de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement).

4.2. Pour la plupart des dispositions de l'arrêté en projet, le fondement juridique peut être trouvé dans le pouvoir général d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, combiné avec une disposition du titre VI du Code bruxellois du logement, même si, dans certains cas, ces dispositions du Code bruxellois du logement doivent s'interpréter au sens large.

Néanmoins, il faut émettre des réserves concernant un certain nombre de dispositions du projet.

5.1. Le Conseil d'État n'aperçoit pas quel est le fondement juridique de l'article 14^{ter} en projet (article 13 du projet), qui vise à obliger les sociétés immobilières de service public à établir un plan de relogement lorsqu'elles entreprennent de reloger des locataires d'habitations vouées à rénovation dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : SLRB). Ce plan de relogement devra préciser la localisation des logements concernés par la réhabilitation, ainsi que le planning des travaux, la composition et le nombre de ménages concernés et la stratégie de relogement. Le plan reprend également les éventuelles conventions avec d'autres sociétés immobilières de service public. Ce plan de relogement doit être soumis à l'approbation de la SLRB.

Ce régime en projet ne trouve en tout cas pas de fondement juridique dans le titre VI du Code bruxellois du logement. En effet, l'article 140, 7°, de ce code, se borne à mentionner que les sociétés immobilières de service public doivent transmettre chaque année un plan de mutation à la SLRB. En ce qui concerne ce plan de mutation, il n'est du reste pas question d'une tutelle d'approbation à exercer par la SLRB sur ce plan.

Dans l'hypothèse où un fondement juridique adéquat serait néanmoins trouvé pour la disposition en projet, il devra figurer dans le préambule de l'arrêté.

5.2. De même, en ce qui concerne les articles 1^{er} et 2 du projet, il y a lieu d'émettre des réserves concernant le fondement juridique, plus particulièrement à l'égard de la compétence du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Gouvernement) d'introduire des notions essentielles dans le domaine du logement social, d'en fixer les définitions et d'y attacher des effets juridiques sur le plan du droit au logement.

5.2.1. En vertu de l'article 140, 4°, du Code bruxellois du logement, le Gouvernement peut, sur avis de la SLRB, déterminer, « dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil », les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes. Selon l'article 140, 7°, de ce même code, il revient également au Gouvernement de déterminer les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cet article 140, 7°, dispose en outre qu'une mutation est « indiquée » lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Bien qu'en vertu de ce même article 140, 7°, un ménage qui refuse un logement adapté à sa (nouvelle) composition court le risque qu'il soit mis fin au bail moyennant un préavis de six mois, le Code bruxellois du logement ne donne pas lui-même de définition de la notion de « logement adapté » ni n'en fournit les critères.

Aux termes de l'article 2, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, un « logement adapté » est un logement social conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 de cet arrêté. L'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 détermine, en fonction de la composition de la famille, combien de chambres un « logement adapté » doit comprendre pour être considéré comme adapté à la location.

La notion de « logement suradapté » est également définie à l'article 2, 24°, de ce même arrêté ; il s'agit d'un logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 précité.

5.2.2. L'article 1^{er} du projet soumis pour avis a pour objet d'ajouter à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 un point 34° et un point 35° qui s'énoncent comme suit :

« 34° Logement sous-adapté: le logement social disposant d'un nombre de chambres inférieur au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté.

35° Logement inadapté: le logement social présentant au moins une chambre excédentaire par rapport à la définition du logement adapté établie à l'article 3 du présent arrêté ».

L'article 2 du projet vise pour sa part à modifier la norme même telle qu'elle est définie à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Si jusqu'à présent la norme pour un logement adapté prévoyait (voir l'actuel article 3, 3°, de cet arrêté) une chambre supplémentaire par enfant, étant entendu qu'une seule chambre suffit pour deux enfants du même sexe ayant moins de douze ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de neuf ans et pour autant qu'ils ne soient pas handicapés, la mesure envisagée prévoit qu'une seule chambre suffira à l'avenir pour deux enfants du même sexe ayant moins de dix-huit ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de douze ans et pour autant qu'ils ne soient pas reconnus handicapés.

5.2.3.1. Avant toute chose, force est de constater que l'on ne voit pas clairement si l'intention est d'aligner la définition de logement inadapté sur celle du terme utilisé à l'article 176, § 2, du Code bruxellois du logement. Si ce code ne donne pas de définition de la notion de « logement adapté », il prévoit toutefois des aides pour des « habitations fonctionnellement inadaptées ». On n'aperçoit dès lors pas clairement comment ces notions s'articulent entre elles.

5.2.3.2. En outre, il semble qu'il faille déduire de l'article 2, 35°, en projet de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qu'un « logement suradapté » (qui comprend au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme) est un logement inadapté puisqu'en vertu de l'article 2, 35°, en projet, un logement est (déjà) inadapté dès qu'il compte au moins une chambre excédentaire par rapport au prescrit de la norme établie par l'article 3 de cet arrêté, alors qu'un « logement sous-adapté » – ce qui est quelque peu étonnant – ne semble pas pouvoir être considéré comme un logement inadapté même s'il ne paraît pas satisfaire à la norme (réglementaire) d'un « logement adapté » définie à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

5.2.3.3. Par ailleurs, dans la mesure où il ressortirait de la définition employée de « logement inadapté » que le régime de mutation obligatoire s'applique désormais à chaque logement social contenant une chambre excédentaire par rapport à ce qu'indique la norme inscrite à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, ce régime de mutation est disproportionné. Dans son avis 52.316/3 du 20 novembre 2012 rendu sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2012 'modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public', le Conseil d'État a déjà souligné ce qui suit :

« À la lumière du principe de légalité de l'article 23 de la Constitution, mieux vaudrait, en outre, que le législateur régional bruxellois définisse lui-même ce que sont un 'logement suradapté' et un 'logement inadapté' et qu'il fixe donc aussi la différence entre ces deux notions. Cela permettrait d'éviter les problèmes d'interprétation évoqués ci-dessus. Dans l'avis 51.800/3¹, la section de législation a d'ailleurs soulevé la question de savoir si le régime de la mutation des locataires² 'ne risque pas d'avoir des conséquences disproportionnées, dès lors qu'elle peut s'appliquer, le cas échéant, sur plusieurs années et que la perte d'un logement peut être considérée comme une des ingérences les plus extrêmes dans le droit au respect du logement'. Le délégué avait alors répondu que la mutation ne sera obligatoire qu'à partir d'une deuxième chambre excédentaire. Le Conseil d'État était d'avis qu'il était préférable de le préciser dans l'ordonnance, ce qui ne semble pas avoir été fait jusqu'à présent. Il semble en tout cas disproportionné de fixer un régime de mutation obligatoire dès qu'une habitation n'est plus adaptée (au sens de l'article 3 de l'arrêté du 26 septembre 1996, c'est-à-dire dès qu'il y a une chambre excédentaire) ».

¹ Note 4 de l'avis 52.316/3 : Avis C.E. 51.800/3 du 25 septembre 2012 sur un avant-projet d'ordonnance 'modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement'.

² Note 5 de l'avis 52.316/3 : Il s'agissait de l'article 140, 7°, en projet selon lequel une mutation était conseillée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Si le ménage concerné refuse le dernier logement proposé, il est mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois.

5.2.3.4. Enfin, on notera d'une manière plus générale, qu'à la lumière du principe de légalité précité inscrit à l'article 23 de la Constitution, il serait préférable, compte tenu des effets juridiques qui y sont attachés, d'expliciter ces définitions essentielles (« logement adapté », « logement inadapté », « logement sous-adapté », etc.) dans le Code bruxellois du logement même et non dans un arrêté réglementaire ainsi que de soumettre des modifications essentielles, comme semble l'être la modification proposée, à l'approbation du parlement.

Cette observation s'impose d'autant plus qu'il faut constater que le Gouvernement ne peut pas se prévaloir à cet effet d'une habilitation expresse, claire et univoque dans le Code bruxellois du logement, ce qui explique pourquoi, par la force des choses, il doit se référer, d'une manière générale, au titre VI du Code bruxellois du logement et au pouvoir général d'exécution. La méthode utilisée ne peut par conséquent être recommandée et il convient d'attirer l'attention sur le risque que dans le cadre d'un contrôle de la légalité, le juge pourrait estimer que les limites du pouvoir général d'exécution ont été dépassées, de sorte qu'il pourrait conclure à un excès de pouvoir.

EXAMEN DU TEXTE

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

6.1. Le projet doit également être soumis à un examen approfondi sur le plan de la correction de la langue et de la légistique. En effet, ses dispositions ne sont pas toujours très claires, ce qui risque de compromettre la sécurité juridique. Ce manque de clarté résulte souvent du non-respect des règles de légistique³.

Purement à titre d'exemple, on peut souligner ce qui suit :

- le préambule indique erronément que le titre VI du Code bruxellois du logement a été modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 23 juillet 2012, alors que l'ordonnance du 11 juillet 2013 'modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement'⁴ a remplacé ce titre VI ;

- dans le texte néerlandais de la phrase liminaire de l'article 2 du projet, on écrira « artikel 3 » et non « artikel 3° » et « § 1. Het eerste lid, 3° » au lieu de « § 1 eerste lid, 3° » ;

- l'article 2, § 2, du projet ne contient pas de texte, à l'exception des mots « Le second alinéa », de sorte que ce paragraphe ou ce qu'il en reste – selon le délégué, il s'agit d'« une coquille » – doit être omis, ce qui entraînera une renumérotation des paragraphes suivants ;

³ En ce qui concerne la légistique, on s'inspirera de *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

⁴ Le texte de cette ordonnance du 11 juillet 2013 a été remplacé par un *erratum* publié au Moniteur belge du 26 juillet 2013, pp. 47151-47212.

- le texte néerlandais de l'article 2, § 3, du projet emploie de nouveau le terme « ongezondheidsbesluit », alors qu'il ne s'agit pas d'une terminologie juridique adéquate, si bien qu'il vaudrait mieux définir cette notion ; de plus, dans le texte néerlandais de cette disposition, on écrira « een aanvraag tot mutatie » au lieu de « een aanvraag om mutatie » ;

- dans plusieurs articles du projet, que ce soit dans le texte français (comme à l'article 10) ou dans le texte néerlandais (comme à l'article 2, § 3), on fera l'économie du soulignage ;

- dans le texte néerlandais de l'article 9 du projet, on écrira « regelmatig betaling » au lieu de « geregelde betaling » ;

- la version néerlandaise de l'article 28, § 3, du projet (article 20, § 2, 2^o*bis*, alinéa 3, en projet) fait mention d'un pourcentage de 20%, alors que la version française indique 22% ;

- l'article 30 du projet est source de grande confusion. On le reformulera comme suit : « À l'article 24, alinéa 1^{er}, du même arrêté, modifié par les arrêtés des 20 septembre 2001, 6 mars 2008 et 13 décembre 2012, le segment de phrase '20 § 1^{er}, § 2, 1^o, et 26, § 2,' est remplacé par le segment de phrase '20, §§ 1^{er} et 2, 1^o, 22*bis* et 26, § 2' » ;

- à l'article 33, § 1^{er}, du projet, on écrira « À l'article 3 de l'annexe 6 du même arrêté, inséré par l'arrêté du 13 décembre 2012, les mots » au lieu de « Dans l'annexe 6 du même arrêté, à l'article 3, les mots » ;

- dans la version française de l'article 33, § 5, du projet, il n'y a pas d'équivalent pour les mots « In dezelfde bijlage » figurant dans la version néerlandaise.

6.2. Il est en outre étonnant que dans le dispositif de l'arrêté à modifier, la dénomination française « Société du Logement de la Région Bruxelloise » soit remplacée par « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale » (ce qui est la dénomination française officielle donnée à cette société par l'article 34, § 1^{er}, combiné avec l'article 2, 11^o, du Code bruxellois du logement), alors que l'intitulé français de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 n'en fait pas état.

6.3. Depuis la réforme de la section de législation par la loi du 2 avril 2003 'modifiant certains aspects de la législation relative à l'organisation et au fonctionnement de la section de législation du Conseil d'État', il n'est plus possible pour ce dernier, compte tenu des délais stricts qui lui sont impartis pour donner la plupart de ses avis et du nombre élevé de demandes d'avis qu'il reçoit à traiter, de soumettre les projets à un examen approfondi et détaillé sur ce plan. Depuis la réforme de 2003, pareilles observations sont donc moins souvent formulées dans les avis donnés par la section de législation, qui est généralement contrainte de se limiter à donner des exemples. Il revient toutefois aux demandeurs d'avis d'assurer un contrôle minutieux de leurs textes normatifs sur le plan de la correction de la langue et de la légistique.

PREAMBULE

7.1. Dans la mesure où l'article 13 du projet est maintenu, on mentionnera le fondement juridique de cette disposition dans le préambule (voir l'observation formulée au point 5).

7.2. L'actuel huitième alinéa du préambule sera reformulé comme suit :

« Vu l'avis 55.478/3 du Conseil d'État, donné le 24 mars 2014, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973; ».

DISPOSITIF

Article 9

8. Abstraction faite de la question de savoir ce qu'il y a lieu d'entendre par « un pourcentage convenu entre la société et le délégué social », l'élaboration d'un régime d'attribution ou de préférence en matière de logements sociaux doit s'effectuer d'une manière générale et ces règles d'attribution et de préférence ne peuvent être déterminées au cas par cas, en l'occurrence par société immobilière, ni dépendre d'un pourcentage convenu au préalable entre une société immobilière en particulier et le délégué social qui exerce sa mission de contrôle auprès de cette société. Cette compétence réglementaire en vue de déterminer les règles d'attribution en matière de logements sociaux pour la Région de Bruxelles-Capitale ne peut dès lors pas être déléguée à la société immobilière concernée et au délégué social qui « [doivent] conven[ir] [d'un] pourcentage » sur la base duquel cette société immobilière attribue alors le logement par priorité à ses locataires de « logements suradaptés » et, ensuite, aux locataires de « logements sous-adaptés ».

Article 13

9. Dans la mesure où l'on trouve un fondement juridique pour l'article 13 du projet et où l'article est maintenu, il faut observer que le procédé de la décision tacite d'approbation, lorsque la SLRB n'a pas approuvé le plan de relogement établi par la société immobilière de service public dans le délai prévu par le régime en projet (article 14^{ter}, avant-dernier alinéa, en projet), n'est pas admissible.

Avant tout, les décisions tacites, implicites se caractérisent par l'absence d'une motivation formelle, les intéressés étant de nouveau privés d'une garantie. De plus, le procédé ne contribue pas à la sécurité juridique, ne fût-ce qu'en raison de l'absence d'une quelconque décision écrite et du fait que la décision tacite ne sera pas notifiée ni publiée dans les mêmes formes que les décisions ordinaires, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes d'accessibilité et de contestation de telles décisions tacites, le cas échéant, également dans le chef de tiers intéressés, en l'espèce les bénéficiaires d'un logement social devant être relogés en raison de la planification de travaux de rénovation. Enfin, le procédé se heurte non seulement aux

intérêts des intéressés, mais également à l'intérêt général, en ce que des décisions sont prises sans préparation minutieuse ni mise en balance de tous les intérêts en présence.

Il convient dès lors de renoncer au procédé de la décision tacite d'approbation.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT