RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 56.262/3
van 3 juni 2014

over

een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen’

CONSEIL D’ÉTAT
section de législation

avis 56.262/3
du 3 juin 2014

sur

un projet d’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ‘déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements’

Op 20 mei 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 bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 mei 2014. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Kaat LEUS, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, 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 3 juni 2014.

*

Le 20 mai 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 'déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements'.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 20 mai 2014. La chambre était composée de Jan SMETS, conseiller d'État, président, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Kaat LEUS, conseillers d'État, Jan VELAERS et Johan PUT, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, 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 3 juin 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.

*

VOORAFGAANDE OPMERKING

2. Rekening houdend met het ogenblik waarop dit advies gegeven wordt, vestigt de Raad van State de aandacht van de regering op het feit dat de verkiezingen van 25 mei 2014 tot gevolg hebben dat de regering sedert die datum en totdat een nieuwe regering is verkozen, niet over de volheid van haar bevoegdheid beschikt. Dit advies wordt evenwel gegeven zonder dat wordt nagegaan of dit ontwerp in die beperkte bevoegdheid kan worden ingepast, aangezien de afdeling Wetgeving geen kennis heeft van het geheel van de feitelijke gegevens die de regering in aanmerking kan nemen als ze te oordelen heeft of het vaststellen of het wijzigen van verordeningen noodzakelijk is.

*

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

3. Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt ertoe de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen te bepalen. Rechtsgrond voor het te nemen besluit wordt geboden door artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is onduidelijk waarom in de aanhef ook verwezen wordt naar artikel 5 als rechtsgrond.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

ALGEMENE OPMERKINGEN

4. 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, gelet op de strikte termijnen die hem voor het geven van de meeste van zijn adviezen worden gelaten en de grote hoeveelheid termijngebonden adviesaanvragen die hij te behandelen krijgt, de Raad van State niet meer mogelijk ontwerpen op dit vlak aan een grondig en gedetailleerd onderzoek te onderwerpen. Dergelijke opmerkingen komen sedertdien 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 aan de adviesaanvragers toe om in te staan voor een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht van hun normatieve teksten. Sommige onduidelijkheden en slordigheden dreigen immers te leiden tot rechtsonzekerheid.

Het om advies voorgelegde ontwerp vertoont tal van redactionele tekortkomingen. Ter illustratie worden hierna enkele voorbeelden gegeven die dienen te worden verholpen:

- zo wordt in artikel 3, § 1, naar een andere terminologie verwezen dan in artikel 4, § 1, 1°, van de Code (*cf.* "structurele elementen en aanhorigheden"), zonder aanwijsbare redenen. Bovendien valt "de riolering" onder artikel 4, § 1, eerste lid, 2°, van de Code;

- in de Nederlandse tekst van artikel 3, § 1, schrijve men "opgelegd bij artikel 4, § 1, 1°, van de Code (...) " in plaats van "opgelegd door het artikel 4, § 1, 1°, van de Code (...)";

- in de Nederlandse tekst van artikel 4, § 4, 1°, schrijve men "dienen de slaapkamers, evenals de vertrekken bestemd voor verblijf en het nuttigen van maaltijden te beschikken over (...)" in plaats van "dienen de slaapkamers en de voor verblijf, nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken te beschikken over (...)";

- in de Nederlandse tekst van artikel 3, § 3, derde lid, schrijve men "eerste" in plaats van "eerst";

- in de Nederlandse tekst van artikel 4, § 5, 2°, laatste zin, ontbreekt het woord "lucht";

- de Franse en de Nederlandse versie van artikel 6, § 9, sporen niet met elkaar waardoor onzekerheid bestaat of ook de verplichting om de naam van de huurder aan te brengen op de eigenaar rust, hetgeen zou kunnen worden afgeleid uit de Nederlandse versie van de ontworpen bepaling;

- in de Nederlandse tekst van artikel 7, § 5, dient de eerste "worden" te worden vervangen door "kunnen" en dient het woord "kunnen" vóór de woorden "worden behouden" te worden geschrapt;

- het tweede lid van de paragrafen 4, 5 en 6 van artikel 8 ("... maximaal zes personen ... in functie van het aantal woningen dat aanwezig is in het betrokken gebouw en hun inrichting") is onduidelijk geformuleerd zodat de precieze betekenis en draagwijdte ervan onzeker is;

- in de Nederlandse versie van artikel 8, § 7, ontbreken de woorden "de studentenwoning uitgezonderd" ("excepté pour le logement étudiant");

- aangezien een artikel 9 ontbreekt in het ontwerp, dienen de artikelen 10, 11 en 12 te worden vernummerd tot, respectievelijk, de artikelen 9, 10 en 11;

- ook dt-fouten dienen te worden verholpen.

5.1. Op de vraag of er in een overgangsregeling voorzien is voor de woningen die plots niet meer zullen voldoen aan de strengere voorwaarden (bijvoorbeeld artikel 8, §§ 4, 5 en 7, van het ontwerp) en, bij gebrek daaraan, wat er gebeurt als vastgesteld wordt dat deze woningen niet meer voldoen aan de strengere voorwaarden, antwoordde de gemachtigde het volgende:

"A l'exception des logements faisant l'objet d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, tel que prévu à l'article 5, § 2 du Code bruxellois du Logement et des normes visées par les dispositions transitoires de l'article 10 du projet d'arrêté, tout logement proposé à la location ou mis en location devra respecter l'ensemble des exigences minimales de sécurité de salubrité et d'équipement à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Dans le cadre de la législation en vigueur avant la modification du 11 juillet 2013, ce point a fait l'objet d'un arrêt du Conseil d'État (C.E., 30 novembre 2010, Gonthier, n°209.318) particulièrement circonstancié et qui nous semble toujours d'actualité.

'Considérant que (...) l'article 5 du Code bruxellois du Logement interdit de 'mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15'; que le fait de louer un logement, dans le cadre d'un bail en cours, constitue une mise en location au sens du Code bruxellois du Logement; que cela ressort de façon certaine des articles 6, 9, 10 et 14 de ce Code; qu'il ne se justifie pas d'interpréter un texte clair comme le propose le requérant; que, contrairement à ce qu'il soutient, le fait de louer un logement, dans le cadre d'un bail en cours, ne répondant pas aux exigences visées à l'article 4 du Code, est donc interdit par l'article 5 de celui-ci; que, par ailleurs, l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en tant que législation impérative, est d'application immédiate non seulement aux situations nées postérieurement à son entrée en vigueur mais aussi aux effets futurs de situations nées avant son entrée en vigueur; qu'elle est donc applicable à la mise en location par le requérant de son logement intervenue avant son entrée en vigueur; l'ordonnance du 17 juillet 2003 est applicable immédiatement à l'ensemble des logements et ne prévoit aucune période transitoire pour la mise en conformité à ses exigences, que les logements aient été loués ou non avant son entrée en vigueur; que, par ailleurs, elle n'habilitait pas le gouvernement à fixer une date, pour son entrée en vigueur, qui fût différente selon que les logements étaient loués ou non; qu'elle ne l'habilitait pas davantage à prévoir une date d'entrée en vigueur différente, pour les logements qui étaient mis en location avant l'entrée en vigueur du Code bruxellois du Logement et ceux qui ne l'étaient pas, en ce qui concerne l'application des normes fixées dans l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements'.

Si la visite du logement effectuée sur la base des §§ 1 et 2 de l'article 7 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 13 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement établit que les normes ne sont pas respectées, les logements concernés feront l'objet soit d'une mise en demeure d'effectuer des travaux soit d'une interdiction à la location, conformément aux dispositions des §§ 3 et 5 du même article."

Die uitleg overtuigt niet. Het is inderdaad zo dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan beslissen om nieuwe strengere maatregelen in te voeren. Dat neemt niet weg dat zij, gelet op de gevolgen van de ontworpen regeling, omwille van de rechtszekerheid, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, op een algemene wijze en zonder discriminatie, in een uitgestelde inwerkingtredingsregeling dient te voorzien opdat de betrokkenen de tijd wordt geboden die redelijkerwijze vereist is om zich aan die nieuwe regels aan te passen.

Door de inwerkingtreding van het te nemen besluit en de erin vervatte strengere normen vast te leggen op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, wordt zelfs geen tijd gegeven aan de eigenaars om zich aan te passen waarbij de vraag rijst of dat

in casu voor alle (nieuwe) verplichtingen wel verenigbaar is met de voormelde beginselen. Daarenboven, tenzij er een specifieke reden bestaat om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding, dient in beginsel te worden afgezien van de onmiddellijke inwerkingtreding precies om elkeen een redelijke termijn te geven om kennis te nemen van de nieuwe regels waarbij vervolgens nog de vraag rijst of die termijn redelijk is teneinde de betrokkenen toe te laten om zich daaraan te conformeren.

5.2. Wanneer dan weer wel wordt voorzien in een gedifferentieerde inwerkingtredingsregeling waarbij sommige verplichtingen uitgesteld in werking treden en andere niet, dient daarvoor evenzeer een redelijke verantwoording te bestaan, in het licht van hetgeen *sub* 5.1 is opgemerkt.

Zo blijkt alvast niet waarom het ontworpen artikel 3, § 4, vierde lid, pas in werking treedt op 1 juli 2017. Die bepaling strekt ertoe te bepalen dat warmwatertoestellen op gas die niet over een in de open lucht uitgevende afvoer voor de verbrandingsgassen beschikken, in elk geval verboden zijn. Nochtans bepaalt artikel 5, laatste lid, van 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' reeds dat elke warmwaterinstallatie of elk ander verbrandingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht. Bovendien bepaalt artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode dat woningen moeten voldoen aan de in artikel 4 van de ordonnantie vermelde verplichtingen *onverminderd* artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan (zoals het koninklijk besluit van 8 juli 1997 dat in werking is getreden op 31 augustus 1997).

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Aanhef

6. Aangezien artikel 11 van het ontwerpbesluit ertoe strekt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 'tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen' op te heffen, dient in de aanhef nog naar dat besluit te worden verwezen.

Artikel 3

7. Om toelichting gevraagd door wie het controle-attest wordt toegekend waarvan gewag wordt gemaakt in artikel 3, § 5, tweede lid, van het ontwerp, verklaarde de gemachtigde wat volgt:

> "L'agrément des professionnels et organismes visés aux § 4, 2ème alinéa et § 5, 2ème alinéa de l'article 3 du projet d'arrêté est régi par la loi du 20 juillet 1990 concernant l'accréditation des organismes d'évaluation de la conformité (M.B. du 22.08.1990) et par l'arrêté royal du 31 janvier 2006 portant création du système BELAC d'accréditation des

organismes d'évaluation de la conformité (M.B. du 3.02.2006). Il dépend du SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie."

Artikel 5

8. Het is onduidelijk wat wordt bedoeld met de term "samengeteld" in artikel 5, § 2, van het ontwerp. Uit de Franse versie blijkt evenmin duidelijk wat daarmee bedoeld wordt. Om verduidelijking gevraagd, antwoordde de gemachtigde:

"Il nous semble que le terme 'samengeteld' correspond au terme 'comptabilisées' utilisé dans la version française du texte. Le texte français pourrait toutefois être libellé comme suit : 'pour le calcul de la surface du logement, est prise en compte la totalité des surfaces...'."

Hiermee kan worden ingestemd, met dien verstande dat ook de Nederlandstalige tekst in die zin dient te worden aangepast.

Artikel 6

9. Artikel 6, § 5, van het ontwerp strookt niet met de definitie van "wc" in artikel 1, 5°, van het ontwerp. Beide bepalingen dienen op elkaar te worden afgestemd.

Artikel 7

10. In artikel 7, § 3, wordt verwezen naar een bijlage I. Die bijlage, die op 20 mei 2014 aan de Raad van State werd bezorgd, moet nog bij het te nemen besluit worden gevoegd.

Artikel 10

11. Er wordt verwezen naar hetgeen *sub* 5.2 werd opgemerkt.

12. Men vervange bovendien "63" door "§ 3".

13. Gevraagd waarom het ontworpen artikel 6, § 3, een overgangsregel bevat tot 31 juli 2017, terwijl luidens artikel 10 van het ontwerp artikel 6, § 3, derde lid, pas op 1 juli 2017 in werking treedt, antwoordde de gemachtigde als volgt:

"Il s'agit d'une erreur matérielle. Il doit s'agir du 1er juillet ; l'article 6, § 3 sera modifié en ce sens en 3ème lecture."

Deze uitleg verschaft geen volledige duidelijkheid. Er is immers geen artikel 6, § 3, derde lid. Indien het de bedoeling is om de datum in artikel 6, § 3, tweede lid, in de voorgestelde zin te wijzigen (dit is 1 juli 2017 in plaats van 31 juli 2017), zal artikel 10, § 3, ook geschrapt moeten worden. Voorts verdient het omwille van de duidelijkheid aanbeveling om overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen te groeperen in een slotbepaling.

14. De gemachtigde merkte nog het volgende op:

"A l'occasion de cette relecture, nous notons une autre erreur matérielle :

L'article 10, § 2 prévoit que l'article 5, § 2 qui porte sur les surfaces 's'applique aux nouveaux baux'. Ceci était valable lorsque nous avons décidé en 1ère lecture de modifier les normes de surface existantes. Or, après consultation du secteur, nous avons décidé en 2ème lecture de maintenir les normes actuelles et nous avons omis de biffer l'article 10, § 2. Il sera donc purement et simplement biffé en 3ème lecture (à défaut, plus aucune norme de surface ne serait applicable aux anciens baux)."

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 12

15. Er wordt verwezen naar hetgeen hiervoor *sub* 5.1 werd opgemerkt.

Indien het desalniettemin de bedoeling is het te nemen besluit alsnog in werking te doen treden op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, vervange men in de Nederlandse tekst "Dit besluit treedt in werking vanaf het moment van zijn publicatie in het Belgisch Staatsblad" door "Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad", aangezien die eerste formulering op rechtsonzekere wijze en in slecht Nederlands is opgesteld.

In de Franse tekst vervange men "le présent arrêté entre en vigueur des sa publication au Moniteur belge" door "le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge".

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1er, 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.

*

OBSERVATION PRÉALABLE

2. Compte tenu du moment où le présent avis est donné, le Conseil d'État attire l'attention du gouvernement sur le fait que les élections du 25 mai 2014 ont pour conséquence que, depuis cette date et jusqu'à la formation d'un nouveau gouvernement, le gouvernement ne dispose pas de la plénitude de ses compétences. Le présent avis est toutefois donné sans qu'il soit examiné si le projet relève bien des compétences ainsi limitées, la section de législation n'ayant pas connaissance de l'ensemble des éléments de fait que le gouvernement peut prendre en considération lorsqu'il doit apprécier la nécessité d'arrêter ou de modifier des dispositions réglementaires.

*

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

3. L'arrêté en projet soumis pour avis a pour objet de déterminer les exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. L'article 4 du Code bruxellois du logement procure un fondement juridique à l'arrêté envisagé. On n'aperçoit pas clairement pour quel motif le préambule mentionne également l'article 5 comme fondement juridique.

EXAMEN DU TEXTE

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

4. 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', le Conseil d'État n'est plus en mesure, eu égard aux délais stricts qui lui sont impartis pour rendre la plupart de ses avis et compte tenu de la quantité considérable demandes d'avis liées à un délai qu'il est appelé à examiner, de soumettre des projets à un examen approfondi et détaillé sous cet angle. Depuis lors, pareilles observations se font dès lors plus rares dans les avis rendus par la section de législation, qui se voit le plus souvent contrainte de se limiter à donner des exemples. Il appartient aux demandeurs d'avis de procéder à un examen approfondi de leurs textes normatifs du point de vue de la correction de la langue et de la légistique. En effet, certaines imprécisions et incorrections risquent de compromettre la sécurité juridique.

Le projet soumis pour avis présente de nombreuses lacunes de nature rédactionnelle. À titre d'exemple, quelques lacunes qu'il convient de combler sont citées ci-après :

- ainsi, l'article 3, § 1er, vise une autre terminologie que l'article 4, § 1er, 1°, du Code (*cf.* « éléments structurels et accessoires »), sans motifs apparents. En outre, « les égouts » relèvent de l'article 4, § 1er, alinéa 1er, 2°, du Code ;

- dans le texte néerlandais de l'article 3, § 1er, on écrira « opgelegd bij artikel 4, § 1, 1°, van de Code (...) » au lieu de « opgelegd door het artikel 4, § 1, 1°, van de Code (...) » ;

- dans le texte néerlandais de l'article 4, § 4, 1°, on écrira « dienen de slaapkamers, evenals de vertrekken bestemd voor verblijf en het nuttigen van maaltijden te beschikken over (...) » au lieu de « dienen de slaapkamers en de voor verblijf, nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken te beschikken over (...) » ;

- dans le texte néerlandais de l'article 3, § 3, alinéa 3, on écrira « eerste » au lieu de « eerst » ;

- dans le texte néerlandais de l'article 4, § 5, 2°, dernière phrase, le terme « lucht » fait défaut ;

- les versions française et néerlandaise de l'article 6, § 9, ne concordent pas, une incertitude étant ainsi créée quant à la question de savoir si l'obligation d'inscrire le nom du locataire incombe au propriétaire, ce qui pourrait se déduire de la version néerlandaise de la disposition en projet ;

- dans le texte néerlandais de l'article 7, § 5, il faut remplacer le premier « worden » par « kunnen » et supprimer le mot « kunnen » avant les termes « worden behouden »;

- l'alinéa 2 des paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 8 (« … six personnes maximum, … en fonction du nombre et de la disposition des logements présents dans l'immeuble concerné ») n'est pas formulé de manière claire, ce qui rend le sens et la portée précis de celui-ci incertains ;

- dans le texte néerlandais de l'article 8, § 7, les termes « de studentenwoning uitgezonderd » (« excepté pour le logement étudiant ») font défaut ;

- dans le projet, ne comportant pas d'article 9, les articles 10, 11 et 12 doivent devenir respectivement les articles 9, 10 et 11 ;

- il faut également rectifier les « dt-fouten ».

5.1. À la question de savoir si un régime transitoire est prévu pour les logements qui ne satisferont subitement plus aux conditions plus strictes (par exemple l'article 8, §§ 4, 5 et 7, du projet) et, à défaut d'un tel régime, ce qui se passe s'il est constaté que ces logements ne satisfont plus aux conditions plus strictes, la déléguée a donné la réponse suivante :

> « A l'exception des logements faisant l'objet d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, tel que prévu à l'article 5, § 2 du Code bruxellois du Logement et des normes visées par les dispositions transitoires de l'article 10 du projet d'arrêté, tout logement proposé à la location ou mis en location devra

respecter l'ensemble des exigences minimales de sécurité de salubrité et d'équipement à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Dans le cadre de la législation en vigueur avant la modification du 11 juillet 2013, ce point a fait l'objet d'un arrêt du Conseil d'État (C.E., 30 novembre 2010, Gonthier, n°209.318) particulièrement circonstancié et qui nous semble toujours d'actualité.

'Considérant que (...) l'article 5 du Code bruxellois du Logement interdit de 'mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15'; que le fait de louer un logement, dans le cadre d'un bail en cours, constitue une mise en location au sens du Code bruxellois du Logement; que cela ressort de façon certaine des articles 6, 9, 10 et 14 de ce Code; qu'il ne se justifie pas d'interpréter un texte clair comme le propose le requérant; que, contrairement à ce qu'il soutient, le fait de louer un logement, dans le cadre d'un bail en cours, ne répondant pas aux exigences visées à l'article 4 du Code, est donc interdit par l'article 5 de celui-ci; que, par ailleurs, l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en tant que législation impérative, est d'application immédiate non seulement aux situations nées postérieurement à son entrée en vigueur mais aussi aux effets futurs de situations nées avant son entrée en vigueur; qu'elle est donc applicable à la mise en location par le requérant de son logement intervenue avant son entrée en vigueur; l'ordonnance du 17 juillet 2003 est applicable immédiatement à l'ensemble des logements et ne prévoit aucune période transitoire pour la mise en conformité à ses exigences, que les logements aient été loués ou non avant son entrée en vigueur; que, par ailleurs, elle n'habilitait pas le gouvernement à fixer une date, pour son entrée en vigueur, qui fût différente selon que les logements étaient loués ou non; qu'elle ne l'habilitait pas davantage à prévoir une date d'entrée en vigueur différente, pour les logements qui étaient mis en location avant l'entrée en vigueur du Code bruxellois du Logement et ceux qui ne l'étaient pas, en ce qui concerne l'application des normes fixées dans l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements'.

Si la visite du logement effectuée sur la base des §§ 1 et 2 de l'article 7 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 13 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement établit que les normes ne sont pas respectées, les logements concernés feront l'objet soit d'une mise en demeure d'effectuer des travaux soit d'une interdiction à la location, conformément aux dispositions des §§ 3 et 5 du même article ».

Cette explication n'est pas convaincante. En effet, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut décider de prendre de nouvelles mesures plus sévères. Il n'en demeure pas moins qu'eu égard aux effets du dispositif en projet, il doit, compte tenu de la sécurité juridique, du principe de confiance et du principe de précaution, prévoir de manière générale et sans discrimination, une disposition d'entrée en vigueur différée, afin de laisser aux intéressés le temps qui est raisonnablement nécessaire pour se conformer à ces nouvelles règles.

En fixant l'entrée en vigueur de l'arrêté envisagé et des normes plus sévères qu'il contient à la date de publication de l'arrêté au Moniteur belge, aucun délai n'est laissé aux propriétaires pour s'adapter, la question se posant de savoir si, en l'espèce, en ce qui concerne toutes les (nouvelles) obligations, ce procédé est conciliable avec les principes précités. En outre, à moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur, il faut en principe renoncer à l'entrée en vigueur immédiate, précisément pour accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles règles, étant entendu qu'ensuite, la

question se pose encore de savoir si ce délai est raisonnable pour permettre aux intéressés de s'y conformer.

5.2. Par ailleurs, lorsqu'il est prévu un régime d'entrée en vigueur différencié, fixant pour certaines obligations une entrée en vigueur différée et non pour d'autres, il doit, également exister, à cet effet, une justification raisonnable, au regard de l'observation formulée au 5.1.

Ainsi, le projet n'indique pas en tout cas pourquoi l'article 3, § 4, alinéa 4, en projet, n'entre en vigueur que le 1er juillet 2017. Cette disposition tend à prévoir que les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur sont en tout cas interdits. Or, l'article 5, dernier alinéa, de 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' dispose déjà que toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre. En outre, l'article 4 du Code bruxellois du logement énonce que les logements doivent respecter les exigences mentionnées à l'article 4 de l'ordonnance *sans préjudice de* l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution (tels que l'arrêté royal du 8 juillet 1997 qui est entré en vigueur le 31 août 1997).

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Préambule

6. L'article 11 de l'arrêté en projet visant à abroger l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 'déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location', il convient de faire également référence à cet arrêté dans le préambule.

Article 3

7. Invitée à préciser qui délivre l'attestation de contrôle dont il est fait mention dans l'article 3, § 5, alinéa 2, du projet, la déléguée a déclaré ce qui suit :

> « L'agrément des professionnels et organismes visés aux § 4, 2ème alinéa et § 5, 2ème alinéa de l'article 3 du projet d'arrêté est régi par la loi du 20 juillet 1990 concernant l'accréditation des organismes d'évaluation de la conformité (M.B. du 22.08.1990) et par l'arrêté royal du 31 janvier 2006 portant création du système BELAC d'accréditation des organismes d'évaluation de la conformité (M.B. du 3.02.2006). Il dépend du SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie ».

Article 5

8. On n'aperçoit pas clairement ce qu'il faut entendre par le mot « samengeteld » à l'article 5, § 2, de la version néerlandaise du projet. La version française ne fait pas non plus apparaître clairement ce que l'on entend par là. Invitée à fournir des précisions à cet égard, la déléguée a donné la réponse suivante :

> « Il nous semble que le terme 'samengeteld' correspond au terme 'comptabilisées' utilisé dans la version française du texte. Le texte français pourrait toutefois être libellé comme suit : 'pour le calcul de la surface du logement, est prise en compte la totalité des surfaces...'. »

Cette précision peut être retenue, étant entendu qu'il faut également adapter le texte néerlandais en ce sens.

Article 6

9. L'article 6, § 5, du projet n'est pas conforme à la définition de « WC » figurant à l'article 1er, 5°, du projet. Il y a lieu d'harmoniser les deux dispositions.

Article 7

10. À l'article 7, § 3, il est fait référence à une annexe I. Cette annexe, qui a été transmise au Conseil d'État le 20 mai 2014, doit encore être jointe à l'arrêté envisagé.

Article 10

11. On se reportera à l'observation formulée au point 5.2.

12. On remplacera en outre « 63 » par « § 3 ».

13. Interrogée sur la question de savoir pourquoi l'article 6, § 3, en projet contient une disposition transitoire jusqu'au 31 juillet 2017, alors que selon l'article 10 du projet, l'article 6, § 3, alinéa 3, n'entre en vigueur que le 1er juillet 2017, la déléguée a donné la réponse suivante :

> « Il s'agit d'une erreur matérielle. Il doit s'agir du 1er juillet ; l'article 6, § 3 sera modifié en ce sens en 3ème lecture. »

Cette explication n'apporte pas toute la clarté voulue. En effet, il n'y a pas d'article 6, § 3, alinéa 3. Si l'intention est de modifier la date figurant à l'article 6, § 3, alinéa 2, dans le sens proposé (à savoir le 1er juillet 2017 au lieu du 31 juillet 2017), il faudra également supprimer l'article 10, § 3. Par souci de clarté, il est en outre recommandé d'intégrer les dispositions transitoires et d'entrée en vigueur dans une disposition finale.

14. La déléguée a encore formulé l'observation suivante :

« A l'occasion de cette relecture, nous notons une autre erreur matérielle :

L'article 10, § 2 prévoit que l'article 5, § 2 qui porte sur les surfaces 's'applique aux nouveaux baux'. Ceci était valable lorsque nous avons décidé en 1ère lecture de modifier les normes de surface existantes. Or, après consultation du secteur, nous avons décidé en 2ème lecture de maintenir les normes actuelles et nous avons omis de biffer l'article 10, § 2. Il sera donc purement et simplement biffé en 3ème lecture (à défaut, plus aucune norme de surface ne serait applicable aux anciens baux). »

On peut se rallier à cette proposition.

Article 12

15. On se reportera à l'observation formulée au point 5.1.

Si, néanmoins, l'intention est de fixer l'entrée en vigueur de l'arrêté envisagé au jour de sa publication au Moniteur belge, on remplacera dans le texte néerlandais les mots « Dit besluit treedt in werking vanaf het moment van zijn publicatie in het Belgisch Staatsblad » par les mots « Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad », dès lors que la première formulation est rédigée de manière incertaine sur le plan juridique et dans un néerlandais incorrect.

Dans le texte français, on remplacera par les mots « Le présent arrêté entre en vigueur dès sa publication au Moniteur belge » par les mots « Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES Jan SMETS