



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 61.382/3
van 24 mei 2017

avis 61.382/3
du 24 mai 2017

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 de
woningen beheerd 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 24 april 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, 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 de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 mei 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Rein THIELEMANS, eerste auditeur.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 24 mei 2017.

*

Le 24 avril 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie, 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 16 mai 2017. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jan SMETS et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Rein THIELEMANS, premier auditeur.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 24 mai 2017.

*

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 voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt 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’.

De titels I tot IV (artikelen 1 tot 42) van het voormelde besluit werden vervangen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 september 2016 ‘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 strekt er vooreerst toe een aantal fouten in de tekst, zoals vervangen bij het laatstgenoemde besluit, recht te zetten (artikelen 1 tot 3 van het ontwerp).

Daarnaast wordt de maximale inkomensgrens voor de toegang tot een woning voor middeninkomens gewijzigd (artikel 4), worden de bijlagen 3, 6, en 7 tot 10 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2016, die de type-huurcontracten van onbepaalde en van bepaalde duur van een sociale woning, van een woning voor bescheiden inkomens en van een woning voor middeninkomens bevatten, vastgesteld (artikel 5) en wordt de datum bepaald van de inwerkingtreding van de hoofdstukken IV en V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, zoals vervangen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 september 2016 (artikel 6).

RECHTSGROND

3.1. Uit de aanhef blijkt dat de rechtsgrond voor het ontworpen besluit wordt gezocht in de artikelen 2, § 2, 67, 9°, en 138 “en volgende” van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) en dat een beroep wordt gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschikt op grond van artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’, naar luid waarvan artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ van overeenkomstige toepassing is op het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Hieromtrent om nadere uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde de volgende preciseringen gegeven:

“* Pour l'article 1^{er}, il s'agit d'une disposition commune au logement social, modéré et moyen ayant trait aux conditions d'admission donc la base légale est la suivante :

-Pour le logement social : article 2,§ 2, dernier alinéa et article 140, 1^{er} alinéa, 4^o du Code bruxellois du Logement

-Pour le logement modéré et moyen : article 2,§2, dernier alinéa du Code bruxellois du Logement.

* Pour l'article 2, il s'agit d'une disposition commune relative à la procédure d'attribution de logement donc la base légale est la suivante :

Article 67, 1^o et 9^o du Code bruxellois du Logement, article 140, 1^{er} alinéa, 3^o et 4^o du Code bruxellois du Logement ainsi que l'article 144 dernier alinéa du Code bruxellois du Logement

* Pour l'article 3, il s'agit d'une modalité propre au logement social pour la libération de la garantie locative, la base légale se trouve à l'article 67, 1^o du Code bruxellois du Logement et à l'article 140, 1^{er} alinéa, 6^o,c)

Ce qui est prévu dans l'article 3 du projet d'arrêté figure dans les annexes 3 et 6 (contrats type à durée indéterminée et à durée déterminée logement social) à l'article 23

* Pour l'article 4, il s'agit de fixer les conditions de revenus pour l'inscription pour un logement moyen donc la base légale est l'article 2, §2, dernier alinéa, du Code bruxellois du Logement

* Pour l'article 5, il s'agit de l'adoption des contrats de bail type pour les logements sociaux, modérés et moyens

o Pour les annexes 3 et 6 (contrats à durée indéterminée et à durée déterminée logement social), la base légale est : article 140, 1^{er} alinéa, 6^o du Code bruxellois du Logement et les articles 141 et 142, §§ 1 à 4 du Code bruxellois du Logement

o Pour les annexes 7 et 8 (contrats à durée déterminée et à durée indéterminée logement modéré) et pour les annexes 9 et 10 contrats à durée déterminée et à durée indéterminée (logement moyen) : on se base également sur les articles 2, §2, dernier alinéa et 67,9^o du Code bruxellois du Logement qui traitent des logements modérés et moyens.”

3.2. Er kan inderdaad worden aangenomen dat het ontworpen besluit rechtsgrond vindt in de artikelen 2, § 2, derde lid, 67, 1^o, 140, 4^o en 6^o, en 141 van de Brusselse Huisvestingscode, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt opgemerkt.

3.3. Met uitzondering van artikel 2, § 2, derde lid, dat betrekking heeft op sociale huur- en koopwoningen, bescheiden huurwoningen en middelgrote huurwoningen, betreffen de hiervoor vermelde bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode enkel sociale woningen.

Wat de bescheiden huurwoningen en de middelgrote woningen betreft, is de machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering derhalve beperkt tot hetgeen in artikel 2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode is bepaald, namelijk het vaststellen van de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen. Voor de bepalingen van het ontworpen besluit die (mede) betrekking hebben op bescheiden en middelgrote huurwoningen, maar er niet

toe strekken de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen voor die woningen vast te stellen, hetgeen het geval is voor de artikelen 1, 2, en 5 – in zoverre dat laatste artikel betrekking heeft op de bijlagen 7 tot 10 – van het ontworpen besluit, biedt artikel 2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode derhalve geen rechtsgrond.

Artikel 67, 9°, van de Brusselse Huisvestingscode, waar de gemachtigde naar verwijst als rechtsgrond voor de ontworpen bijlagen 7 tot 10 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, bevat geen delegatie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om voorwaarden inzake de verhuur van bescheiden en middelgrote woningen of standaardhuurovereenkomsten voor de verhuur van die woningen vast te stellen. Die bepaling, waarin enkel wordt voorgeschreven dat de openbare vastgoedmaatschappijen bescheiden en middelgrote woningen te huur stellen in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen, bevat weliswaar een machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, doch die is beperkt tot het vaststellen van bijkomende voorwaarden die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de openbare vastgoedmaatschappijen of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente. Bijgevolg kan artikel 67, 9°, van de Brusselse Huisvestingscode geen rechtsgrond bieden voor de voormelde bepalingen van het ontworpen besluit.

Volgens de gemachtigde kan voor die bepalingen ook rechtsgrond worden gezocht in titel VII van de Brusselse Huisvestingscode, en meer in het bijzonder in artikel 146, § 2, eerste lid, ervan naar luid waarvan “[b]innen de door de Regering gestelde voorwaarden, (...) een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst [kan] sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet”. Daargelaten het gegeven dat artikel 146, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode in elk geval enkel geldt voor middelgrote woningen en niet voor bescheiden woningen, erkent de gemachtigde dat met de woorden “een publiekrechtelijk rechtspersoon” in die bepaling in hoofdzaak de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn worden bedoeld, maar niet de openbare vastgoedmaatschappijen. Dat wordt bevestigd door artikel 2, § 2, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode waarin, wat de middelgrote huurwoningen betreft, een onderscheid wordt gemaakt tussen, enerzijds, “de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code” en, anderzijds, “de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9°, van deze Code”. Bijgevolg kan ook artikel 146, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode geen rechtsgrond bieden voor de voormelde bepalingen van het ontworpen besluit.

Er moet worden besloten dat het de artikelen 1 en 2 – in zoverre zij betrekking hebben op de bescheiden huurwoningen en de middelgrote huurwoningen – en 5 – in zoverre het betrekking heeft op de bijlagen 7 tot 10 – van het ontworpen besluit aan rechtsgrond ontbeert.

Het voorgaande lijkt ook het geval te zijn voor de bepalingen van de hoofdstukken IV en V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, tot de inwerkingtreding waarvan artikel 6 van het ontworpen besluit strekt, voor zover die geen rechtsgrond vinden in artikel 2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

3.4. Voor het opleggen van taken aan de openbare vastgoedmaatschappijen en aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, in samenhang gelezen met de artikelen 41, 3° en 4°, en 67, 1° en 9°, van de Brusselse Huisvestingscode.

VORMVEREISTEN

4. Uit het vierde lid van de aanhef en uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken blijkt dat het advies van de Inspectie van Financiën werd gegeven op 25 februari 2016 en het akkoord van de minister bevoegd voor de begroting op 14 april 2016. Dat advies en dat akkoord hadden evenwel betrekking op het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 september 2016. Volgens de gemachtigde werd om de volgende redenen geen nieuw advies en akkoord gegeven over het thans voorliggende ontwerp:

“Il n’y a pas d’autre avis IF et accord du ministre du budget que ceux remis le 25/02/2016 et le 14/04/2016. Les paramètres ayant un impact budgétaires sont en effet les mêmes dans le cadre de ce projet d’arrêté-ci que ceux qui avaient été choisis à l’époque dans le cadre de la première lecture de l’arrêté précédent (arrêté du 22 septembre 2016). C’est sur la base de cette première lecture que l’avis de l’IF et l’accord du ministre du budget avaient été sollicités. Par la suite ces paramètres ont été modifiés en seconde et troisième lecture de l’arrêté du 22 septembre 2016. Ces modifications n’ont pas pu être appliquées en pratique sur le terrain. C’est la raison pour laquelle nous proposons, dans le cadre du projet d’arrêté soumis à votre examen, de revenir aux paramètres qui avaient initialement été choisis en première lecture début 2016 et pour lesquels l’avis favorable de l’IF et l’accord du ministre du budget avaient été obtenus.

Un nouvel avis IF n’est donc pas requis d’autant plus que l’IF avait à l’époque rendu un avis favorable, en estimant qu’il n’y avait pas d’impact budgétaire des paramètres retenus. Dès lors que ces paramètres sont les mêmes que ceux qui vous sont soumis ici, un nouvel avis n’est pas nécessaire.”

Hiermee kan niet worden ingestemd. Nog afgezien van de vraag of de budgettaire gevolgen inderdaad identiek zijn aan die van het ontwerp waarover het advies van de Inspectie van Financiën van 25 februari 2016 en het akkoord van de minister bevoegd voor begroting van 14 april 2016 gaat, moet erop worden gewezen dat het thans voor advies voorliggende ontwerp een inhoudelijk nieuwe regeling uitmaakt, zodat een nieuw advies en een nieuw akkoord is vereist. Bovendien verschilt de budgettaire context thans van die van het voormelde advies en akkoord.

5.1. In artikel 3 van de ordonnantie van 29 maart 2012 ‘houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ wordt het volgende bepaald:

“Art. 3. Elke minister en staatssecretaris integreert de genderdimensie in alle beleidslijnen, maatregelen en acties die onder zijn bevoegdheden vallen. Daartoe:

1° waakt hij of zij over de tenuitvoerlegging van de in artikel 2, § 1, bepaalde strategische doelstellingen en van de integratie van de genderdimensie in alle nieuwe beheersplannen, in alle nieuwe beheerscontracten en in elk ander instrument voor strategische planning van de Brusselse overheidsdiensten en de Brusselse instellingen van openbaar nut die onder zijn bevoegdheid vallen. Daartoe keurt hij of zij de relevante genderindicatoren goed die het mogelijk maken om het proces van de integratie van de genderdimensie en de realisatie van de strategische doelstellingen te meten;

2° stelt hij of zij voor elk wetgevend of reglementair ontwerp een evaluatieverslag op van de impact ervan op de respectieve situatie van vrouwen en mannen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan het model-evaluatieverslag van de impact, ‘gendertest’ genaamd regelen;

3° waakt hij of zij, in het kader van de procedures voor de toekenning van overheidsopdrachten en de toekenning van subsidies, over het in aanmerking nemen van de gelijkheid van vrouwen en mannen en de integratie van de genderdimensie.”

5.2. Artikel 3 van de ordonnantie van 29 maart 2012 is in werking getreden op 10 juni 2014, krachtens artikel 9, eerste lid, van dezelfde ordonnantie.¹

Op 24 april 2014 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een besluit ‘houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ uitgevaardigd.

Artikel 13 van dat besluit luidt als volgt:

“Art. 13. § 1. Het evaluatierapport over de impact op vrouwen en mannen, de ‘gendertest’, zoals bepaald in artikel 3 § 2 van de ordonnantie wordt in bijlage van dit besluit gevoegd. De ‘gendertest’ wordt ingevuld door de personen die de nieuwe reglementering opstellen. Die persoon kan een kabinetsmedewerker zijn of een ambtenaar van het betrokken bestuur.

§ 2. De ‘gendertest’ wordt ingevuld voor de eerste toevoeging aan de agenda in de Ministerraad.

§ 3. Het resultaat van de test dient beschouwd te worden als een indicatieve meting van het project.

§ 4. De bevoegde Minister zorgt ervoor dat de ‘gendertest’ ingevuld wordt.

¹ Zie in die zin inzonderheid adv.RvS 56.385/4 van 18 juni 2014 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 juni 2014 ‘tot wijziging van het besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect’.

§ 5. Bij gebrek aan een ‘gendertest’ kan een ontwerp van reglementering niet als volledig worden beschouwd en kan dus geen voorwerp uitmaken van een beraadslaging binnen de Ministerraad.”

Dat besluit is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 24 februari 2015. Luidens artikel 15 daarvan treedt het echter in werking “op de eerste dag van de legislatuur volgend op de legislatuur waarin de ordonnantie werd goedgekeurd”, dat wil zeggen op 10 juni 2014.²

5.3. Volgens de gemachtigde is er nog geen “gendertest” als bedoeld bij de ordonnantie van 29 maart 2012 opgemaakt. Hij verklaarde dienaangaande het volgende:

“Le test de genre doit encore être réalisé. Il sera toutefois assez similaire à celui rendu sur la dernière modification de l’arrêté de 1996. Je joins en annexe les tests de genre effectués à cette occasion.”

De stellers van het ontwerp moeten erop toezien dat dit vormvereiste vervuld is voordat de ontworpen tekst wordt aangenomen.

6. Indien het vervullen van de voormelde vormvereisten zou leiden tot wijzigingen aan het ontwerp, dienen de gewijzigde bepalingen opnieuw voor advies aan de Raad van State te worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

7.1. Het derde lid van de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor omtrent de rechtsgrond voor het ontworpen besluit is opgemerkt. Zo moet er eveneens worden verwezen naar de artikelen 41, 3° en 4°, 67, 1°, 140, 4° en 6°, en 141 van de Brusselse Huisvestingscode, maar moet de verwijzing naar artikel “138 en volgende” van diezelfde Code worden weggelaten.

7.2. In het vierde lid van de aanhef moet naar het nieuwe advies van de Inspectie van Financiën worden verwezen (zie opmerking 4).

7.3. In tegenstelling tot hetgeen in het zesde lid van de aanhef wordt gesuggereerd, heeft de Adviesraad voor Huisvesting geen advies gegeven. Uit een brief van 27 maart 2017 blijkt immers dat de voorzitter en vice-voorzitter het niet mogelijk achtten om die raad tijdig bijeen te roepen om, binnen de door de minister bevoegd voor huisvesting bepaalde termijn, advies te geven. Het zesde lid van de aanhef moet bijgevolg worden aangepast.

7.4. In het achtste lid van de aanhef moet worden verwezen naar “artikel 84, § 1, *eerste lid*, 2°” van de wetten op de Raad van State, aangezien het advies van de Raad van State op grond van die bepaling is gevraagd.

² Ibid.

7.5. De verantwoording van de dringendheid in het tiende tot veertiende lid van de aanhef van het ontwerp lijken een overblijfsel van de adviesaanvraag die de Raad van State onontvankelijk heeft bevonden bij gebrek aan een afdoende motivering van de spoedeisendheid.³ Vermits in dit geval een beroep wordt gedaan op de procedure bedoeld in artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, zijn die overwegingen niet pertinent en moeten ze worden weggelaten.

Artikel 5

8. In artikel 5 van het ontwerp moet worden bepaald dat de bijlagen 3 en 6⁴ bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 worden vervangen door de gelijkgenummerde bijlagen bij het te nemen besluit.

Artikel 6

9. Naar luid van artikel 6 van het ontwerp treden de hoofdstukken IV en V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 in werking op de dag van de bekendmaking van het te nemen besluit in het Belgisch Staatsblad.

Tenzij er een specifieke reden bestaat om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding van besluiten, vastgesteld bij artikel 39 van de bijzondere wet van 12 januari 1989, dient te worden afgezien van die onmiddellijke inwerkingtreding.

Bijlagen

10. De bijlagen bij het ontwerp moeten oplopend worden genummerd, waarbij in elke bijlage dan het opschrift moet volgen (bijlage 3 en bijlage 6). Onderaan op elke bijlage moet worden vermeld “Gezien om gevoegd te worden bij het besluit ... (aard, datum en opschrift)”, gevolgd door de ondertekening en de medeondertekening door dezelfde personen als die welke het besluit waarbij ze is gevoegd hebben ondertekend of medeondertekend.

11. In de ontworpen bijlagen 3 en 6 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt in het eerste lid van artikel 15 het volgende bepaald:

“Overeenkomstig de geldende reglementering in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ...”.

³ Adv.RvS 61.344/3 van 12 april 2017 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 de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’.

⁴ Om de redenen uiteengezet in opmerking 3.3, is er geen rechtsgrond voor de invoeging van de ontworpen bijlagen 7 tot 10 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

Hieromtrent om nadere uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Pour l’annexe 6, il s’agit des dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux reprises dans l’AGRBC du 26 septembre 1996 à savoir les articles 2 (qui reprennent les définitions utiles) et 57 à 62.”

Omwille van de rechtszekerheid, moeten die bepalingen uitdrukkelijk worden vermeld.

12. In de ontworpen bijlagen 3 en 6 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt telkens in artikel 33 het volgende bepaald:

“De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst in die mate dat er niet van afgeweken wordt door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst, die hij niet verbiedt.”

Gevraagd wat in die bepaling wordt bedoeld met de woorden “[d]e wet met betrekking tot de huurcontracten”, met de woorden “de specifieke wetgeving” en met de woorden “de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen”, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Par législation spécifique, on entend la législation et réglementation spécifique à la SLRB et à ses SISF, c’est-à-dire le Code bruxellois du Logement et l’AGRBC du 26 septembre 1996.

La loi relative aux contrats de louage = Droit du bail général (en particulier de résidence principal). La volonté est de retomber sur les dispositions générales relatives au droit du bail pour tout ce qui n’est pas spécifiquement prévu donc c’est difficile d’énumérer une disposition en particulier. On risque d’oublier l’une ou l’autre disposition. Il ne nous paraît par ailleurs pas opportun de les énumérer car si cette législation est revue, ce qui sera bientôt le cas car la matière du bail a été transférée aux Régions depuis la 6^{ième} réforme de l’Etat, cela perturbera les locataires de nos logements.”

De rechtszekerheid vereist dat duidelijk is welke bepalingen van toepassing zijn op een huurovereenkomst. Bijgevolg moeten de toepasselijke bepalingen van het huidige woninghuurrecht en naderhand van de ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’⁵ worden opgesomd.

⁵ De gemachtigde verwijst naar het ontwerp van ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’ dat thans wordt besproken in het Brussels Hoofdstedelijk Parlement: zie *Parl.St. Br.Hoofdst.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1.

In ieder geval moet “[d]e wet met betrekking tot de huurcontracten” nader worden genoemd en moet worden verwezen naar de Brusselse Huisvestingscode en naar het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 in plaats van naar “de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen”.

*

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.

*

PORTÉE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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'.

Les titres I à IV (articles 1^{er} à 42) de l'arrêté précité ont été remplacés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 2016 '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 vise tout d'abord à rectifier un certain nombre d'erreurs dans le texte qui a été remplacé par l'arrêté cité en dernier (articles 1^{er} à 3 du projet).

Ensuite, il modifie le plafond des revenus d'admission à un logement moyen (article 4), il établit les annexes 3, 6, et 7 à 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2016, qui contiennent les contrats types de bail à durée indéterminée et à durée déterminée pour un logement social, un logement modéré et un logement moyen (article 5) et il fixe l'entrée en vigueur des chapitres IV et V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, remplacé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 2016 (article 6).

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1. Il ressort du préambule que le fondement juridique de l'arrêté en projet est recherché dans les articles 2, § 2, 67, 9°, et 138 « et suivants » de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement) et qu'il est recouru au pouvoir général d'exécution dont dispose le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', aux termes duquel l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' est applicable à la Région de Bruxelles-Capitale moyennant les adaptations nécessaires.

Invité à apporter des éclaircissements à ce sujet, le délégué a précisé ce qui suit :

« * Pour l'article 1^{er}, il s'agit d'une disposition commune au logement social, modéré et moyen ayant trait aux conditions d'admission donc la base légale est la suivante :

-Pour le logement social : article 2, § 2, dernier alinéa et article 140, 1^{er} alinéa, 4^o du Code bruxellois du Logement

-Pour le logement modéré et moyen : article 2, § 2, dernier alinéa du Code bruxellois du Logement.

* Pour l'article 2, il s'agit d'une disposition commune relative à la procédure d'attribution de logement donc la base légale est la suivante :

Article 67, 1^o et 9^o du Code bruxellois du Logement, article 140, 1^{er} alinéa, 3^o et 4^o du Code bruxellois du Logement ainsi que l'article 144 dernier alinéa du Code bruxellois du Logement

* Pour l'article 3, il s'agit d'une modalité propre au logement social pour la libération de la garantie locative, la base légale se trouve à l'article 67, 1^o du Code bruxellois du Logement et à l'article 140, 1^{er} alinéa, 6^o,c)

Ce qui est prévu dans l'article 3 du projet d'arrêté figure dans les annexes 3 et 6 (contrats type à durée indéterminée et à durée déterminée logement social) à l'article 23

* Pour l'article 4, il s'agit de fixer les conditions de revenus pour l'inscription pour un logement moyen donc la base légale est l'article 2, § 2, dernier alinéa, du Code bruxellois du Logement

* Pour l'article 5, il s'agit de l'adoption des contrats de bail type pour les logements sociaux, modérés et moyens

o Pour les annexes 3 et 6 (contrats à durée indéterminée et à durée déterminée logement social), la base légale est : article 140, 1^{er} alinéa, 6^o du Code bruxellois du Logement et les articles 141 et 142, §§ 1 à 4 du Code bruxellois du Logement

o Pour les annexes 7 et 8 (contrats à durée déterminée et à durée indéterminée logement modéré) et pour les annexes 9 et 10 contrats à durée déterminée et à durée indéterminée (logement moyen) : on se base également sur les articles 2, § 2, dernier alinéa et 67, 9^o du Code bruxellois du Logement qui traitent des logements modérés et moyens ».

3.2. On peut en effet admettre que l'arrêté en projet trouve un fondement juridique dans les articles 2, § 2, alinéa 3, 67, 1^o, 140, 4^o et 6^o, et 141 du Code bruxellois du logement, sous réserve des observations formulées ci-après.

3.3. À l'exception de l'article 2, § 2, alinéa 3, qui concerne le logement locatif social et le logement acquisitif social, le logement locatif modéré et le logement locatif moyen, les dispositions précitées du Code bruxellois du logement concernent uniquement des logements sociaux.

En ce qui concerne les logements locatifs modérés et les logements moyens, l'habilitation au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est dès lors limitée à ce que prévoit l'article 2, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du logement, qui permet d'arrêter les conditions de revenus et les loyers maximaux. En conséquence, l'article 2, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du logement ne procure pas de fondement juridique aux dispositions de l'arrêté en

projet qui concernent (notamment) les logements locatifs modérés et moyens, mais qui n'ont pas pour objet d'arrêter les conditions de revenus et les loyers maximaux de ces logements, à l'instar des articles 1^{er}, 2 et 5 – en ce que ce dernier article porte sur les annexes 7 à 10 – de l'arrêté en projet.

L'article 67, 9°, du Code bruxellois du logement, auquel le délégué fait référence à titre de fondement juridique pour les annexes 7 à 10, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, ne contient pas de délégation habilitant ce dernier à arrêter les conditions relatives à la location de logements modérés ou moyens ou aux contrats types de bail pour la location de ces logements. Cette disposition, qui prescrit uniquement que les sociétés immobilières de service public donnent en location des logements modérés et moyens dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble qui résultent en une augmentation du nombre de logements, contient certes une délégation au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, mais celle-ci est limitée à l'établissement de conditions supplémentaires, liées à la taille du parc immobilier des sociétés immobilières de service public ou au taux de logements sociaux déjà présents dans la commune. Par conséquent, l'article 67, 9°, du Code bruxellois du logement ne peut pas procurer de fondement juridique aux dispositions précitées de l'arrêté en projet.

Selon le délégué, un fondement juridique pour ces dispositions peut également être recherché dans le titre VII du Code bruxellois du logement, et plus particulièrement dans l'article 146, § 2, alinéa 1^{er}, aux termes duquel « [d]ans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen ». Outre le fait qu'en tout état de cause l'article 146, § 2, du Code bruxellois du logement trouve uniquement à s'appliquer aux logements moyens et non aux logements modérés, le délégué reconnaît que les termes « une personne de droit public » dans cette disposition visent essentiellement les communes et les centres publics d'aide sociale, mais pas les sociétés immobilières de service public. C'est ce que confirme l'article 2, § 2, 3°, du Code bruxellois du logement qui, en ce qui concerne le logement locatif moyen, fait la distinction entre « le logement donné en location par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code », d'une part, et « le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code », d'autre part. Dès lors, l'article 146, § 2, du Code bruxellois du logement ne saurait pas non plus procurer de fondement juridique aux dispositions précitées de l'arrêté en projet.

Force est d'en conclure que les articles 1^{er} et 2 – en ce qu'ils concernent les logements locatifs modérés et les logements locatifs moyens – et 5 – dans la mesure où il porte sur les annexes 7 à 10 – de l'arrêté en projet sont dépourvus de fondement juridique.

Cette constatation semble aussi valoir pour les dispositions des chapitres IV et V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 que l'article 6 de l'arrêté en projet vise à mettre en vigueur, dans la mesure où ces dispositions ne trouvent pas de fondement juridique dans l'article 2, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du logement.

3.4. Pour imposer des missions aux sociétés immobilières de service public et à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, on peut invoquer le pouvoir général d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, combiné avec les articles 41, 3° et 4°, et 67, 1° et 9°, du Code bruxellois du logement.

FORMALITÉS

4. Il ressort du quatrième alinéa du préambule et des pièces jointes à la demande d'avis que l'Inspection des Finances a donné son avis le 25 février 2016 et que le ministre qui a le budget dans ses attributions a donné son accord le 14 avril 2016. Cet avis et cet accord concernaient toutefois le projet qui est devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 2016. Selon le délégué, le projet à l'examen n'a pas fait l'objet d'un nouvel avis et d'un nouvel accord pour les motifs suivants :

« Il n'y a pas d'autre avis IF et accord du ministre du budget que ceux remis le 25/02/2016 et le 14/04/2016. Les paramètres ayant un impact budgétaires sont en effet les mêmes dans le cadre de ce projet d'arrêté-ci que ceux qui avaient été choisis à l'époque dans le cadre de la première lecture de l'arrêté précédent (arrêté du 22 septembre 2016). C'est sur la base de cette première lecture que l'avis de l'IF et l'accord du ministre du budget avaient été sollicités. Par la suite ces paramètres ont été modifiés en seconde et troisième lecture de l'arrêté du 22 septembre 2016. Ces modifications n'ont pas pu être appliquées en pratique sur le terrain. C'est la raison pour laquelle nous proposons, dans le cadre du projet d'arrêté soumis à votre examen, de revenir aux paramètres qui avaient initialement été choisis en première lecture début 2016 et pour lesquels l'avis favorable de l'IF et l'accord du ministre du budget avaient été obtenus.

Un nouvel avis IF n'est donc pas requis d'autant plus que l'IF avait à l'époque rendu un avis favorable, en estimant qu'il n'y avait pas d'impact budgétaire des paramètres retenus. Dès lors que ces paramètres sont les mêmes que ceux qui vous sont soumis ici, un nouvel avis n'est pas nécessaire ».

On ne peut se rallier à ce point de vue. Indépendamment, encore, de la question de savoir si les répercussions budgétaires sont effectivement identiques à celles du projet sur lequel portent l'avis de l'Inspection des Finances du 25 février 2016 et l'accord du ministre qui a le budget dans ses attributions du 14 avril 2016, il est à noter que le projet présentement soumis pour avis constitue des dispositions nouvelles sur le fond, si bien qu'il faut un nouvel avis et un nouvel accord. En outre, le contexte budgétaire actuel est différent de celui dans lequel ont été donnés l'avis et l'accord susmentionnés.

5.1. L'article 3 de l'ordonnance du 29 mars 2012 'portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale' dispose comme suit :

« Art. 3. Chaque ministre et secrétaire d'État intègre la dimension de genre dans toutes les politiques, mesures et actions relevant de ses compétences. À cet effet :

1° il ou elle veille à la mise en œuvre des objectifs stratégiques fixés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, et de l'intégration de la dimension du genre dans tous les nouveaux plans de gestion, dans tous les nouveaux contrats de gestion ainsi que dans tout autre instrument de planification stratégique des services publics bruxellois et des organismes d'intérêt

public bruxellois qui relèvent de sa compétence. À cette fin, il ou elle approuve les indicateurs de genre pertinents permettant de mesurer le processus d'intégration de la dimension de genre et la réalisation des objectifs stratégiques;

2° pour chaque projet d'acte législatif ou réglementaire, il ou elle établit un rapport d'évaluation de l'impact du projet sur la situation respective des femmes et des hommes.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut régler le modèle de rapport d'évaluation de l'impact, dit 'test gender';

3° il ou elle veille, dans le cadre des procédures de passation des marchés publics et d'octroi de subsides, à la prise en compte de l'égalité des femmes et des hommes et à l'intégration de la dimension de genre ».

5.2. L'article 3 de l'ordonnance du 29 mars 2012 est entré en vigueur le 10 juin 2014, en vertu de l'article 9, alinéa 1^{er}, de la même ordonnance¹.

Le 24 avril 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté 'portant exécution de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale'.

L'article 13 de cet arrêté dispose comme suit :

« Art. 13. § 1^{er}. Le rapport d'évaluation de l'impact sur les femmes et les hommes, appelé 'test genre', tel que défini à l'article 3, § 2 de l'ordonnance, est annexé au présent arrêté. Le 'test genre' est complété par les personnes qui rédigent une nouvelle réglementation. Cette personne peut être un collaborateur de cabinet ou un fonctionnaire de l'administration concernée.

§ 2. Le 'test genre' doit être complété avant la première mise à l'ordre du jour au Conseil des Ministres.

§ 3. Le résultat du test doit être considéré comme une évaluation indicative du projet.

§ 4. Le Ministre compétent veille à ce que le 'test genre' soit complété.

§ 5. En l'absence de 'test genre', un projet de réglementation ne peut être considéré comme complet et ne peut donc faire l'objet d'une discussion au Conseil des Ministres ».

Cet arrêté a été publié au Moniteur belge le 24 février 2015. Toutefois, selon son article 15, celui-ci « entre en vigueur le premier jour de la législature suivant celle durant laquelle a été adoptée l'ordonnance », soit le 10 juin 2014².

¹ Voir notamment, en ce sens, l'avis C.E. 56.385/4 du 18 juin 2014 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 juin 2014 'modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant la liste des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des Monuments et des Sites, de la Commission de Concertation ainsi que de mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte'.

² Ibid.

5.3. Selon le délégué, un « test gender » au sens de l'ordonnance du 29 mars 2012 n'a pas encore été réalisé. À ce sujet, il a déclaré ce qui suit :

« Le test de genre doit encore être réalisé. Il sera toutefois assez similaire à celui rendu sur la dernière modification de l'arrêté de 1996. Je joins en annexe les tests de genre effectués à cette occasion ».

Il appartient aux auteurs du projet de veiller à l'accomplissement de la formalité prescrite préalablement à l'adoption du texte en projet.

6. Si l'accomplissement des formalités précitées devait donner lieu à des modifications du projet, il y aurait lieu de soumettre à nouveau les dispositions modifiées pour avis au Conseil d'État.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

7.1. Le troisième alinéa du préambule sera adapté en fonction des observations formulées ci-dessus concernant le fondement juridique de l'arrêté en projet. C'est ainsi qu'on visera également les articles 41, 3^o et 4^o, 67, 1^o, 140, 4^o et 6^o, et 141 du Code bruxellois du logement, mais qu'on omettra la référence aux articles « 138 et suivants » de ce même Code.

7.2. Au quatrième alinéa du préambule, on mentionnera le nouvel avis de l'Inspection des Finances (voir l'observation 4).

7.3. Contrairement à ce qui est suggéré au sixième alinéa du préambule, le Conseil consultatif du logement n'a pas donné d'avis. Il ressort en effet d'une lettre du 27 mars 2017 que le président et le vice-président ont jugé qu'il n'était pas possible de réunir ce conseil pour donner un avis dans le délai fixé par le ministre qui a le logement dans ses attributions. Il s'impose dès lors d'adapter le sixième alinéa du préambule.

7.4. Au huitième alinéa du préambule, on visera « l'article 84, § 1^{er}, *alinéa 1^{er}, 2^o* » des lois sur le Conseil d'État, l'avis de ce dernier ayant été demandé en vertu de cette disposition.

7.5. La justification de l'urgence aux alinéas 10 à 14 du préambule du projet paraît provenir de la demande d'avis que le Conseil d'État a jugée irrecevable à défaut d'une motivation adéquate de l'urgence³. Étant donné qu'il est recouru en l'occurrence à la procédure visée à l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'État, ces considérants ne sont pas pertinents et doivent être omis.

³ Avis C.E. 61.344/3 du 12 avril 2017 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'.

Article 5

8. L'article 5 du projet disposera que les annexes 3 et 6⁴ de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 sont remplacées par les annexes de l'arrêté envisagé dont la numérotation est identique.

Article 6

9. Selon l'article 6 du projet, les chapitres IV et V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 entrent en vigueur le jour de la publication de l'arrêté envisagé au Moniteur belge.

À moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur des arrêtés, fixé par l'article 39 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, il faut renoncer à cette entrée en vigueur immédiate.

Annexes

10. Les annexes du projet seront numérotées en ordre croissant, chaque annexe étant suivie de l'intitulé (annexe 3 et annexe 6). Sous chaque annexe, on insérera la formule « Vu pour être annexé à l'arrêté... (type, date et intitulé) », suivie de la signature et du contresigné des mêmes personnes qui ont signé et contresigné l'arrêté qui a inséré l'annexe en question.

11. Dans les annexes 3 et 6, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, l'alinéa 1^{er} de l'article 15 dispose :

« Conformément à la réglementation en vigueur dans [la Société du Logement de] la Région de Bruxelles-Capitale, ... ».

Invité à fournir des précisions à ce sujet, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Pour l'annexe 6, il s'agit des dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux reprises dans l'AGRBC du 26 septembre 1996 à savoir les articles 2 (qui reprennent les définitions utiles) et 57 à 62 ».

Dans un souci de sécurité juridique, ces dispositions seront expressément mentionnées.

12. Aux annexes 3 et 6, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, l'article 33 dispose chaque fois :

« La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas ».

⁴ Pour les motifs exposés dans l'observation 3.3, il n'y a pas de fondement juridique permettant d'insérer les annexes 7 à 10, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Invité à préciser ce qu'il y a lieu d'entendre dans cette disposition par les termes « [l]a loi relative aux contrats de louage », les termes « la législation (...) spécifique » et les termes « la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public », le délégué a déclaré ce qui suit :

« Par législation spécifique, on entend la législation et réglementation spécifique à la SLRB et à ses SISP, càd le Code bruxellois du Logement et l'AGRBC du 26 septembre 1996.

La loi relative aux contrats de louage = Droit du bail général (en particulier de résidence principal). La volonté est de retomber sur les dispositions générales relatives au droit du bail pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu donc c'est difficile d'énumérer une disposition en particulier. On risque d'oublier l'une ou l'autre disposition. Il ne nous paraît par ailleurs pas opportun de les énumérer car si cette législation est revue, ce qui sera bientôt le cas car la matière du bail a été transférée aux Régions depuis la 6^{ième} réforme de l'Etat, cela perturbera les locataires de nos logements ».

La sécurité juridique requiert de préciser quelles dispositions sont applicables au contrat de louage. Il s'impose dès lors d'énumérer les dispositions applicables du droit actuel en matière de bail d'habitation et ensuite de l'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation' ⁵.

Il faut en tout cas nommer précisément « [l]a loi relative aux contrats de louage » et faire référence au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 au lieu de mentionner « la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à ses sociétés immobilières de service public ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT

⁵ Le délégué fait référence au projet d'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation' actuellement à l'examen au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale : voir *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1.