



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 62.116/3
van 25 oktober 2017

avis 62.116/3
du 25 octobre 2017

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'betreffende de
huurhulp van het Woningfonds
van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'relatif à
l'aide locative du Fonds du
Logement de la Région de
Bruxelles-Capitale'

Op 6 september 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, verlengd tot 25 oktober 2017, een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘betreffende de huurhulp van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 17 oktober 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 Frédéric VANNESTE, 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 25 oktober 2017.

*

Le 6 septembre 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, prorogé jusqu'au 25 octobre 2017, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ‘relatif à l'aide locative du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 17 octobre 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 Frédéric VANNESTE, 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 25 octobre 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 ertoe de toetredingsvoorwaarden, de toewijzingsregels en de regels betreffende de huurovereenkomst voor het krijgen van huurhulp van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (hierna: het Woningfonds) vast te leggen.

In hoofdstuk I van het ontwerp wordt het toepassingsgebied geregeld (artikelen 1 en 3) en wordt in een aantal definities voorzien (artikel 2). In hoofdstuk II worden de toetredingsvoorwaarden betreffende de huurhulp bepaald (artikelen 4 tot 9) en in hoofdstuk III wordt het register met kandidaat-huurders geregeld (artikelen 10 tot 19). Hoofdstuk IV bevat de regels voor de toewijzing van de woningen (artikelen 20 tot 26) en in hoofdstuk V worden de rechtsmiddelen geregeld die kunnen worden ingesteld tegen een toewijzings- of schrappingsbeslissing (artikelen 27 en 28). In hoofdstuk VI worden de voorwaarden van de huurovereenkomst geregeld (artikelen 29 tot 38) en in hoofdstuk VII de mogelijkheid om een andere woning te huren wanneer de huidige woning niet meer voldoet aan de behoeften van de huurder (artikel 39). Hoofdstuk VIII betreft het einde van de huurovereenkomst (artikelen 40 en 41) en hoofdstuk IX bevat de slot- en opheffingsbepalingen (artikelen 42 tot 47).

Het te nemen besluit treedt in werking drie maanden na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad (artikel 48).

RECHTSGROND

3.1. Het ontworpen besluit vindt in beginsel rechtsgrond in artikel 112, § 1, 3°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode). Naar luid van die bepaling heeft het Woningfonds als taak:

“personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen [te] verschaffen om een woning te huren volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Na advies van het Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de doorstroming (in het licht van artikel 140, 7°) te bevorderen van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;”.

In zoverre in het ontworpen besluit eveneens de inkomensvoorwaarden¹ en de maximale huurprijzen² worden vastgesteld voor de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, vindt het rechtsgrond in artikel 2, § 2, eerste lid, 2°, eerste streepje, en derde lid, van diezelfde code.

3.2.1. De machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de Regering) in artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode om de voorwaarden te bepalen volgens dewelke het Woningfonds personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaft om een woning te huren, neemt niet weg dat het Woningfonds een openbare vastgoedbeheerder is,³ waarop de bepalingen van hoofdstuk IV (“De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld”) van titel III (“De instrumenten van het huisvestingsbeleid”) van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing zijn.⁴ Bijgevolg moet het ontworpen besluit bestaanbaar zijn met de bepalingen van dat hoofdstuk. In artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Regering immers niet gemachtigd om af te wijken van de Brusselse Huisvestingscode. Dergelijke afwijkingen, voor zover ze al mogelijk zouden zijn, zouden een uitdrukkelijke machtiging van de ordonnantiegever vergen. Een dergelijke machtiging is thans niet voorhanden.

In het licht van het voorgaande, moet het volgende worden opgemerkt omtrent het ontworpen besluit.

3.2.2. Naar luid van artikel 11 van het ontworpen besluit wordt in het register met de kandidaat-huurders onder meer de identiteit van de kandidaat-huurder, zijn geboortedatum en zijn adres vermeld.

Die bepaling is evenwel niet bestaanbaar met artikel 27, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode, waaruit voortvloeit dat het register dat elke vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet bijhouden, de *geanonimiseerde* lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen moet bevatten. Gegevens die het mogelijk maken de aanvragers te identificeren, mogen derhalve niet in het register worden vermeld.

Hierop gewezen, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“L’opérateur immobilier qu’est le Fonds ne comprend pas comment il pourrait traiter les demandes de location s’il lui est impossible de traiter les données d’identité de ses candidats – locataires. Dès lors et d’une manière ou d’une autre, les données personnelles doivent être traitées et figurer dans un registre. Par contre, lors de la communication du registre de ses candidats – locataires, par exemple en application de l’article 27, § 2, du Code bruxellois du Logement, il veillera à ce que les données d’identité soient parfaitement anonymisées, comme cela est prévu à l’article 11, § 4, du projet d’arrêté.”

¹ Dat is met name het geval voor de artikelen 2, 6°, en 5 van het ontworpen besluit.

² Zie de artikelen 31 tot 35 van het ontworpen besluit en bijlage 1 erbij.

³ Zie artikel 2, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode.

⁴ In de Nederlandse versie van dat hoofdstuk wordt verkeerdelijk gewag gemaakt van “openbare vastgoedoperatoren”, in plaats van “openbare vastgoedbeheerders”. Het blijkt evenwel om een verkeerde vertaling te gaan van de woorden “opérateurs immobiliers publics”. Bij een eerstvolgende gelegenheid zou de Nederlandse tekst van hoofdstuk IV van titel III van de Brusselse Huisvestingscode dan ook moeten worden aangepast.

Hiermee kan niet worden ingestemd. Het vermelden van de identiteit van de aanvrager in het register met kandidaat-huurders is niet bestaanbaar met het bij artikel 27, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode vereiste anonieme karakter van die lijst. Er kan ook niet worden aangenomen, zoals de gemachtigde nochtans lijkt te doen, dat het anonieme karakter van het register enkel zou gelden voor het register dat, overeenkomstig artikel 27, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering. Dat register verschilt niet van het register dat elke openbare vastgoedoperator overeenkomstig de eerste paragraaf van die bepaling moet bijhouden en dat de anonieme lijst van de aanvragers moet bevatten. Beide paragrafen van artikel 27 van de Brusselse Huisvestingscode betreffen een en hetzelfde register, dat anoniem moet zijn.

Overigens toont het ontwerp waarin het register van aanvragen voor andere openbare vastgoedoperatoren wordt geregeld,⁵ waarover de Raad van State advies 62.115/3 geeft op dezelfde dag als dit advies, ten overvloede aan dat het anonieme karakter van het register het de vastgoedoperator niet onmogelijk maakt de aanvragen af te handelen: naar luid van artikel 6, § 1, vijfde lid, van dat ontwerp vermeldt het register van de aanvragen dat elke openbare vastgoedoperator bijhoudt, geen identiteit van de aanvragers en is het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager enkel toegankelijk voor de operator, de gemachtigde ambtenaar en de beroepsinstantie. Ten aanzien van het Woningfonds zou in een gelijkaardige bepaling kunnen worden voorzien. Zodoende zou het anonieme karakter van het register verzekerd zijn, zonder dat het Woningfonds wordt verhinderd om woningen toe te wijzen aan de aanvragers.

3.2.3. In hoofdstuk IV (“Toewijzing van de woning”) van het ontworpen besluit, en inzonderheid in afdeling 3 ervan, waarin de toewijzingsbeslissing nader wordt geregeld, wordt nergens voorzien in een door het Woningfonds op te stellen toewijzingsreglement waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald.

In de nota aan de Regering wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

“In overeenstemming met artikel 112, §1, 3°, van de Huisvestingscode worden de huurwoningen van het Fonds te huur aangeboden volgens de voorwaarden die vastgesteld zijn door de Regering. Het is dus in principe de Regering die ‘het toewijzingsreglement’ van het Woningfonds bepaalt. In de komende weken zal een specifiek besluit worden voorgesteld dat het beheer en de toekenning van de huurwoningen van het woningfonds zal regelen. Dit reglement zal met name de inkomensplafonds, de berekening van de huurprijzen, de te volgen regels voor de mutaties, enz. bepalen.”

De gemachtigde verklaarde dienaangaande het volgende:

“La lecture combinée des articles 26 et 112, § 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du Logement fait apparaître une certaine tension à propos des conditions d’attribution des logements du Fonds. Selon l’article 26, le Fonds doit adopter un règlement d’attribution. Toutefois, en application de l’article 112, les locations du Fonds doivent se faire aux conditions fixées par le Gouvernement.

⁵ Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld’.

Afin de ne pas créer d'insécurité juridique, le Fonds a manifesté une large préférence pour que les normes d'attribution figurent directement dans l'arrêté ici en projet. Il s'agit en l'espèce du chapitre 4 du projet d'arrêté.”

Hiermee kan niet worden ingestemd. Zoals uiteengezet in opmerking 3.2.1, doet de in artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte machtiging aan de Regering geen afbreuk aan het gegeven dat het Woningfonds een openbare vastgoedbeheerder is, waarop de bepalingen van hoofdstuk IV van titel III van die code van toepassing zijn. Uit artikel 26, eerste lid, van die code, dat deel uitmaakt van dat hoofdstuk IV, vloeit voort dat *elke* openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, een toewijzingsreglement moet uitvaardigen. De Regering mag in dat verband enkel voorzien in een standaardreglement per operator.⁶

3.2.4. Er dient ook een voorbehoud te worden gemaakt bij de voorrangsregelingen waarin artikel 24 van het ontworpen besluit voorziet, in zoverre bij de toewijzing van die woningen dreigt te worden afgeweken van de chronologische volgorde van de aanvragen in het register, hetgeen niet bestaanbaar zou zijn met artikel 29, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

In artikel 29, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt weliswaar bepaald dat andere criteria uit het toewijzingsreglement in overweging kunnen worden genomen om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van titel X (“Gelijke behandeling”) van deze code. Uit die bepaling vloeit evenwel voort dat het aan het Woningfonds zelf toekomt om die criteria te bepalen en dat het daarbij het beginsel van gelijke behandeling in acht moet nemen.

Op grond van artikel 198 van de Brusselse Huisvestingscode kan het Woningfonds in zijn toewijzingsreglement wel maatregelen van positieve actie nemen, die zouden kunnen verantwoorden dat voorrang wordt verleend aan een bepaalde categorie van aanvragers. Daartoe is echter vereist dat is voldaan aan de in artikel 198, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden, namelijk:

“Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden:

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;
- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;
- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;
- de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.”

⁶ Artikel 29, zesde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Het is niet vanzelfsprekend aan te nemen dat aan die voorwaarden is voldaan voor de in artikel 24, § 3, van het ontworpen besluit opgenomen mogelijkheid voor het Woningfonds om woningen voor te behouden voor operaties ten behoeve van sociale inschakelingsprogramma's. In dat geval is immers niet duidelijk welke ongelijkheid ongedaan dient te worden gemaakt.

3.2.5. De regel dat de kandidaat-huurder die zich niet bij het Woningfonds aanbiedt op de datum en uren die in de oproepingsbrief vastgelegd zijn (artikel 21, vijfde lid, van het ontworpen besluit) of die op de bezoekdagen of -uren afwezig is (artikel 25, derde lid, van het ontworpen besluit), verondersteld wordt de woning te weigeren, lijkt op gespannen voet te staan met artikel 30, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Luidens die bepaling deelt een openbare vastgoedoperator per brief onder meer “de regels [mee] voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning”. Op grond hiervan kan wel worden voorzien in een termijn waarbinnen de aanvragers hun akkoord moeten meedelen, maar niet in een verplichting om het goed in kwestie te bezoeken, op straffe van schrapping uit het register van de aanvragers.

In zoverre elke afwezigheid gelijkgesteld wordt met een weigering van de woning, kan ook worden betwijfeld of is voldaan aan artikel 30, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord zo opgevat moeten zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitgesloten worden. Het gegeven dat in geval van een ernstige reden, deze weigering geen aanleiding zou geven tot de schrapping uit het register van de kandidaat-huurders doet hieraan geen afbreuk: de aanvrager komt dan wel in de toekomst opnieuw in aanmerking voor een woning, maar niet voor de woning die hij op de aangegeven bezoekdag niet heeft bezocht.

3.2.6. De artikelen 27 en 28 van het ontworpen besluit voorzien in een beroepsprocedure bij het Woningfonds.

Artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet evenwel reeds in een georganiseerd administratief beroep bij de Regering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar. Nog los van de vraag of de in artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte machtiging rechtsgrond zou kunnen bieden voor de inrichting van een beroepsprocedure, lijkt het niet bestaanbaar met het voormelde artikel 32, § 2, dat bij besluit in een parallel⁷ georganiseerd administratief beroep wordt voorzien. De ordonnantiegever wilde immers, met de in artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode geregelde procedure “de beroepen (...) vereenvoudigen”.⁸

⁷ Hierbij moet evenwel worden vastgesteld dat enkel in artikel 27 van het ontworpen besluit wordt bepaald dat de erin georganiseerde beroepsprocedure geldt “[o]nverminderd de beroepen bedoeld in artikel 32, § 2, van de [Brusselse Huisvestingscode]”. Een dergelijke precisering komt niet voor in artikel 28 van het ontworpen besluit.

⁸ *Parl.St. Br.Parl.* 2012-13, nr. A-355/1, 15.

3.2.7. Naar luid van artikel 46, vierde lid, van het ontworpen besluit beschikt het Woningfonds dat de bepalingen van artikel 33 van de Brusselse Huisvestingscode overtreedt, over een termijn van drie jaar vanaf de officiële kennisgeving door de Regering om aan deze tekortkoming een einde te stellen.

In artikel 33 van de Brusselse Huisvestingscode, waarnaar die bepaling verwijst, wordt evenwel bepaald dat de openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, *in geen enkel geval* het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, mag verminderen.

Artikel 46, vierde lid, van het ontworpen besluit is niet bestaanbaar met die bepaling en moet derhalve worden weggelaten.

3.3. Aan wat voorafgaat wat de rechtsgrond van het ontworpen besluit betreft, kan nog het volgende worden toegevoegd.

3.4. In de artikelen 4, tweede lid, 7, tweede lid, en 8, tweede lid, van het ontworpen besluit wordt het Woningfonds gemachtigd om, met instemming van de regeringscommissarissen, in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de in het eerste lid van die artikelen bepaalde toetredingsvoorwaarden.

In advies 58.239/3 van 28 oktober 2015 heeft de Raad van State omtrent een gelijkaardige bepaling het volgende opgemerkt:

“Uit het tweede lid van artikel 3 van het ontwerp vloeit voort dat het Woningfonds bij wijze van uitzondering en na akkoord van zijn Raad van Bestuur kan afwijken van de in het eerste lid van dat artikel bepaalde voorwaarde dat een kandidaat-huurder en de leden van zijn gezin, niet in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik mogen beschikken over een gebouw bestemd voor huisvesting of professioneel gebruik.

Bij artikel 112, § 1, 3°, van de Huisvestingscode wordt de Regering evenwel enkel gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen volgens welke het Woningfonds personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaft om een woning te huren. Er wordt niet in een machtiging aan het Woningfonds voorzien om van deze voorwaarden af te wijken. Evenmin wordt aan de Regering de machtiging verleend om het Woningfonds een dergelijke bevoegdheid te geven. Artikel 3, tweede lid, van het ontwerp ontbeert derhalve rechtsgrond.”⁹

Hetzelfde geldt voor de artikelen 4, tweede lid, 7, tweede lid, en 8, tweede lid, van het ontworpen besluit, die derhalve moeten vervallen.

3.5. In artikel 29 van het ontworpen besluit wordt het Woningfonds gemachtigd om de standaardhuurovereenkomst goed te keuren, “rekening houdend met de dwingende bepalingen van de wetgeving die op de huurovereenkomsten voor [de] hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing is”. Luidens artikel 30 van het ontworpen besluit stelt het Woningfonds “de voorwaarden van de af te sluiten huurovereenkomst op discretionaire wijze vast”.

⁹ Adv.RvS 58.239/3 van 28 oktober 2015 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 januari 2016 ‘in verband met de huurhulpverrichtingen van het Fonds en houdende uitvoering van artikel 2, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode’, opmerking 3.2.

In artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat “[n]a advies van het Fonds, (...) de Regering een standaardhuurovereenkomst [kan] goedkeuren”. Nog los van het gegeven dat de ontworpen delegaties aan het Woningfonds niet slechts een zeer beperkte of hoofdzakelijk technische en niet-beleidsmatige draagwijdte hebben, zoals vereist is voor delegaties aan openbare instellingen, lijkt het niet bestaanbaar met de voormelde ordonnantie bepaling dat de Regering het Woningfonds machtigt om de standaardhuurovereenkomst te bepalen, vermits zodoende het voorafgaande advies van dat fonds zinledig wordt. De ordonnantiegever heeft dan ook niet gewild dat het Woningfonds zelf de standaardhuurovereenkomst zou goedkeuren.

In ieder geval vermag het Woningfonds niet de voorwaarden van de te sluiten huurovereenkomst op dergelijke wijze vast te stellen dat wordt afgeweken van de standaardhuurovereenkomst. Uit de aard zelf moet die standaardovereenkomst als norm gelden, die bij het sluiten van de individuele huurovereenkomsten moet worden nageleefd.

3.6. Artikel 36, tweede lid, van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 112, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan het Woningfonds als taak heeft personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen te verschaffen om de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

VORMVEREISTEN

4.1. Overeenkomstig artikel 3, 2°, van de ordonnantie van 29 maart 2012 ‘houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ moet elke minister en staatssecretaris voor elk wetgevend of reglementair ontwerp een evaluatieverslag opstellen van de impact ervan op de respectieve situatie van vrouwen en mannen, “gendertest” genaamd.¹⁰ In artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 ‘houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ wordt bepaald dat de gendertest, die als bijlage bij dat besluit is gevoegd, wordt ingevuld door de personen die de nieuwe reglementering opstellen. Met betrekking tot het voorliggende ontwerp blijkt uit het dossier dat is bezorgd aan de Raad van State niet dat die gendertest al is uitgevoerd.¹¹

De stellers van het ontwerp moeten erop toezien dat het voormelde vormvereiste tijdig wordt vervuld.

¹⁰ Tijdens de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 29 maart 2012 is uitdrukkelijk bevestigd dat het een vormvereiste betreft dat verplicht is voor elk wetgevend of reglementair ontwerp (zie adv.RvS 48.988/AV/4 van 25 en 31 januari 2011 over een voorontwerp dat tot die ordonnantie heeft geleid, *Parl.St.* Br.Parl. 2010-11, nr. A-191/1, 14-15, alsook het commissieverslag, *Parl.St.* Br.Parl. 2011-12, nr. A-191/2, 14 en 16-19).

¹¹ De gemachtigde heeft dienaangaande verklaard dat de gendertest bij de derde lezing van het ontwerp zal worden uitgevoerd.

4.2. In zoverre wordt voorzien in een register van kandidaat-huurders met onder meer de identiteit en de geboortedatum van de kandidaat,¹² bevat het ontwerp een aantal bepalingen betreffende de verzameling en de verwerking van persoonsgegevens in de zin van de wet van 8 december 1992 ‘tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens’ (artikelen 10 tot 19). Het verdient aanbeveling hieromtrent, met toepassing van artikel 29, § 1, van die wet, het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in te winnen.

4.3. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van de vervulling van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5. Het ontwerp vertoont verschillende wetgevingstechnische en taalkundige onvolkomenheden.

5.1. Zo moet, bij wijze van voorbeeld, in een opsomming niet met streepjes of soortgelijke typografische tekens zoals “•” worden gewerkt, zoals in de artikelen 2, 10°, 11° en 15°, 9, 11, § 1, 17, 23, tweede lid, 27, § 1, tweede lid, 32, §§ 1, eerste lid, en 2, eerste lid, 39, tweede lid, 41, § 3, en 47 van het ontwerp het geval is, vermits dit de identificatie van de onderdelen van de opsomming bemoeilijkt en het risico op vergissingen bij verwijzingen of wijzigingen verhoogt.¹³

5.2. Ook moeten de leden van een artikel waarnaar wordt verwezen, worden genummerd met rangtelwoorden en moet, wanneer naar een paragraaf van een artikel wordt verwezen, in beginsel het paragraafteken worden gebruikt.¹⁴ Men schrijve dan ook in de Nederlandse tekst van artikel 21, vierde lid, van het ontwerp “eerste lid” (in plaats van “1^{ste} lid”) en in artikel 39, eerste lid, van het ontwerp “artikel 24, § 2” (in plaats van “artikel 24, paragraaf 2”). Hetzelfde geldt voor de Nederlandse tekst van de artikelen 23, tweede en derde lid, en 26, tweede lid, van het ontwerp.

5.3. Om een bedrag in euro te vermelden, schrijve men “euro”¹⁵ (niet “EUR”, zoals in artikel 32 van het ontwerp het geval is).

¹² Maar zie dienaangaande opmerking 3.2.2.

¹³ *Beginnelsen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 59, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

¹⁴ *Ibid.*, aanbeveling nr. 69, a).

¹⁵ *Ibid.*, aanbeveling nr. 6.2.

5.4. Onder elke bijlage moet de formule “Gezien om gevoegd te worden bij het besluit ...” worden vermeld, gevolgd door de ondertekening door dezelfde personen als die welke het besluit waarbij de bijlage is gevoegd hebben ondertekend.¹⁶

5.5. Ook de taalkundige kwaliteit van de Nederlandse tekst van het ontwerp laat te wensen over en stemt vaak niet overeen met de Franse tekst ervan. Bij wijze van voorbeeld kan op het volgende worden gewezen:

- in artikel 2, 7°, van het ontwerp schrijve men “een persoon die van dit gezin *deel uitmaakt*”;

- in artikel 2, 15°, tweede streepje, c, van het ontwerp zijn de woorden “de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer en zich in de woonkamer bevindt” een gebrekkige vertaling van de woorden “l’espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour”;

- in artikel 5, § 2, eerste streepje, van het ontwerp worden de woorden “l’antépénultième année” verkeerdelijk vertaald als “het voorlaatste jaar”;

- in artikel 23, tweede lid, eerste streepje, van het ontwerp, schrijve men “gelet op” (in de plaats van “die verband houdt met”);

- in artikel 24, § 1, van het ontwerp schrijve men “een persoon met beperkte mobiliteit” (in plaats van “een personen met beperkte mobiliteit”);

- in de Nederlandse tekst van artikel 31 van het ontwerp wordt gewag gemaakt van het rooster met contractuele *richthuurprijzen*, terwijl de Franse tekst het heeft over “la grille des loyers contractuels”.¹⁷

Ten slotte bevat het ontwerp nog een aantal tik- en schrijffouten¹⁸ en is de nummering ervan gebrekkig.¹⁹

Gezien de voormelde tekortkomingen moeten de stellers van het ontwerp bijgevolg zelf nog een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht ervan uitvoeren, waarbij ook de overeenstemming tussen beide tekstversies moet worden nagezien.

¹⁶ *Ibid.*, aanbeveling nr. 172.

¹⁷ Zie dienaangaande ook opmerking 12.

¹⁸ Zo schrijve men bijvoorbeeld in artikel 2, 15°, eerste streepje, a., tweede bolletje, “een m²” (in plaats van “een m”, in artikel 21, eerste lid, “met inbegrip van” (in plaats van “met inbegrip via”), en in de Nederlandse tekst van artikel 32, § 1, *in fine* “WH” (in plaats van “WC”).

¹⁹ Zo wordt in de Nederlandse tekst van het ontwerp artikel 2 verkeerdelijk genummerd als “artikel 1” en hoofdstuk IX, verkeerdelijk genummerd als “[h]oofdstuk IV”).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

6.1. In artikel 2 van het ontwerp worden een aantal begrippen gedefinieerd. Daarnaast bevat die bepaling ook een aantal rechtsregels. Zo worden in artikel 2, 15°, van het ontwerp de vereisten bepaald waaraan voldaan moet zijn opdat een woning als geschikt zou worden beschouwd. Aangezien in een definitie geen rechtsregels thuishoren, dienen deze in een afzonderlijk artikel te worden opgenomen.

6.2. Voor de definitie van het woord “[g]ezin” wordt in artikel 2, 7°, van het ontwerp verwezen naar artikel 2, § 1, 6°, van de Brusselse Huisvestingscode. Daar wordt evenwel aan toegevoegd dat het “de persoon of de personen omvat die regelmatig gehuisvest worden door een persoon die van dit gezin [deel uitmaakt] in toepassing van artikel 374 van het Burgerlijk Wetboek”. Die toevoeging strookt evenwel niet met artikel 2, § 1, 6°, van de Brusselse Huisvestingscode, waarnaar wordt verwezen en naar luid waarvan voor de toepassing van die ordonnantie onder “gezin” wordt verstaan “de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen”.

Artikel 3

7. In artikel 3 van het ontwerp wordt bepaald dat “[o]nderhavige regelgeving” (lees: dit besluit) van toepassing is “op de woningen die door het Fonds in het kader van zijn huurhulpopdracht bedoeld in artikel 112, §1, 3°, van de Code, verhuurd worden”.

In artikel 1 van het ontwerp wordt evenwel reeds bepaald dat het te nemen besluit betrekking heeft op de in artikel 112, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde huurhulpverrichtingen van het Woningfonds, en bijgevolg ook op de door het Woningfonds in het kader van die huurhulpverrichtingen te huur gestelde woningen.

Artikel 3 van het ontwerp is dan ook overbodig en moet worden weggelaten.

Artikel 7

8. Naar luid van artikel 7, eerste lid, van het ontwerp moet de kandidaat-huurder ingeschreven zijn “in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van een gemeente in België”.

Om nadere uitleg gevraagd omtrent die bepaling, heeft de gemachtigde evenwel een andere tekst voor artikel 7 van het ontwerp voorgesteld:

“Le texte pourrait être modifié comme suit :

‘Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, résider en permanence en Belgique.

Toutefois, le Fonds peut, à titre exceptionnel, déroger à cette règle, avec l'accord des commissaires du Gouvernement.’

Ce texte est celui de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires.”

In dit verband moet worden vastgesteld dat de vereiste in de door de gemachtigde voorgestelde tekst, namelijk “permanent verblijven in België”, inhoudelijk niet volledig overeenstemt met de in artikel 7, eerste lid, van het ontwerp vervatte vereiste dat de kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in de bevolkings- of vreemdelingenregisters van een gemeente in België. Zo lijkt die laatstvermelde vereiste vreemdelingen uit te sluiten die ingeschreven zijn in het wachtregister, wat niet het geval lijkt te zijn wanneer vereist zou worden dat de kandidaat-huurder permanent in België moet verblijven.

De stellers van het ontwerp moeten nagaan of dat strookt met hun bedoeling.

Artikel 9

9. Naar luid van artikel 9, eerste streepje, van het ontwerp moet de kandidaat-huurder beantwoorden aan de voorwaarden van hoofdstuk II van het te nemen besluit op de dag van zijn inschrijvingsaanvraag in het register “bedoeld in artikel 11”.

Indien die verwijzing betrekking heeft op het register, moet veeleer worden verwezen naar artikel 10 van het ontwerp, waar dat register wordt geregeld.²⁰ Indien daarentegen die verwijzing betrekking heeft op de inschrijvingsaanvraag, moet worden verwezen naar artikel 14 van het ontwerp. In die bepaling wordt immers de inschrijving in het register in chronologische volgorde geregeld, evenals het geval waarin het nauwkeurige moment van de ontvangst van de aanvraag niet kan worden vastgesteld. Het zal op dat moment zijn dat aan de voorwaarden van hoofdstuk II van het te nemen besluit moet zijn voldaan.

Artikel 23

10.1. In artikel 23, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de toewijzingsbeslissing “met redenen omkleed” moet zijn.

²⁰ Zoals gebeurt in de artikelen 4, eerste lid, en 43, § 1, van het ontwerp.

Het opleggen van een dergelijke motiveringsplicht is overbodig en misleidend. Het is overbodig omdat de beslissingen onder de toepassing vallen van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en de verplichting tot formele motivering reeds uit die wet voortvloeit. Het is misleidend omdat dergelijke bepalingen ten onrechte de indruk wekken dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat zulks erin uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een verdergaande motiveringsplicht wordt beoogd dan diegene die voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991, in welk geval de draagwijdte ervan dient te worden omschreven, moeten in artikel 23, tweede lid, van het ontwerp de woorden “met redenen omkleed” worden weggelaten.

10.2. In artikel 23, tweede lid, vierde streepje, wordt verwezen naar de “in [lees: met] toepassing van artikel 21, 2de [lees: tweede] lid, geleverde informatie”. Die bepaling betreft evenwel de communicatiewijze tussen het Woningfonds en de kandidaat-huurder. Om nadere uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Il s’agit en effet d’une erreur matérielle. Le texte du quatrième tiret doit être lu comme suit :

- Le montant mensuel à payer, tel que celui-ci est déterminé sur pied des informations fournies par le candidat – locataire en application de l’article 21, alinéa 3 ;”

Het ontwerp moet in die zin worden aangepast.

Artikel 24

11. Onder voorbehoud van opmerking 3.2.4, moet in artikel 24, § 3, van het ontwerp worden verwezen naar “de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen” (niet “de wet van 27 juni 1921 die rechtspersoonlijkheid aan de verenigingen zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut toekent”).

Artikel 31

12. In artikel 31 van het ontwerp wordt bepaald dat het bedrag van de huurprijs wordt vastgesteld “in overeenstemming met [lees: overeenkomstig] het rooster met contractuele richthuurprijzen die in bijlage 1 van onderhavig besluit staan”.

Het woord “richthuurprijzen”²¹ lijkt te suggereren dat het om aanbevolen prijzen gaat, waarvan het Woningfonds kan afwijken. Het opschrift van bijlage 1, waarnaar die bepaling verwijst, heeft het evenwel over de “maximumbedragen van de contractuele huurprijzen die op de huurhulpverrichtingen van het Woningfonds van het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest van

²¹ Zie hieromtrent evenwel opmerking 5.

toepassing zijn”, wat lijkt in te houden dat het Woningfonds, bij het bepalen van het bedrag van de huurprijs, niet boven de in die bijlage vermelde bedragen mag gaan.²²

Dit moet worden verduidelijkt.

Artikel 32

13. Naar luid van artikel 32, § 2, derde lid, van het ontwerp wordt “[e]lk van deze bedragen (...) verminderd met 209,69 EUR [lees: euro] per kind dat noch kinderbijslag, noch financiële middelen heeft”. Gevraagd welke bedragen worden bedoeld, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“‘Ces montants’ vise les montants du paragraphe 2. Afin d’augmenter la compréhension du texte, les mots ‘ces montants’ [pourraient] être [remplacés] par ‘Les montants visés au présent paragraphe’.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 34

14. Naar luid van artikel 34, § 1, van het ontwerp grijpt “[d]e aanpassing waarvan sprake in artikel 32” voor de eerste keer tijdens de inwerkingtreding van de huurovereenkomst plaats.

In artikel 32 van het ontwerp wordt evenwel geen gewag gemaakt van enige aanpassing, maar wordt het maandelijkse bedrag vastgesteld dat de huurder waarvan de financiële middelen niet hoger zijn dan 1400 euro, moet betalen.

Allicht wordt in artikel 34, § 1, van het ontwerp bedoeld dat het maandelijkse bedrag bedoeld in artikel 32 ervan voor het eerst wordt bepaald bij de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. Indien dit de bedoeling is van de stellers van het ontwerp, moet de tekst van artikel 34, § 1, van het ontwerp in die zin worden aangepast.

Artikel 35

15. In artikel 35 van het ontwerp wordt de minister of staatssecretaris van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bevoegd voor huisvesting (hierna: minister) gemachtigd om, op voorstel van het Woningfonds, de wijze van vaststelling van de contractuele huurprijs, van het minimum maandelijks te betalen bedrag en van de verhogingen bedoeld in artikel 32, § 2, te wijzigen. Zodoende wordt een machtiging gegeven aan de minister om af te wijken van hetgeen bepaald is in het te nemen besluit.

²² Hetgeen overigens strookt met de rechtsgrond voor die bepaling, vermits luidens artikel 2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode de Regering de maximale huurprijzen vaststelt voor de door het Woningfonds te huur gestelde woningen.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, in het verleden reeds meermaals heeft opgemerkt, kan het toekennen van een verordenende bevoegdheid door de Regering aan één van haar leden, enkel toelaatbaar worden geacht in zoverre die delegatie slechts regels van bijkomstige aard of van beperkt belang betreft.

In dit geval is niet aan die voorwaarden voldaan. De contractuele huurprijs en het maandelijks te betalen bedrag vormen immers één van de wezenskenmerken van de huurovereenkomsten die het Woningfonds aangaat.

Artikel 35 van het ontwerp moet bijgevolg worden weggelaten.

Artikel 36

16. In artikel 36, eerste lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode (niet: artikel 238).

Artikel 41

17. Naar luid van artikel 41, § 1, 2°, van het ontwerp mag het Woningfonds de huurovereenkomst beëindigen wanneer de huurder een woning bewoont die *duidelijk* overbezet of onderbezet is.

Gevraagd wat wordt bedoeld met een duidelijke over- of onderbezetting, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Le mot ‘manifestement’ peut être supprimé du texte.”

Artikel 43

18. Naar luid van artikel 43, § 2, van het ontwerp trekt het Woningfonds, op de dag van de inwerkingtreding van het register van de aanvragen en na de overheveling van de gegevens van de kandidaat-huurders die in het register stonden dat hij tot dan toe bijhield, het laatstvermelde register in. In artikel 43, § 1, van het ontwerp wordt evenwel al gewag gemaakt van de intrekking van dat register. Hieromtrent om uitleg gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Le paragraphe 1^{er} prévoit uniquement le transfert des données de l’ancien registre vers le nouveau. De ce fait, les candidatures se trouvent, pour l’avenir, soumises aux conditions de l’arrêté en projet, et non plus celui de 1983.

Afin qu’il n’y ait aucune ambiguïté possible quant à la réglementation dont dépendrait un candidat-locataire ayant figuré dans les deux registres, il appert indispensable de clairement prévoir la suppression de l’ancien, dès après l’entrée en vigueur de l’arrêté en projet et du transfert des données entre l’ancien et le nouveau registre.”

In tegenstelling tot wat de gemachtigde lijkt aan te nemen, regelt artikel 43, § 1, van het ontwerp niet enkel de overdracht van de gegevens van het ene naar het andere register. In dat artikel wordt immers ook bepaald dat het Woningfonds het “laatste register” intrekt. Ofwel moeten de woorden “en trekt het in” in die bepaling worden weggelaten, ofwel moet artikel 43, § 2, van het ontwerp vervallen.

Artikel 47

19. In artikel 47, eerste streepje, van het ontwerp moeten de woorden “wordt ingetrokken [lees: opgeheven]” vervallen. Dat het koninklijk besluit van 13 december 1983 ‘betreffende de aanwending voor het Brusselse Gewest, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2, door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ wordt opgeheven, vloeit immers reeds voort uit de inleidende zin van die bepaling.

*

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 fixer les conditions d'accès, les règles d'attribution et les règles relatives au bail qui permettent d'obtenir une aide locative du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Fonds du logement).

Le chapitre I^{er} du projet règle le champ d'application (articles 1^{er} et 3) et contient un certain nombre de définitions (article 2). Le chapitre II fixe les conditions d'accès à l'aide locative (articles 4 à 9) et le chapitre III régit le registre des candidats-locataires (articles 10 à 19). Le chapitre IV comporte les dispositions relatives à l'attribution des logements (articles 20 à 26) et le chapitre V définit les recours qui peuvent être introduits contre une décision d'attribution ou de radiation (articles 27 et 28). Le chapitre VI établit les conditions du bail (articles 29 à 38) et le chapitre VII prévoit la possibilité de louer un autre logement lorsque le logement actuel n'est plus en adéquation avec les besoins du locataire (article 39). Le chapitre VIII concerne la fin du bail (articles 40 et 41) et le chapitre IX renferme les dispositions finales et abrogatoires (articles 42 à 47).

L'arrêté envisagé entre en vigueur trois mois après sa publication au Moniteur belge (article 48).

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1. L'arrêté en projet trouve en principe un fondement juridique dans l'article 112, § 1^{er}, 3°, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement). Aux termes de cette disposition, le Fonds du logement a pour mission :

« [de] fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil afin de favoriser la mutation (au regard de l'article 140, 7°), vers un autre logement mis en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté à la composition du ménage; ».

Dans la mesure où l'arrêté en projet fixe également les conditions de revenus ¹ et les loyers maximaux ² des logements donnés en location par le Fonds du logement, il trouve un

¹ Tel est notamment le cas des articles 2, 6°, et 5 de l'arrêté en projet.

² Voir les articles 31 à 35 de l'arrêté en projet et l'annexe 1 de celui-ci.

fondement juridique dans l'article 2, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o, premier tiret, et alinéa 3, de ce même code.

3.2.1. L'habilitation prévue à l'article 112, § 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du logement, permettant au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Gouvernement), de définir les conditions auxquelles le Fonds du logement fournit aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location, ne change rien au fait que le Fonds du logement est un opérateur immobilier public ³ auquel s'appliquent les dispositions du chapitre IV (« Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics ») du titre III (« Des instruments de la politique du logement ») du Code bruxellois du logement ⁴. L'arrêté en projet doit par conséquent être compatible avec les dispositions de ce chapitre. L'article 112, § 1, 3^o, du Code bruxellois du logement n'autorise en effet pas le Gouvernement à déroger au Code bruxellois du logement. De telles dérogations, à supposer qu'elles soient possibles, exigeraient une habilitation expresse du législateur ordonnantiel. Pour l'heure, une telle habilitation n'existe pas.

À la lumière de ce qui précède, il faut observer ce qui suit relativement à l'arrêté en projet.

3.2.2. Selon l'article 11 de l'arrêté en projet, le registre des candidats-locataires mentionne notamment l'identité du candidat-locataire, sa date de naissance et son adresse.

Cette disposition n'est cependant pas compatible avec l'article 27, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, d'où il découle que le registre que doit tenir tout opérateur immobilier qui offre des logements en location doit comporter la liste *anonymisée* des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements. Des données qui permettent d'identifier les demandeurs ne peuvent des lors pas figurer dans le registre.

Son attention ayant été attirée à ce sujet, le délégué a déclaré ce qui suit :

« L'opérateur immobilier qu'est le Fonds ne comprend pas comment il pourrait traiter les demandes de location s'il lui est impossible de traiter les données d'identité de ses candidats – locataires. Dès lors et d'une manière ou d'une autre, les données personnelles doivent être traitées et figurer dans un registre. Par contre, lors de la communication du registre de ses candidats – locataires, par exemple en application de l'article 27, § 2, du Code bruxellois du Logement, il veillera à ce que les données d'identité soient parfaitement anonymisées, comme cela est prévu à l'article 11, § 4, du projet d'arrêté ».

Ce point de vue ne peut être partagé. La mention de l'identité du demandeur dans le registre des candidats-locataires n'est pas compatible avec le caractère anonyme de cette liste, requis par l'article 27, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Il n'est dès lors pas permis de considérer, comme semble cependant le faire le délégué, que le caractère anonyme du registre ne

³ Voir l'article 2, 4^o, du Code bruxellois du logement.

⁴ La version néerlandaise de ce chapitre fait erronément état de « openbare vastgoedoperatoren » au lieu de « openbare vastgoedbeheerders ». Il apparaît toutefois qu'il s'agit d'une traduction fautive des mots « opérateurs immobiliers publics ». Le texte néerlandais du chapitre IV du titre III du Code bruxellois du logement devrait dès lors être adapté à la première occasion.

serait requis que pour le registre qui, conformément à l'article 27, § 2, du Code bruxellois du logement, est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement. Ce registre n'est pas distinct de celui que chaque opérateur immobilier public doit tenir conformément au premier paragraphe de cette disposition et qui doit comporter la liste anonyme des demandeurs. Les deux paragraphes de l'article 27 du Code bruxellois du logement concernent un seul et même registre, qui doit être anonyme.

Au demeurant, le projet qui règle le registre des demandes pour d'autres opérateurs immobiliers publics⁵, sur lequel le Conseil d'État donne l'avis 62.115/3, le même jour que le présent avis, démontre surabondamment que le caractère anonyme du registre n'empêche pas l'opérateur immobilier de traiter les demandes : selon l'article 6, § 1^{er}, alinéa 5, de ce projet, le registre des demandes que tout opérateur immobilier public doit tenir ne mentionne pas l'identité des demandeurs et la correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'opérateur, au fonctionnaire délégué et à l'instance de recours. Une disposition analogue pourrait être prévue en ce qui concerne le Fonds du logement. Le caractère anonyme du registre serait ainsi assuré, sans que le Fonds du logement soit empêché d'attribuer des logements aux demandeurs.

3.2.3. Le chapitre IV (« De l'attribution du logement ») de l'arrêté en projet, et en particulier sa section 3, qui règle les modalités de la décision d'attribution, ne prévoit nulle part un règlement d'attribution à rédiger par le Fonds du logement, fixant les critères et la procédure d'attribution.

À ce propos, la note au Gouvernement mentionne ce qui suit :

« Conformément à l'article 112 § 1^{er}, 3^o, du code du logement, les logements locatifs du Fonds sont mis en location aux conditions fixées par le Gouvernement. C'est donc en principe le Gouvernement qui détermine 'le règlement d'attribution' du Fonds du Logement. Un arrêté spécifique sera présenté dans les prochaines semaines afin de réglementer la gestion et l'attribution des logements locatifs du fonds du logement. Ce règlement déterminera notamment les seuils de revenus, le calcul des loyers, les règles à suivre pour les mutations, etc. ».

À cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« La lecture combinée des articles 26 et 112, § 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du Logement fait apparaître une certaine tension à propos des conditions d'attribution des logements du Fonds. Selon l'article 26, le Fonds doit adopter un règlement d'attribution. Toutefois, en application de l'article 112, les locations du Fonds doivent se faire aux conditions fixées par le Gouvernement.

Afin de ne pas créer d'insécurité juridique, le Fonds a manifesté une large préférence pour que les normes d'attribution figurent directement dans l'arrêté ici en projet. Il s'agit en l'espèce du chapitre 4 du projet d'arrêté ».

⁵ Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales'.

Ce point de vue ne peut être partagé. Comme il a été exposé dans l'observation 3.2.1, la délégation au Gouvernement prévue à l'article 112, § 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du logement ne change rien au fait que le Fonds du logement est un opérateur immobilier public, auquel s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III de ce code. Il découle de l'article 26, alinéa 1^{er}, de ce code, qui fait partie de ce chapitre VI, que *tout* opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit prendre un règlement d'attribution. À cet égard, le Gouvernement ne peut que prévoir un règlement-standard par opérateur ⁶.

3.2.4. Il faut également formuler une réserve relativement aux règles de priorité prévues à l'article 24 de l'arrêté en projet, dans la mesure où, lors de l'attribution de ces logements, il n'est pas exclu qu'il soit dérogé à l'ordre chronologique des demandes dans le registre, ce qui ne s'accorderait pas avec l'article 29, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

Il est vrai que l'article 29, alinéa 2, du Code bruxellois du logement dispose que d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X (« De l'égalité de traitement ») de ce code. Il découle cependant de cette disposition que c'est au Fonds du logement lui-même qu'il appartient de fixer ces critères et, qu'à cet égard, il doit tenir compte du principe de l'égalité de traitement.

Sur base de l'article 198 du Code bruxellois du logement le Fonds du logement peut effectivement, dans son règlement d'attribution, prendre des mesures d'action positives, qui pourraient justifier que la priorité soit accordée à une certaine catégorie de demandeurs. À cet effet, il faut cependant qu'il soit satisfait aux conditions prévues à l'article 198, § 2, du Code bruxellois du logement, à savoir :

« Une mesure d'action positive ne peut être mise en œuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui ».

On ne peut se borner à considérer que ces conditions sont remplies pour la possibilité donnée au Fonds du logement, en vertu de l'article 24, § 3, de l'arrêté en projet, de réserver des logements à des opérations en faveur de programmes d'insertion sociale. Dans ce cas, on n'aperçoit en effet pas quelle inégalité doit être supprimée.

3.2.5. La règle selon laquelle le candidat-locataire qui ne se présente pas au Fonds du logement aux date et heures fixées dans la lettre de convocation (article 21, alinéa 5, de l'arrêté en projet) ou qui est absent aux jours et heures de la visite du logement (article 25, alinéa 3, de

⁶ Article 29, alinéa 6, du Code bruxellois du logement.

l'arrêté en projet), est présumé refuser le logement, semble se heurter à l'article 30, § 1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du logement. Selon cette disposition, un opérateur immobilier public communique par courrier, notamment « les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ». Cette disposition permet effectivement de prévoir un délai dans lequel les demandeurs doivent communiquer leur accord, mais pas une obligation de visiter le bien concerné, sous peine de radiation du registre des demandeurs.

Dans la mesure où toute absence est assimilée à un refus de logement, il est également douteux qu'il soit satisfait à l'article 30, § 1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois du logement, selon lequel les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents. Le fait qu'en cas de motifs sérieux, ce refus ne peut pas donner lieu à la radiation du registre des candidats-locataires n'y change rien : le demandeur peut alors prétendre à l'avenir à un logement, mais pas au logement qu'il n'a pas visité le jour de la visite indiqué.

3.2.6. Les articles 27 et 28 de l'arrêté en projet prévoient une procédure de recours auprès du Fonds du logement.

L'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement prévoit cependant déjà un recours administratif organisé auprès du Gouvernement ou auprès du fonctionnaire délégué à cet effet. Outre la question de savoir si l'habilitation prévue à l'article 112, § 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du logement pourrait procurer un fondement juridique à l'organisation d'une procédure de recours, il ne semble pas que l'organisation d'un recours administratif parallèle ⁷ par arrêté soit compatible avec l'article 32, § 2, précité. En réglant la procédure dans l'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement, l'intention du législateur ordonnantiel était en effet de « simplifier les recours » ⁸.

3.2.7. Selon l'article 46, alinéa 4, de l'arrêté en projet, si le Fonds du logement contrevient à l'article 33 du Code bruxellois du logement, il dispose d'un délai de trois ans à partir de la notification officielle du Gouvernement le sommant de mettre fin à ce manquement.

L'article 33 du Code bruxellois du logement, auquel cette disposition fait référence, dispose cependant que l'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut *en aucun cas* diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente.

L'article 46, alinéa 4, de l'arrêté en projet, ne se concilie pas avec cette disposition et doit par conséquent être omis.

⁷ À cet égard, il faut toutefois constater que seul l'article 27 de l'arrêté en projet prévoit que la procédure de recours qui y est organisée s'applique « [s]ans préjudice des recours visés à l'article 32, § 2, du Code [bruxellois du logement] ». Pareille précision ne figure pas dans l'article 28 de l'arrêté en projet.

⁸ *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2012-13, n° A-355/1, p. 15.

3.3. Les observations formulées ci-avant relatives au fondement juridique de l'arrêté en projet peuvent encore être complétées par ce qui suit.

3.4. Les articles 4, alinéa 2, 7, alinéa 2, et 8, alinéa 2, de l'arrêté en projet autorisent le Fonds du logement, en accord avec les commissaires du gouvernement, à déroger dans des cas exceptionnels, aux conditions d'accès prévues à l'alinéa 1^{er} de ces articles.

À propos d'une disposition analogue, dans l'avis 58.239/3 du 28 octobre 2015, le Conseil d'État a observé ce qui suit :

« Il ressort de l'alinéa 2 de l'article 3 du projet que le Fonds du Logement peut déroger à titre exceptionnel et après accord de son Conseil d'Administration à la condition prévue à l'alinéa 1^{er} de cet article, selon laquelle le candidat locataire et les membres de son ménage ne peuvent posséder en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou destiné à un usage professionnel.

L'article 112, § 1^{er}, 3°, du Code du Logement n'habilite cependant le Gouvernement qu'à fixer les conditions auxquelles le Fonds du Logement fournit aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location. Aucune délégation au Fonds du Logement n'est toutefois prévue pour déroger à ces conditions. Le Gouvernement n'est pas non plus habilité à lui attribuer une telle compétence. L'article 3, alinéa 2, du projet est dès lors dépourvu de fondement juridique ».⁹

Il en va de même en ce qui concerne les articles 4, alinéa 2, 7, alinéa 2, et 8, alinéa 2, de l'arrêté en projet, qui doivent dès lors être omis.

3.5. L'article 29 de l'arrêté en projet habilite le Fonds du logement à adopter le bail-type, « eu égard aux dispositions impératives de la législation qui s'applique aux baux de résidence principale du preneur ». Selon l'article 30 de l'arrêté en projet, le Fonds du logement « fixe discrétionnairement les conditions du bail à conclure ».

L'article 112, § 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du logement mentionne cependant que « [s]ur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type ». Outre le fait que les délégations en projet au Fonds du logement n'ont pas seulement une portée très limitée ou principalement technique et non politique, comme il est exigé pour des délégations à des organismes publics, il ne paraît pas conforme à la disposition précitée de l'ordonnance que le Gouvernement habilite le Fonds du logement à fixer le bail-type, dès lors que l'avis préalable de ce fonds devient ainsi sans objet. Le législateur ordonnantiel n'a dès lors pas voulu que le Fonds du logement adopte lui-même le bail-type.

En tout cas, le Fonds du logement ne peut pas fixer les conditions du bail à conclure en dérogeant au bail-type. La nature même du bail-type lui confère une valeur normative, qui doit être respectée lors de la conclusion de baux individuels.

⁹ Avis C.E. 58.239/3 du 28 octobre 2015 sur un avant-projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 janvier 2016 'concernant les opérations d'aide locative du Fonds et portant exécution de l'article 2, § 2, du Code bruxellois du Logement', observation 3.2.

3.6. L'article 36, alinéa 2, de l'arrêté en projet, trouve un fondement juridique dans l'article 112, § 1^{er}, 5°, du Code bruxellois du logement, selon lequel le Fonds du logement a pour mission de fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement.

FORMALITÉ

4.1. Conformément à l'article 3, 2°, de l'ordonnance du 29 mars 2012 'portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale', pour chaque projet d'acte législatif ou réglementaire, chaque ministre et secrétaire d'État établit un rapport d'évaluation de l'impact du projet sur la situation respective des femmes et des hommes, dit « test gender »¹⁰. L'article 13, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 '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' prévoit que le test gender, annexé à cet arrêté, est complété par les personnes qui rédigent une nouvelle réglementation. En ce qui concerne le projet à l'examen, il ne ressort pas du dossier communiqué au Conseil d'État que ce test gender a déjà été effectué¹¹.

Les auteurs du projet veilleront à ce que la formalité susmentionnée soit accomplie dans les délais.

4.2. Dans la mesure où il est prévu un registre des candidats-locataires dans lequel figure notamment l'identité et la date de naissance du candidat¹², le projet comporte un certain nombre de dispositions concernant la collecte et le traitement de données personnelles au sens de la loi du 8 décembre 1992 'relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel' (articles 10 à 19). À cet égard, il est recommandé, en application de l'article 29, § 1^{er}, de cette loi, de recueillir l'avis de la Commission pour la protection de la vie privée.

4.3. Si l'accomplissement des formalités susmentionnées devaient encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à la section de législation, conformément à la prescription de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État.

¹⁰ Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 mars 2012 confirment expressément qu'il s'agit d'une formalité obligatoire pour tout projet d'acte législatif ou réglementaire (voir l'avis C.E. 48.988/AG/4 des 25 et 31 janvier 2011 sur un avant-projet devenu cette ordonnance, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2010-11, n° A-191/1, pp. 14 15, ainsi que le rapport de la commission (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2011-12, n° A-191/2, pp. 14 et 16-19).

¹¹ À cet égard, le délégué a déclaré que le test gender sera effectué lors de la troisième lecture du projet.

¹² Mais voir à cet égard l'observation 3.2.2.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

5. Le projet présente différentes imperfections sur le plan légistique et linguistique.

5.1. Ainsi, à titre d'exemple, il ne faut pas présenter une énumération sous forme de tirets ou de signes typographiques analogues tels que « • », comme le font les articles 2, 10°, 11° et 15°, 9, 11, § 1^{er}, 17, 23, alinéa 2, 27, § 1^{er}, alinéa 2, 32, §§ 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 2, alinéa 1^{er}, 39, alinéa 2, 41, § 3, et 47 du projet, étant donné que ce procédé rend difficile l'identification des subdivisions de l'énumération et augmente le risque d'erreurs en cas de références ou de modifications¹³.

5.2. Les alinéas d'un article auxquels il est fait référence doivent également être numérotés avec un nombre ordinal et lorsque le paragraphe d'un article est visé, on utilise en principe le signe « § »¹⁴. Dès lors, dans le texte néerlandais de l'article 21, alinéa 4, du projet, on écrira « eerste lid » (au lieu de « 1^{ste} lid ») et dans l'article 39, alinéa 1^{er}, du projet « article 24, § 2 » (au lieu de « article 24, paragraphe 2 »). La même observation vaut pour le texte néerlandais des articles 23, alinéas 2 et 3, et 26, alinéa 2, du projet.

5.3. Pour indiquer un montant en euros, on écrira « euros »¹⁵ (et non « EUR », comme le fait l'article 32 du projet).

5.4. On utilisera sous chaque annexe la formule « Vu pour être annexé à l'arrêté ... », suivie de la signature des mêmes personnes que celles qui ont signé l'arrêté auquel l'annexe est jointe¹⁶.

5.5. La qualité linguistique du texte néerlandais du projet laisse également à désirer et, souvent, celui-ci ne correspond pas au texte français. Citons à titre d'exemple :

- à l'article 2, 7°, du projet, on écrira « een persoon die van dit gezin deel uitmaakt » ;

- à l'article 2, 15°, deuxième tiret, c, du projet, les mots « de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer en zich in de woonkamer bevindt » constituent une traduction maladroite des mots « l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour » ;

- à l'article 5, § 2, premier tiret, du projet, les mots « l'antépénultième année » sont erronément traduits par « het voorlaatste jaar » ;

- à l'article 23, alinéa 2, premier tiret, du projet, on écrira « gelet op » (au lieu de « die verband houdt met ») ;

¹³ *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 59, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

¹⁴ *Ibid.*, recommandation n° 69, a).

¹⁵ *Ibid.*, recommandation n° 6.2.

¹⁶ *Ibid.*, recommandation n° 172.

- à l'article 24, § 1^{er}, du projet on écrira « een persoon met beperkte mobiliteit » (au lieu de « een personen met beperkte mobiliteit ») ;

- dans le texte néerlandais de l'article 31 du projet, il est question, de « rooster met contractuele *richthuurprijzen* », alors que le texte français fait mention de « la grille des loyers contractuels »¹⁷.

Enfin, le projet contient encore un certain nombre de fautes d'orthographe et d'erreurs de typographie¹⁸ et sa numérotation est défectueuse¹⁹.

Vu les lacunes susmentionnées, les auteurs du projet devront dès lors procéder eux-mêmes à un examen approfondi de celui-ci du point de vue de la correction de la langue et de la législative, sans oublier de vérifier la concordance entre les deux versions du texte.

EXAMEN DU TEXTE

Article 2

6.1. L'article 2 du projet définit quelques notions. Il contient également un certain nombre de normes. Ainsi, l'article 2, 15°, du projet fixe les critères à respecter pour qu'un logement soit réputé adéquat. Les normes n'ayant pas leur place dans une définition, il convient de les intégrer dans un article distinct.

6.2. Pour définir le mot « [m]énage », l'article 2, 7°, du projet fait référence à l'article 2, § 1^{er}, 6°, du Code bruxellois du logement. Il ajoute toutefois que sont comprises « la ou les personnes régulièrement hébergées par une personne faisant partie de ce ménage en application de l'article 374 du Code civil ». Cet ajout n'est cependant pas conforme à l'article 2, § 1^{er}, 6°, du Code bruxellois du logement, auquel il est renvoyé et aux termes duquel, pour l'application de cette ordonnance, on entend par « ménage », « la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ».

¹⁷ Voir également à ce propos l'observation 12.

¹⁸ C'est ainsi qu'on écrira par exemple à l'article 2, 15°, premier tiret, a., deuxième puce, « un m² » (au lieu de « un m »), dans le texte néerlandais de l'article 21, alinéa 1^{er}, « met inbegrip van » (au lieu de « met inbegrip via ») et dans le texte néerlandais de l'article 32, § 1^{er}, *in fine* « WH » (au lieu de « WC »).

¹⁹ C'est ainsi que, dans le texte néerlandais du projet, l'article 2 et le chapitre IX sont erronément numérotés en tant que, respectivement, « artikel 1 » et « [h]oofdstuk IV »).

Article 3

7. L'article 3 du projet dispose que « [l]e présent règlement » (lire : le présent arrêté) s'applique « aux logements donnés en location par le Fonds dans le cadre de sa mission d'aide locative visée à l'article 112, §1^{er}, 3^o, du Code ».

Or, l'article 1^{er} du projet dispose déjà que l'arrêté envisagé concerne les opérations d'aide locative du Fonds du logement visées à l'article 112, § 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du logement et, partant, aussi les logements mis en location par le Fonds du logement dans le cadre de ces opérations d'aide locative.

L'article 3 du projet étant dès lors superflu, il doit être omis.

Article 7

8. Selon l'article 7, alinéa 1^{er}, du projet, le candidat-locataire doit être inscrit « au registre de la population ou au registre des étrangers d'une commune en Belgique ».

Invité à fournir des éclaircissements concernant cette disposition, le délégué a toutefois proposé un autre texte pour l'article 7 du projet :

« Le texte pourrait être modifié comme suit :

‘Toute personne physique qui se constitue demandeur doit, à la date de référence, résider en permanence en Belgique.

Toutefois, le Fonds peut, à titre exceptionnel, déroger à cette règle, avec l'accord des commissaires du Gouvernement.’

Ce texte est celui de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires ».

Force est de constater à ce propos que, sur le fond, l'exigence contenue dans le texte proposé par le délégué, à savoir « résider en permanence en Belgique », n'est pas parfaitement conforme à ce que requiert l'article 7, alinéa 1^{er}, du projet, à savoir que le candidat-locataire soit inscrit aux registres de la population ou des étrangers d'une commune en Belgique. Cette dernière exigence paraît ainsi exclure les étrangers qui sont inscrits dans le registre d'attente, ce qui ne semble pas être le cas s'il était requis que le candidat-locataire réside en permanence en Belgique.

Les auteurs du projet vérifieront si telle est bien leur intention.

Article 9

9. Selon l'article 9, premier tiret, du projet, le candidat-locataire doit répondre aux conditions fixées au chapitre II de l'arrêté envisagé au jour de sa demande d'inscription dans le registre « visé à l'article 11 ».

Si cette référence porte sur le registre, on visera plutôt l'article 10 du projet, qui règle ce registre²⁰. Si par contre elle porte sur la demande d'inscription, il convient de viser l'article 14 du projet. En effet, cette disposition règle l'inscription au registre par ordre chronologique, ainsi que le cas dans lequel il n'est pas possible d'établir le moment exact de la réception de la demande. C'est à ce moment-là que les conditions fixées au chapitre II de l'arrêté envisagé devront être remplies.

Article 23

10.1. L'article 23, alinéa 2, du projet dispose que la décision d'attribution doit être « motivée ».

L'imposition d'une telle obligation de motivation est superflue et ambiguë. Elle est superflue parce que les décisions tombent dans le champ d'application de la loi du 29 juillet 1991 'relative à la motivation formelle des actes administratifs' et que l'obligation de motivation formelle découle déjà de cette loi. Elle est ambiguë parce que de telles dispositions donnent erronément à penser que l'obligation de motivation formelle n'existe pas si elle n'est pas expressément prescrite.

À moins que l'intention ne soit de prévoir une obligation de motivation plus étendue que celle qui découle de la loi du 29 juillet 1991, auquel cas il faudra en préciser la portée, on omettra le mot « motivée » à l'article 23, alinéa 2, du projet.

10.2. L'article 23, alinéa 2, quatrième tiret, fait référence aux « informations fournies (...) en application de l'article 21, alinéa 2 ». Cette disposition concerne toutefois la mode de communication entre le Fonds du logement et le candidat-locataire. Invité à apporter des précisions, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Il s'agit en effet d'une erreur matérielle. Le texte du quatrième tiret doit être lu comme suit :

- Le montant mensuel à payer, tel que celui-ci est déterminé sur pied des informations fournies par le candidat – locataire en application de l'article 21, alinéa 3 ; ».

Le projet sera adapté en ce sens.

²⁰ À l'instar des articles 4, alinéa 1^{er}, et 43, § 1^{er}, du projet.

Article 24

11. Sous réserve de l'observation formulée au point 3.2.4, l'article 24, § 3, du projet doit viser « la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes » (et non « la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique »).

Article 31

12. L'article 31 du projet dispose que le montant du loyer est fixé « conformément à la grille des loyers contractuels figurant à l'annexe 1^{ère} du présent arrêté ».

Le mot « richthuurprijzen »²¹ dans le texte néerlandais paraît suggérer qu'il s'agit de montants recommandés auxquels le Fonds du logement peut déroger. L'intitulé de l'annexe 1, visée dans cette disposition, fait toutefois mention de la « grille plafond des loyers contractuels applicables aux opérations de l'aide locative du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale », ce qui semble impliquer que pour déterminer le montant du loyer, le Fonds du logement ne peut dépasser les montants mentionnés dans cette annexe²².

Il convient de le préciser.

Article 32

13. Selon l'article 32, § 2, alinéa 3, du projet, « [c]hacun de ces montants est réduit de 209,69 EUR [lire : euros] par enfant ne bénéficiant ni d'allocations familiales ni de ressources ». À la question de savoir de quels montants il s'agit, le délégué a répondu en ces termes :

« 'Ces montants' vise les montants du paragraphe 2. Afin d'augmenter la compréhension du texte, les mots 'ces montants' [pourraient] être [remplacés] par 'Les montants visés au présent paragraphe' ».

On peut se rallier à cette proposition.

Article 34

14. Selon l'article 34, § 1^{er}, du projet, « [l']adaptation dont question à l'article 32 » intervient pour la première fois lors de l'entrée en vigueur du bail.

²¹ Voir toutefois à cet égard l'observation 5.

²² Ce qui correspond d'ailleurs au fondement juridique de cette disposition, étant donné qu'aux termes de l'article 2, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du logement, le Gouvernement fixe les loyers maximaux des logements mis en location par le Fonds du logement.

L'article 32 du projet ne mentionne toutefois aucune adaptation, mais fixe le montant mensuel qu'est tenu de payer le locataire dont les ressources ne dépassent pas 1400 euros.

Sans doute entend-t-on à l'article 34, § 1^{er}, du projet que le montant mensuel visé dans son article 32 est fixé pour la première fois à la date de prise de cours du bail. Si telle est l'intention des auteurs du projet, il convient d'adapter le texte de l'article 34, § 1^{er}, du projet en ce sens.

Article 35

15. L'article 35 du projet habilite le ministre ou le secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le logement dans ses attributions (ci-après : le ministre) à modifier, sur proposition du Fonds du logement, le mode de fixation du loyer contractuel, du montant mensuel minimum à payer et des majorations prévues à l'article 32, § 2. Ce faisant, le ministre est habilité à déroger aux dispositions de l'arrêté envisagé.

Comme le Conseil d'État, section de législation, l'a déjà relevé à plusieurs reprises dans le passé, l'attribution, par le gouvernement, d'un pouvoir réglementaire à l'un de ses membres ne peut être considérée comme admissible que pour autant que cette délégation ne concerne que des règles de détail ou d'un intérêt limité.

En l'occurrence, ces conditions ne sont pas remplies. En effet, le loyer contractuel et le montant à payer mensuellement constituent l'une des caractéristiques essentielles des baux contractés par le Fonds du logement.

On omettra dès lors l'article 35 du projet.

Article 36

16. L'article 36, alinéa 1^{er}, du projet visera l'article 248 du Code bruxellois du logement (et non l'article 238).

Article 41

17. Selon l'article 41, § 1^{er}, 2^o, du projet, le Fonds du logement peut mettre fin au bail lorsque le locataire occupe un logement *manifestement* sur-occupé ou sous-occupé.

À la question de savoir ce que l'on entend par une sur- ou sous-occupation manifeste, le délégué a répondu ce qui suit :

« Le mot 'manifestement' peut être supprimé du texte ».

Article 43

18. L'article 43, § 2, du projet dispose qu'au jour de l'entrée en vigueur du registre des demandes et après le transfert des données des candidats-locataires figurant dans le registre qu'il tenait jusque là, le Fonds du logement supprime ce dernier registre. Toutefois, l'article 43, § 1^{er}, du projet mentionne déjà la suppression de ce registre. Invité à fournir des explications à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Le paragraphe 1^{er} prévoit uniquement le transfert des données de l'ancien registre vers le nouveau. De ce fait, les candidatures se trouvent, pour l'avenir, soumises aux conditions de l'arrêté en projet, en non plus celui de 1983.

Afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté possible quant à la réglementation dont dépendrait un candidat-locataire ayant figuré dans les deux registres, il appert indispensable de clairement prévoir la suppression de l'ancien, dès après l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet et du transfert des données entre l'ancien et le nouveau registre ».

Contrairement à ce que le délégué semble considérer, l'article 43, § 1^{er}, du projet ne règle pas seulement le transfert des données d'un registre à l'autre. En effet, il dispose également que le Fonds du logement supprime le « dernier registre ». Soit on omettra les mots « et abroge celui-ci » dans cette disposition, soit on omettra l'article 43, § 2, du projet.

Article 47

19. À l'article 47, premier tiret, du projet, on omettra les mots « est abrogé ». En effet, l'abrogation de l'arrêté royal du 13 décembre 1983 'concernant l'utilisation, pour la Région bruxelloise, des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds du Logement de la région de Bruxelles-Capitale' résulte déjà de la phrase liminaire de cette disposition.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT