



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 62.127/3
van 10 oktober 2017

avis 62.127/3
du 10 octobre 2017

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'tot vaststelling van
de voorwaarden die de
studentenwoningen moeten
vervullen om het label
'kwaliteitsvolle
studentenwoning' te bekomen'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'fixant les
conditions que doivent remplir
les logements d'étudiants en
vue d'obtenir le label
'logement étudiant de qualité''

Op 8 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 een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label 'kwaliteitsvolle studentenwoning' te bekomen'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 3 oktober 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 10 oktober 2017.

*

Le 8 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, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label 'logement étudiant de qualité'.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 3 octobre 2017. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jan SMETS et Jeroen VAN NIEUWENHOVE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Pierrot T'KINDT, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Jan SMETS, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 10 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 overwegend toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt hoofdzakelijk tot vaststelling van de voorwaarden waaraan voor verhuur bestemde studentenwoningen moeten voldoen om een specifiek label te verkrijgen en tot regeling van de procedure daartoe.

Na de opgave van een aantal definities worden vooreerst de inhoudelijke voorwaarden voor het verkrijgen van het label bepaald. Die voorwaarden betreffen de ligging van de studentenwoning in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de naleving van de reglementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, uitrusting en brandvoorkoming, de verhuur bij een “huurovereenkomst voor studentenwoning”, de beschikbaarheid van een geldig energieprestatiecertificaat en de mededeling van de huurprijs en de lasten.

Het label kan worden “aangevuld” met een kwalitatieve evaluatie van de studentenwoning aan de hand van de in artikel 4, § 1, van het ontwerp opgesomde kwaliteitscriteria. De nadere omschrijving van die criteria wordt opgedragen aan de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor huisvesting (hierna: de minister).

Vervolgens wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd om het label te bekomen. Een weigering tot toekenning van het label kan binnen een maand na de kennisgeving ervan bij de “Dienst Gewestelijke Inspectie” van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (hierna: het bestuur) worden betwist.

Aan de minister wordt de opdracht gegeven om het model vast te stellen van het label, dat vijf jaar geldig is, maar kan worden hernieuwd. Er wordt een lijst opgemaakt van de gelabelde studentenwoningen, die via een digitaal platform kan worden geraadpleegd.

Voorts wordt voorzien in een bestuurlijke controle, die, naargelang het geval, kan leiden tot een tijdelijke weglating van de betrokken studentenwoning uit de voormelde lijst of tot een intrekking van het label. Ook die intrekking is binnen een termijn van twee maanden vatbaar voor betwisting, met opschortende werking, bij het bestuur.

Ten slotte wordt een alternatieve conflictoplossing mogelijk gemaakt via een erkende bemiddelaar waarop de ondertekenaars of de begunstigden van een huurovereenkomst voor een studentenwoning een beroep kunnen doen.

RECHTSGROND

3.1. Het ontworpen besluit vindt in de eerste plaats rechtsgrond in artikel 254 van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode), ingevoegd bij de ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’,¹ waarbij aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt opgedragen om de vereisten te bepalen waaraan onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur, moeten voldoen voor het verkrijgen van een specifiek label. Voor sommige bepalingen van het ontworpen besluit moet bovendien, gelezen in samenhang met dit artikel, een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, dat bij artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’ van overeenkomstige toepassing is verklaard op het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

3.2. Luidens de inleidende zin van artikel 4, § 1, van het ontworpen besluit kan het label “aangevuld worden” door een kwalitatieve evaluatie van de studentenwoning op grond van de in die bepaling (nader door de minister uit te werken) opgenomen kwaliteitscriteria. De gemachtigde verschafte de volgende toelichting bij dit artikel:

“Il faut en effet bien comprendre que le label sera octroyé, contrôlé, refusé ou retiré sur la seule base des critères impératifs repris à l’article 3 de l’avant-projet d’arrêté. L’administration en charge de cet octroi sera la DIRL.

Une fois le label octroyé, l’information sera envoyée aux gestionnaires du site www.mykot.be (<https://ple.mykot.be/> en FR ou <https://brik.mykot.be/> en NL), deux associations gérant déjà actuellement un site destiné à rassembler autant que possible l’offre de logements destinés à des étudiants à Bruxelles. PLE (Plateforme Logement Etudiant) est par ailleurs subsidié par la Région de Bruxelles Capitale. Ce site servira donc de lieu où pourra être consultée la liste officielle des logements labélisés. Ceux-ci se verront accolés un logo les distinguant des autres. Le partenariat technique entre la DIRL et les gestionnaires du site est en cours de finalisation.

L’évaluation qualitative ne pourra avoir lieu que dans un second temps et à la seule initiative du bailleur désireux d’augmenter la visibilité de son bien sur le même site en précisant les services offerts par son bien (emplacement vélo, accès PMR, présence d’une connexion Wifi (et à quel débit), proximité des lieux d’enseignements, etc.). Tous ces critères ont été choisis sur la base de ce qui intéresse, selon des études, les étudiants dans le choix de leur logement.

Seulement, ce qui est important de noter est que d’une part, la démarche est facultative et qu’elle est distincte du label à proprement parler. Elle en est plutôt complémentaire. Aucun label ne sera retiré sur la base des critères visés à l’article 4. Il n’y a pas non plus de gradation envisagée dans le label régional. Un logement est labélisé ou non. En partenariat avec Brik, PLE, nous travaillons actuellement à finaliser les modalités concrètes que prendront ces critères optionnels et facultatifs sur le site internet.”

¹ Die ordonnantie is op 18 juli 2017 aangenomen in de plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, maar is nog niet in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. Er dient op te worden toegezien dat de bekendmaking en de inwerkingtreding van de ordonnantie en het te nemen besluit op elkaar worden afgestemd.

Uit deze toelichting blijkt dat de in artikel 4 van het ontworpen besluit bedoelde kwaliteitsevaluatie geen uitstaans heeft met het in artikel 254 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde label en dan ook geen rechtsgrond kan vinden in dit laatste artikel of in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gelezen in samenhang met dat artikel 254. Evenmin komt enige andere bepaling uit hoofdstuk IV van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode in aanmerking als rechtsgrond voor artikel 4 van het ontworpen besluit.

Weliswaar is er niets dat belet dat bepaalde informatie inzake de kwaliteit van studentenwoningen op een website wordt vermeld en dat, zo daartoe een geëigende rechtsgrond bestaat (wat de Raad van State niet heeft onderzocht), een vereniging wordt gesubsidieerd die deze website beheert en dat daarvoor subsidievoorwaarden zouden worden uitgewerkt, maar dat betekent nog niet dat er rechtsgrond is voor het opnemen in het ontworpen besluit van een systeem van kwaliteitsevaluatie met plaats voor een normatief optreden van de minister. Artikel 4 van het ontworpen besluit kan derhalve, althans in zijn huidige vorm, geen doorgang vinden.

3.3. Luidens artikel 10, eerste en tweede lid, van het ontworpen besluit kan het bestuur vanaf de indiening van de aanvraag voor het bekomen van het label op elk ogenblik tot een controle overgaan van de naleving van de voorwaarden van het label, indien nodig door middel van een bezoek van de gelabelde studentenwoning; de bezoeken van de studentenwoning “kunnen georganiseerd worden” (lees: worden georganiseerd) in overeenstemming met artikel 7, §§ 1 en 2, eerste lid,² 2° of 3°, van de Brusselse Huisvestingscode.

Aangezien studentenwoningen uiteraard ook de grondwettelijke bescherming van de woning bedoeld in artikel 15 van de Grondwet genieten, is het in dat grondwetsartikel opgenomen legaliteitsbeginsel van toepassing, en dient er derhalve een specifieke rechtsgrond voorhanden te zijn om controlebezoeken in die woningen te kunnen laten plaatsvinden. Zo een rechtsgrond ontbreekt evenwel in artikel 254 van de Brusselse Huisvestingscode en, breder, in hoofdstuk IV van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode. Voor artikel 10, eerste en tweede lid, van het ontworpen besluit is derhalve geen rechtsgrond voorhanden, zodat die bepalingen dienen te worden weggelaten.

Wel dient erop te worden gewezen dat het enige in artikel 3 van het ontwerp vermelde vereiste ter controle waarvan een bezoek aan de studentenwoning noodzakelijk kan zijn, het vereiste is dat de woning voldoet aan de normen voor veiligheid, gezondheid, uitrusting en brandvoorkoming. Desbetreffend gelden specifieke bepalingen inzake toezicht, die het betreden van de woning mogelijk maken.³ Er is niets dat belet dat uit de bevindingen die uit dit toezicht voortvloeien, de nodige gevolgen worden afgeleid ten aanzien van het verlenen of het intrekken van het label voor studentenwoningen, al zou het omwille van de rechtszekerheid wel aanbeveling verdienen om daarover in de Brusselse Huisvestingscode specifieke bepalingen op te nemen.

² Die vermelding ontbreekt in artikel 10, tweede lid, van het ontwerp.

³ Zie inzonderheid artikel 7, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

3.4. In artikel 17 van het ontworpen besluit wordt bepaald dat, “[o]nverminderd het recht om in rechte op te treden, (...) de ondertekenaars of [de] begunstigden van een huurovereenkomst in verband met een overeenkomstig dit besluit gelabelde woning elk geschil [kunnen] voorleggen aan een bemiddelaar die op een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgestelde lijst erkend is”. Tevens wordt de minister ermee belast om het optreden van die bemiddelaar nader te regelen.

Er bestaat geen bezwaar tegen dat de betrokkenen in onderlinge overeenkomst en op vrijwillige basis geschillen⁴ zouden voorleggen aan een door hen aangewezen bemiddelaar (waarvoor geen specifieke bepaling nodig is), maar er is geen rechtsgrond voor het invoeren van een erkenningsregeling voor de betrokken bemiddelaars of tot het nader regelen van de bemiddeling.

Artikel 17 van het ontworpen besluit kan derhalve geen doorgang vinden.

VORMVEREISTEN

4. 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.⁵ 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.⁶

De stellers van het ontwerp moeten erop toezien dat het voormelde vormvereiste tijdig wordt vervuld. Mochten er ten gevolge van die vervulling nog wijzigingen worden aangebracht aan het ontwerp, dan zullen die wijzigingen om advies dienen te worden voorgelegd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving.

⁴ Al rijst de vraag welke geschillen er zouden kunnen rijzen tussen de “ondertekenaars of [de] begunstigden” van een “huurovereenkomst voor een studentenwoning” en het bestuur.

⁵ 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).

⁶ De gemachtigde heeft wel, bij herhaling, verklaard dat de gendertest in uitvoering is en van zodra gefinaliseerd aan de Raad van State zou worden bezorgd, wat evenwel tijdens de adviestermijn niet is gebeurd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Voorafgaande opmerkingen

5. In het opschrift van het ontworpen besluit wordt gewag gemaakt van het label “kwaliteitsvolle studentenwoning” en in artikel 1, 1°, van het ontwerp wordt met de term “label” verwezen naar de benaming “kwaliteitsvolle studentenwoning”. Ook op andere plaatsen van het ontwerp wordt gewag gemaakt van “het label kwaliteitsvolle studentenwoning”.⁷ Gelet op de in opmerking 3.2 weergegeven verklaring van de gemachtigde dat de kwaliteitscriteria die zijn vermeld in artikel 4 van het ontwerp, geen criteria zijn voor het bekomen van het in het ontwerp bedoelde label en er ook geen aanvulling van zijn, en op het gegeven dat de in artikel 3 opgenomen criteria veelal algemene criteria zijn waarvan het verplichte karakter reeds voortvloeit uit andere bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, kan beter gewag worden gemaakt van een “label studentenwoning” zonder meer, dan van een “label kwaliteitsvolle studentenwoningen” nu uit wat voorafgaat voortvloeit dat uit het label niet blijkt dat aan bijkomende kwaliteitsvereisten, bovenop de algemene vereisten, is voldaan.⁸

6. Het ontwerp vertoont verschillende wetgevingstechnische en taalkundige onvolkomenheden.

Naast een aantal gebreken waaromtrent verder in dit advies opmerkingen worden gemaakt, die geenszins als exhaustief kunnen worden beschouwd,⁹ bevat het ontwerp een aantal meermaals weerkerende tekortkomingen. In dit verband kan op het volgende worden gewezen:

- bij interne verwijzingen naar bepalingen van het te nemen besluit dient de vermelding “van dit besluit” te worden weggelaten;¹⁰

- bij verwijzingen in het dispositief naar andere regelgevende teksten dienen de vermeldingen van de eerdere wijzigingen van die teksten te worden weggelaten, om te vermijden dat die verwijzingen een statisch karakter verkrijgen en derhalve bij de toepassing van het te nemen besluit geen rekening zou kunnen worden gehouden met de toekomstige wijzigingen van die teksten;¹¹

- het hanteren van woorden als “moeten” of “dienen te” is in een regelgevende tekst overbodig omdat de verplichting reeds uit de regel op zich voortvloeit;¹²

⁷ Zie hierover evenwel opmerking 11.

⁸ Uit het label blijkt niet meer dan dat de woning die met een studentenwoninghuurovereenkomst wordt verhuurd, voldoet aan bepaalde wettelijke of reglementaire vereisten.

⁹ *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, te raadplegen op www.raadvst-consetat.be.

¹⁰ Die opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 1, 1° (wat de verwijzing betreft naar artikel 7) en 5°, 6, 1°, 7, tweede lid, 9, 11, 12, eerste lid, 2° en 3°, 13, eerste lid (tweemaal), 14, 15 en 16, tweede lid, van het ontwerp.

¹¹ Die opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 1, 7°, waarin overigens ook de zinsnede “zoals die door de ordonnantie van 17 juli 2003 aangenomen is,” dient te worden weggelaten, en 3, 2°, van het ontwerp.

¹² Die opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 4, § 2, 7, derde lid (tweemaal), 10, derde, vierde (tweemaal) en vijfde lid, en 13, tweede lid (tweemaal), van het ontwerp.

- het verkeerde gebruik van hoofdletters;¹³
- de indeling in leden is typografisch niet steeds duidelijk.¹⁴

Aanhef

7. Gelet op hetgeen omtrent de rechtsgrond voor het ontworpen besluit is opgemerkt, dienen aan de aanhef twee leden te worden toegevoegd (die het eerste en het tweede lid worden) waarin respectievelijk wordt verwezen naar artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ en naar artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’.

8. Het huidige eerste lid van de aanhef (dat het derde lid wordt) dient als volgt te worden geredigeerd:

“Gelet op artikel 254 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij de ordonnantie van ...”.

9. In de aanhef dient op een volledige wijze en in chronologische volgorde te worden verwezen naar alle vervulde verplichte vormvereisten (te beginnen met het oudste), met de vermelding voor elk van die vereisten van de datum waarop ze zijn vervuld. Gelet hierop dienen in de aanhef derhalve nog verwijzingen te worden ingevoegd naar het advies van de inspecteur van Financiën, de akkoordbevinding van de Minister van Begroting en, als eraan zal zijn voldaan, de gendertest.

10. Het huidige derde lid van de aanhef (dat het achtste lid wordt) moet als volgt worden geredigeerd:

“Gelet op advies 62.127/3 van de Raad van State, gegeven op 10 oktober 2017, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;”.

¹³ Zoals in de opsomming die voorkomt in artikel 1 van het ontwerp en in de Nederlandse tekst van artikel 15 van het ontwerp.

¹⁴ Deze opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 7 (Nederlandse tekst) en 10.

Artikel 1

11. In artikel 1, 1°, van het ontwerp wordt de term “[l]abel” gedefinieerd als “de benaming ‘kwaliteitsvolle¹⁵ studentenwoning’ die in overeenstemming met artikel 7 (...)”¹⁶ toegekend wordt wanneer de in dit besluit vastgestelde voorwaarden vervuld zijn”. Die definitie wordt evenwel niet consequent doorheen het ontwerp gehanteerd, nu erin verder nog de benamingen “label bedoeld in artikel 7 van dit besluit”,¹⁷ “label kwaliteitsvolle studentenwoning”,¹⁸ en “het in overeenstemming met artikel 7 van dit besluit toegekende label”¹⁹ worden gehanteerd, wat tot verwarring kan leiden omtrent de draagwijdte van de onderscheiden artikelen van het ontwerp.

Het ontwerp dient op dit vlak te worden aangepast.

12. In artikel 1, 2°, van het ontwerp dient de weergave in vet van het woord “enkel” (in de Nederlandse tekst) en van het woord “uniquement” (in de Franse tekst) te worden weggelaten en dienen in de Franse tekst de doorgehaalde woorden te worden weggelaten.

13. De definitie van het begrip “[v]erhuurder” in artikel 1, 3°, van het ontwerp zou beter luiden “de persoon die een studentenwoning verhuurt of te huur aanbiedt”, aangezien het label “kwaliteitsvolle studentenwoning” ook kan worden verkregen als de betrokken woning reeds is verhuurd.²⁰

14. Men schrijve in de Nederlandse tekst van artikel 1, 8°, van het ontwerp, conform artikel 2, § 1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode, “studentenwoninghuurovereenkomst” in plaats van “Huurovereenkomst voor studentenwoning”.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 3, 3°, 6, 2° (tweemaal), en 10, vierde lid, van het ontwerp.

15. In de Nederlandse tekst van artikel 1, 9°, van het ontwerp schrijve men “de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bedoeld in artikel 6 van de Code” in plaats van “De dienst Gewestelijke Inspectie van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingesteld door artikel 6 van de Code”, conform de in artikel 6 van de Brusselse Huisvestingscode gehanteerde terminologie.

¹⁵ Zie hierover evenwel opmerking 5.

¹⁶ Zie opmerking 6, tweede alinea, tweede streepje.

¹⁷ Artikel 1, 5°, van het ontwerp.

¹⁸ Artikelen 8 en 12, eerste lid, van het ontwerp.

¹⁹ Artikel 9 van het ontwerp.

²⁰ Zie inzonderheid artikel 6, 2°, van het ontwerp.

Artikel 3

16. In artikel 3, 1°, van het ontwerp wordt bepaald dat de te labelen studentenwoning dient te zijn gelegen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Die bepaling is overbodig nu de territoriale bevoegdheid van dat gewest voortvloeit uit artikel 2, § 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 en er geen twijfel kan bestaan over het met betrekking tot de ontworpen regeling te hanteren lokalisatiecriterium.

Artikel 3, 1°, van het ontwerp kan dan ook worden weggelaten.

17. In de Franse tekst van artikel 3, 2°, van het ontwerp dient de vermelding van het opschrift van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 te worden verbeterd door te schrijven “déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements”.²¹

18. De in artikel 3, 5°, van het ontwerp voorkomende toevoeging “in overeenstemming met het aanvraagformulier bedoeld in artikel 5” is niet geheel adequaat nu in artikel 3 van het ontwerp materiële vereisten zijn opgenomen, terwijl artikel 5 van het ontwerp (en het daarbij aansluitende artikel 6) formele vereisten bevat waaraan de aanvraag tot het bekomen van het label moet voldoen. Men kan zich er dan ook in artikel 3, 5°, van het ontwerp toe beperken te vereisen dat vooraf de (in artikel 217, § 1, eerste lid, 2° en 4°, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde) informatie betreffende de huurprijs en de lasten wordt medegedeeld.

Artikel 6

19. De Nederlandse tekst van artikel 6, 4°, van het ontwerp dient ter wille van de begripelijkheid als volgt te worden geredigeerd:

“een heldere, geharmoniseerde en transparante communicatie over de huurprijs en over de lasten en het verbruik, op provisionele of forfaitaire basis, ongeacht of zij van privatieve dan wel van gemeenschappelijke aard zijn, en die van toepassing zijn wanneer de woning wordt verhuurd”.

Artikel 7

20. Artikel 7, tweede lid, van het ontwerp voorziet in een “gemotiveerde” beslissing tot toekenning of weigering van het label.

In zoverre daarmee wordt gedoeld op de verplichting tot formele motivering van de beslissing, is zulk een bepaling tegelijk overbodig en misleidend. Zij is overbodig omdat een dergelijke beslissing onder de toepassing valt van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en de verplichting tot formele motivering van de beslissing reeds uit die wet voortvloeit. Zij is misleidend omdat ermee de indruk wordt

²¹ Zie voor het overige opmerking 6, tweede alinea, tweede streepje.

gewekt dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat dit in het desbetreffende uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een bijzondere motiveringsverplichting zou worden beoogd die verder reikt dan hetgeen wordt vereist bij de wet van 29 juli 1991, in welk geval de inhoud van die plicht moet worden gepreciseerd, moet de verwijzing naar de motiveringsverplichting in artikel 7, tweede lid, van het ontwerp worden weggelaten.

21. Aan het einde van de Nederlandse tekst van datzelfde lid dienen, conform de Franse tekst ervan, de woorden “via de post” te worden weggelaten.

Nog in dat lid schrijve men “aangetekende zending” als wordt beoogd dat de bedoelde kennisgevingen niet enkel kunnen plaatsvinden bij een aangetekende brief op een papieren drager, maar ook bij een elektronische aangetekende zending.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 7, derde lid, en 13, eerste en tweede lid, van het ontwerp.

22. Artikel 7, derde lid, van het ontwerp laat de termijn waarbinnen de verhuurder de beslissing van het bestuur tot weigering van de toekenning van het label kan betwisten, aanvangen bij “de kennisgeving” van die beslissing. Ter wille van de rechtszekerheid wordt het best ook bepaald wanneer de bedoelde kennisgeving effectief is.²²

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van artikel 13, tweede lid, van het ontwerp, wat de betwisting betreft van een beslissing van het bestuur tot intrekking van het label.²³

23. Inzake de betwisting van de bestuurlijke weigering tot toekenning van het label bepaalt artikel 7, derde lid, van het ontwerp ook nog dat de verhuurder, op straffe van niet-ontvankelijkheid, de redenen moet “aanduiden” (lees: opgeven) waarop ze gegrond is en dat die redenen moeten “betrekking hebben op nieuwe elementen waarvan het bestuur op de hoogte gebracht wordt”.

De vraag rijst wat bedoeld wordt met die “nieuwe elementen”. Enerzijds ligt het in de rede dat de verzoeker reeds bij het indienen van de aanvraag alle elementen naar voren dient te brengen waarover hij beschikt, anderzijds is het allicht niet de bedoeling om uit te sluiten dat de beoordeling of de motivering van het bestuur als zodanig zou worden betwist.

Artikel 7, derde lid, van het ontwerp dient dan ook te worden herbekeken.

Eenzelfde opmerking geldt *mutatis mutandis* voor artikel 13, tweede lid, *in fine*, van het ontwerp.

²² Bijvoorbeeld op de wijze bepaald in artikel 4, § 2, derde lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’.

²³ Eventueel kan een definitie van het begrip “kennisgeving” worden opgenomen in artikel 1 van het ontwerp.

24. Luidens artikel 7, vierde lid, van het ontwerp is de beslissing tot weigering van de toekenning van het kwaliteitslabel bevestigd wanneer het bestuur binnen een (niet: de) maand erover geen uitspraak doet.

In dit verband moet worden gewezen op de ernstige bezwaren die bestaan tegen het procedé van de stilzwijgende negatieve beslissing, met name op het vlak van de rechtszekerheid en de waarborgen voor de rechtzoekende. Onder meer ontberen stilzwijgende beslissingen de waarborg dat een reëel en zorgvuldig onderzoek wordt gevoerd, alsmede de waarborg van formele motivering en is er, uiteraard, geen kennisgeving of bekendmaking, met alle gevolgen van dien op het vlak van de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke beslissingen.

Er wordt dan ook beter afgezien van het hanteren van dit procedé.

Een gelijkaardige opmerking geldt ten aanzien van artikel 13, derde lid, van het ontwerp.

Artikel 10

25. Aan het begin van de Nederlandse tekst van artikel 10, eerste lid, van het ontwerp dient het woord “en” te worden weggelaten tussen de zinsnede “Op elk ogenblik,” en de woorden “vanaf de indiening”.

26. In artikel 10, derde lid (enkel bij de eerste vermelding), en vijfde lid, van de Franse tekst van het ontwerp dient het woord “retiré” te worden vervangen door het woord “omis”, aangezien erin enkel wordt beoogd te bepalen dat de vermelding van een gelabelde studentenwoning tijdelijk wordt weggelaten van het digitale platform, en niet dat het voor die woning toegekende label het voorwerp is van een definitieve intrekking.

27. In de Nederlandse tekst van artikel 10, vijfde lid, van het ontwerp moet het begrip “ontbinding”, dat betrekking heeft op een bijzondere vorm van tenietgaan van verbintenissen of overeenkomsten, en waaraan in dat lid kennelijk niet specifiek wordt gerefereerd,²⁴ worden vervangen door de ruimere term “beëindiging”. Om dezelfde reden vervange men in de Franse tekst van hetzelfde lid het woord “résiliation” door het woord “cessation”.

²⁴ Zo is het voor de toepassing van het desbetreffende lid klaarblijkelijk van geen belang om welke reden de huurovereenkomst een einde neemt, terwijl ontbinding een contractuele wanprestatie veronderstelt (zie artikel 1184, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 12

28. Artikel 12, eerste lid, 2°, van het ontwerp dient te worden weggelaten gelet op hetgeen *sub* 3.3 is opgemerkt.

Artikel 13

29. In artikel 13, tweede lid, van het ontwerp dient te worden verwezen naar “het eerste lid” in plaats van naar “het vorig lid”.

30. In de Nederlandse tekst van het vierde lid van artikel 13 van het ontwerp schrijve men “het tweede lid” in plaats van “het 2de lid”.

Artikel 16

31. In de Franse tekst van het tweede lid van artikel 16 van het ontwerp schrijve men “à l’alinéa 1^{er}” in plaats van “au premier alinéa”.

*

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 vise essentiellement à fixer les conditions auxquelles les logements d'étudiants destinés à la location doivent satisfaire pour obtenir un label spécifique et à régler la procédure à cet effet.

Après avoir énoncé un certain nombre de définitions, le projet fixe d'abord les conditions de fond pour l'obtention du label. Ces conditions concernent la situation du logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale, le respect des exigences réglementaires en matière de sécurité, de salubrité, d'équipement et de prévention contre les incendies, la location dans le cadre d'un « contrat de bail de logement étudiant », la disponibilité d'un certificat de performance énergétique valable et la communication du loyer et des charges.

Le label peut être « complété » par une évaluation qualitative du logement étudiant, réalisée sur la base des critères de qualité énumérés à l'article 4, § 1^{er}, du projet. La détermination plus précise de ces critères est confiée au ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le logement dans ses attributions (ci-après : le ministre).

Le projet règle ensuite la procédure à suivre pour obtenir le label. En cas de refus d'octroi du label, la décision peut être contestée dans le mois de sa notification auprès du « Service d'Inspection régionale » du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : l'administration).

Le ministre est habilité à déterminer le modèle du label, dont la durée de validité est de cinq ans, mais qui peut être renouvelée. Une liste des logements étudiants labellisés est établie et peut être consultée via une plate-forme numérique.

Il est en outre prévu un contrôle administratif qui, selon le cas, peut conduire à une omission temporaire du logement étudiant concerné de la liste précitée ou à un retrait du label. Ce retrait peut également être contesté, dans un délai de deux mois, avec effet suspensif, auprès de l'administration.

Enfin, il est prévu un mode alternatif de résolution des litiges, les signataires ou bénéficiaires d'un bail relatif à un logement étudiant pouvant saisir un médiateur agréé.

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1. L'arrêté en projet trouve en premier lieu un fondement juridique dans l'article 254 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du logement' (ci-après : le Code bruxellois du Logement), inséré par l'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation'¹, qui donne pouvoir au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de définir les exigences auxquelles les biens d'habitation destinés à la location des logements étudiants doivent répondre afin de se voir attribuer un label spécifique. En outre, pour certaines dispositions de l'arrêté en projet, il y a lieu, en combinaison avec cet article, d'invoquer le pouvoir général d'exécution dont dispose le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', rendu applicable par analogie à la Région de Bruxelles-Capitale par l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises'.

3.2. Selon la phrase liminaire de l'article 4, § 1^{er}, de l'arrêté en projet, le label peut « être complété » par une évaluation qualitative du logement étudiant sur la base des critères de qualité (à préciser par le ministre) inscrits dans cette disposition. À propos de cet article, le délégué a fait le commentaire suivant :

« Il faut en effet bien comprendre que le label sera octroyé, contrôlé, refusé ou retiré sur la seule base des critères impératifs repris à l'article 3 de l'avant-projet d'arrêté. L'administration en charge de cet octroi sera la DIRL.

Une fois le label octroyé, l'information sera envoyée aux gestionnaires du site www.mykot.be (<https://ple.mykot.be/> en FR ou <https://brik.mykot.be/> en NL), deux associations gérant déjà actuellement un site destiné à rassembler autant que possible l'offre de logements destinés à des étudiants à Bruxelles. PLE (Plateforme Logement Etudiant) est par ailleurs subsidié par la Région de Bruxelles Capitale. Ce site servira donc de lieu où pourra être consultée la liste officielle des logements labélisés. Ceux-ci se verront accolés un logo les distinguant des autres. Le partenariat technique entre la DIRL et les gestionnaires du site est en cours de finalisation.

L'évaluation qualitative ne pourra avoir lieu que dans un second temps et à la seule initiative du bailleur désireux d'augmenter la visibilité de son bien sur le même site en précisant les services offerts par son bien (emplacement vélo, accès PMR, présence d'une connexion Wifi (et à quel débit), proximité des lieux d'enseignements, etc.). Tous ces critères ont été choisis sur la base de ce qui intéresse, selon des études, les étudiants dans le choix de leur logement.

Seulement, ce qui est important de noter est que d'une part, la démarche est facultative et qu'elle est distincte du label à proprement parler. Elle en est plutôt complémentaire. Aucun label ne sera retiré sur la base des critères visés à l'article 4. Il n'y a pas non plus de gradation envisagée dans le label régional. Un logement est labélisé ou non. En partenariat avec Brik, PLE, nous travaillons actuellement à finaliser les modalités concrètes que prendront ces critères optionnels et facultatifs sur le site internet ».

¹ Cette ordonnance a été adoptée le 18 juillet 2017 en séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, mais n'a pas encore été publiée au Moniteur belge. Il faudra veiller à faire correspondre la publication et l'entrée en vigueur de l'ordonnance et de l'arrêté envisagé.

Il ressort de ce commentaire que l'évaluation qualitative visée à l'article 4 de l'arrêté en projet n'a aucun rapport avec le label visé à l'article 254 du Code bruxellois du Logement et ne peut dès lors pas trouver de fondement juridique dans ce dernier article ou dans le pouvoir général d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, combiné avec cet article 254. Aucune autre disposition du chapitre IV du titre XI du Code bruxellois du Logement ne peut pas non plus être invoquée à titre de fondement juridique pour l'article 4 de l'arrêté en projet.

Certes, rien ne s'oppose à ce que certaines informations relatives à la qualité des logements étudiant soient mentionnées sur un site internet et que, s'il existe un fondement juridique approprié à cet effet (ce que le Conseil d'État n'a pas examiné), une association qui administre ce site soit subventionnée et que des conditions de subvention soient fixées à cet effet, mais cela ne signifie pas encore qu'il existe un fondement juridique permettant de prévoir dans l'arrêté en projet un système d'évaluation qualitative assorti d'un pouvoir d'intervention normative du ministre. Dès lors, l'article 4 de l'arrêté en projet ne peut pas se concrétiser, à tout le moins dans sa forme actuelle.

3.3. L'article 10, alinéas 1^{er} et 2, de l'arrêté en projet, prévoit que, à partir de l'introduction de la demande d'obtention du label, l'administration peut à tout moment procéder à un contrôle du respect des conditions du label, si besoin en visitant le logement étudiant labellisé ; les visites du logement étudiant « peuvent être organisées » (lire : sont organisées) conformément à l'article 7, §§ 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}², 2^o ou 3^o, du Code bruxellois du Logement.

Dès lors que les logements étudiant bénéficient évidemment aussi de la protection constitutionnelle du domicile, visée à l'article 15 de la Constitution, le principe de légalité consacré dans cet article constitutionnel s'applique, et un fondement juridique spécifique est dès lors requis pour permettre que des visites de contrôle aient lieu dans ces logements. Un tel fondement juridique ne figure toutefois pas dans l'article 254 du Code bruxellois du Logement ni, plus largement, dans le chapitre IV du titre XI de ce même code. L'article 10, alinéas 1^{er} et 2, de l'arrêté en projet est par conséquent dépourvu de fondement juridique, de sorte que ces dispositions doivent être omises.

Il importe cependant de souligner que la seule exigence de contrôle mentionnée dans l'article 3 du projet, qui peut nécessiter une visite du logement étudiant, est celle selon laquelle le logement doit satisfaire aux normes de sécurité, de salubrité, d'équipement et de prévention contre les incendies. À cet égard, il existe des dispositions spécifiques en matière de contrôle, qui permettent de pénétrer dans l'habitation³. Rien ne fait obstacle à ce que, sur la base des constatations résultant de ce contrôle, l'on en tire les conséquences nécessaires pour l'octroi ou le retrait du label pour logements étudiant, même si au regard de la sécurité juridique, il est néanmoins recommandé d'inscrire des dispositions spécifiques à ce sujet dans le Code bruxellois du Logement.

² Cette mention fait défaut à l'article 10, alinéa 2, du projet.

³ Voir notamment l'article 7, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

3.4. L'article 17 de l'arrêté en projet dispose que, « [s]ans préjudice du droit d'agir en justice, les signataires ou bénéficiaires d'un bail relatif à un bien labellisé conformément au présent arrêté peuvent soumettre tout différend à un médiateur agréé sur une liste arrêtée par la Région de Bruxelles-Capitale ». Le ministre est en outre chargé de déterminer les modalités d'intervention de ce médiateur.

Rien ne s'oppose à ce que les intéressés, de commun accord et sur base volontaire, soumettent des litiges ⁴ à un médiateur qu'ils désignent (ce qui ne nécessite pas de disposition spécifique), mais il n'existe pas de fondement juridique permettant d'instaurer un régime d'agrément des médiateurs concernés ou de régler les modalités de la médiation.

L'article 17 de l'arrêté en projet ne peut dès lors se concrétiser.

FORMALITÉS

4. 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 » ⁵. 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 effectué ⁶.

Il appartient aux auteurs du projet de veiller à l'accomplissement, en temps utile, de la formalité précitée. Si, à la suite de l'accomplissement de cette formalité, des modifications devaient encore être apportées au projet, ces dernières devront être soumises pour avis à la section de législation du Conseil d'État.

⁴ Même si l'on peut se demander quels litiges pourraient naître entre les « signataires ou [les] bénéficiaires » d'un « bail relatif à un logement pour étudiants » et l'administration.

⁵ 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).

⁶ Le délégué a cependant déclaré, à plusieurs reprises, que le test gender était en cours d'exécution et que dès qu'il serait finalisé, il serait communiqué au Conseil d'État, ce qui n'a toutefois pas eu lieu dans le délai prévu pour donner un avis.

EXAMEN DU TEXTE

Observations préliminaires

5. L'intitulé de l'arrêté en projet fait état du label « logement étudiant de qualité » et l'article 1^{er} 1°, du projet indique que le terme « label » fait référence à la dénomination « logement étudiant de qualité ». À d'autres endroits du projet, il est également fait mention du « label logement étudiant de qualité »⁷. Eu égard à la déclaration du délégué reproduite dans l'observation 3.2, selon laquelle les critères de qualité énumérés à l'article 4 du projet ne sont pas des critères permettant d'obtenir le label visé dans le projet et ne les complètent pas non plus, et au fait que les critères figurant à l'article 3 sont pour la plupart des critères généraux, dont le caractère obligatoire découle déjà d'autres dispositions du Code bruxellois du Logement, mieux vaut tout simplement faire état d'un « label logement étudiant », plutôt que d'un « label logement étudiant de qualité », dès lors qu'il découle de ce qui précède que le label n'indique pas, outre les exigences générales, qu'il est satisfait à des conditions de qualité complémentaires⁸.

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

Outre un certain nombre de manquements qui font l'objet d'observations dans la suite du présent avis, lesquelles ne peuvent en aucun cas être considérées comme exhaustives⁹, le projet comporte un certain nombre de lacunes récurrentes. À cet égard, on peut relever ce qui suit :

- dans les références internes à des dispositions de l'arrêté envisagé, il faut omettre la mention « du présent arrêté »¹⁰ ;

- lorsque le dispositif comporte des références à d'autres textes réglementaires, il n'y a pas lieu de mentionner les modifications antérieures de ces textes, pour ne pas donner un caractère statique à ces références et, par conséquent, ne plus pouvoir tenir compte des modifications futures de ces textes lors de l'application de l'arrêté envisagé¹¹ ;

- l'utilisation de mots tels que « devoir » ou « être tenu » est inutile dans un texte réglementaire, dès lors que l'obligation découle déjà de la règle en tant que telle¹² ;

- l'usage incorrect de majuscules¹³ ;

⁷ Voir toutefois à ce sujet l'observation 11.

⁸ Le label indique uniquement que du fait que l'habitation louée dans le cadre d'un bail de logement étudiant satisfait à certaines exigences légales ou réglementaires.

⁹ *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, à consulter sur www.raadvst-consetat.be

¹⁰ Cette observation s'applique aux articles 1^{er}, 1° (en ce qui concerne la référence à l'article 7) et 5°, 6, 1°, 7, alinéa 2, 9, 11, 12, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, 13, alinéa 1^{er} (deux fois), 14, 15 et 16, alinéa 2, du projet.

¹¹ Cette observation s'applique aux articles 1^{er}, 7°, dans lequel, par ailleurs, il convient d'omettre également le membre de phrase « tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 », et 3, 2°, du projet.

¹² Cette observation s'applique aux articles 4, § 2, 7, alinéa 3 (deux fois), 10, alinéas 3, 4 (deux fois) et 5, et 13, alinéa 2 (deux fois), du projet.

- la division en alinéas n'est pas toujours claire sur le plan typographique ¹⁴.

Préambule

7. Compte tenu des observations formulées à propos du fondement juridique de l'arrêté en projet, il y a lieu d'ajouter deux alinéas au préambule (qui deviennent le premier et le deuxième alinéa), visant respectivement l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' et l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises'.

8. Le premier alinéa actuel du préambule (qui devient le troisième alinéa) doit être rédigé comme suit :

« Vu l'article 254 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'ordonnance du ... ».

9. Le préambule doit viser, d'une manière exhaustive et dans l'ordre chronologique, toutes les formalités obligatoires accomplies (en commençant par la plus ancienne), en mentionnant pour chacune d'elle la date à laquelle elle a été accomplie. Compte tenu de ce qui précède, il faut dès lors encore insérer dans le préambule des références à l'avis de l'inspecteur des Finances, à l'accord du Ministre du Budget et, lorsqu'il aura été satisfait à cette formalité, au test gender.

10. Le troisième alinéa actuel du préambule (qui devient le huitième alinéa), doit être rédigé comme suit :

« Vu l'avis 62.127/3 du Conseil d'État, donné le 10 octobre 2017, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ; ».

Article 1^{er}

11. L'article 1^{er}, 1^o, du projet définit le terme « [l]abel » comme « la dénomination 'logement étudiant de qualité' ¹⁵ octroyée conformément à l'article 7 (...) ¹⁶ lorsque sont remplies les conditions fixées par le présent arrêté ». Cette définition n'est toutefois pas utilisée d'une manière cohérente dans l'ensemble du projet, dès lors que celui-ci fait encore usage par la suite des dénominations « label visé à l'article 7 du présent arrêté » ¹⁷, « label logement étudiant de

¹³ Comme dans l'énumération qui figure à l'article 1^{er} du projet et dans le texte néerlandais de l'article 15 du projet.

¹⁴ Cette observation s'applique aux articles 7 (texte néerlandais) et 10.

¹⁵ Voir toutefois à ce sujet l'observation 5.

¹⁶ Voir l'observation 6, alinéa 2, deuxième tiret.

¹⁷ Article 1^{er}, 5^o, du projet.

qualité »¹⁸ et « [l]e label octroyé conformément à l'article 7 du présent arrêté »¹⁹, ce qui peut être source de confusion concernant la portée des différents articles du projet.

Le projet doit être adapté sur ce plan.

12. Dans l'article 1^{er}, 2°, du projet, les mots « uniquement » (dans le texte français) et « enkel » (dans le texte néerlandais) ne doivent pas être mentionnés en gras et, dans le texte français, les mots biffés doivent être omis.

13. À l'article 1^{er}, 3°, du projet, mieux vaudrait définir la notion de « [b]ailleur » comme étant « la personne qui loue ou met en location un logement étudiant », dès lors que le label « logement étudiant de qualité » peut également être obtenu lorsque l'habitation concernée est déjà louée²⁰.

14. Dans le texte néerlandais de l'article 1^{er}, 8°, du projet, on écrira, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 31°, du Code bruxellois du Logement, « studentenwoninghuurovereenkomst » au lieu de « Huurovereenkomst voor studentenwoning ».

Une même observation s'applique à l'égard des articles 3, 3°, 6, 2° (deux fois), et 10, alinéa 4, du projet.

15. Dans le texte néerlandais de l'article 1^{er}, 9°, du projet, on écrira « de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bedoeld in artikel 6 van de Code » au lieu de « De dienst Gewestelijke Inspectie van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingesteld door artikel 6 van de Code », conformément à la terminologie utilisée dans l'article 6 du Code bruxellois du Logement.

Article 3

16. L'article 3, 1°, du projet dispose que le logement étudiant à labelliser doit être situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette disposition est superflue, dès lors que la compétence territoriale de cette région découle de l'article 2, § 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 et qu'il ne peut y avoir aucun doute quant au critère de localisation à utiliser en ce qui concerne la réglementation en projet.

L'article 3, 1°, du projet peut dès lors être omis.

¹⁸ Articles 8 et 12, alinéa 1^{er}, du projet.

¹⁹ Article 9 du projet.

²⁰ Voir notamment l'article 6, 2°, du projet.

17. Dans le texte français de l'article 3, 2°, du projet, la mention de l'intitulé de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 doit être corrigée en écrivant « déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements »²¹.

18. L'ajout « conformément au formulaire de demande visé à l'article 5 », qui figure à l'article 3, 5°, du projet, n'est pas tout à fait adéquat, dès lors que l'article 3 du projet contient des exigences matérielles, tandis que l'article 5 du projet (et l'article 6 connexe) comporte des exigences formelles auxquelles la demande d'obtention du label doit satisfaire. À l'article 3, 5°, du projet, on peut dès lors se limiter à exiger que les informations relatives au loyer et aux charges (visées à l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2° et 4°, du Code bruxellois du Logement) soit communiquées préalablement.

Article 6

19. Dans un souci d'intelligibilité, le texte néerlandais de l'article 6, 4°, du projet sera rédigé comme suit :

« een heldere, geharmoniseerde en transparante communicatie over de huurprijs en over de lasten en het verbruik, op provisionele of forfaitaire basis, ongeacht of zij van privaatieve dan wel van gemeenschappelijke aard zijn, en die van toepassing zijn wanneer de woning wordt verhuurd ».

Article 7

20. L'article 7, alinéa 2, du projet, prévoit une décision « motivée » d'octroi ou de refus du label.

Dans la mesure où elle vise l'obligation de motivation formelle de la décision, pareille disposition est à la fois superflue et ambiguë. Elle est superflue parce qu'une telle décision tombe 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 des décisions découle déjà de cette loi. Elle est ambiguë parce qu'elle donne l'impression que l'obligation de motivation formelle n'existe pas si elle n'est pas expressément prescrite dans l'arrêté d'exécution concerné.

À moins que l'intention ne soit de prévoir une obligation de motivation particulière plus étendue que celle qui découle de la loi du 29 juillet 1991, auquel cas il faudra en préciser la portée, la référence à l'obligation de motivation sera omise de l'article 7, alinéa 2, du projet.

21. À la fin du texte néerlandais de ce même alinéa, il faut, conformément au texte français, omettre les mots « via de post ».

²¹ Voir pour le surplus, l'observation 6, alinéa 2, deuxième tiret.

Toujours dans cet alinéa, on écrira « envoi recommandé » si l'on envisage que les notifications visées puissent avoir lieu, non seulement par lettre recommandée sur un support papier, mais également par un envoi recommandé électronique.

Une même observation s'applique à l'égard des articles 7, alinéa 3, et 13, alinéas 1^{er} et 2, du projet.

22. L'article 7, alinéa 3, du projet fait commencer le délai dans lequel le bailleur peut contester la décision de l'administration de refuser l'octroi du label, à « la notification » de cette décision. Dans un souci de sécurité juridique, mieux vaudrait également prévoir quand la notification visée est effective ²².

Une même observation s'applique à l'égard de l'article 13, alinéa 2, du projet, en ce qui concerne la contestation d'une décision de l'administration de retirer le label ²³.

23. En ce qui concerne la contestation du refus administratif d'octroyer le label, l'article 7, alinéa 3, du projet mentionne également, qu'à peine d'irrecevabilité, le bailleur doit indiquer les motifs qui la fonde et que ces motifs doivent « viser des éléments nouveaux portés à la connaissance de l'administration ».

La question se pose de savoir ce qu'il y a lieu d'entendre par ces « éléments nouveaux ». D'une part, il est logique que, lors de l'introduction de la demande, le requérant soit tenu de faire état de tous les éléments dont il dispose, d'autre part, l'intention n'est probablement pas d'exclure la possibilité de contester l'appréciation ou la motivation de l'administration en tant que telle.

L'article 7, alinéa 3, du projet doit dès lors être réexaminé.

Une même observation s'applique *mutatis mutandis* à l'égard de l'article 13, alinéa 2, *in fine*, du projet.

24. Selon l'article 7, alinéa 4, du projet, la décision de refuser de l'octroi du label de qualité est confirmée lorsque l'administration ne se prononce pas sur celle-ci dans un délai d'un mois.

À cet égard, il faut attirer l'attention sur les sérieuses objections que soulève le procédé de la décision négative tacite, notamment sur le plan de la sécurité juridique et des garanties offertes au justiciable. Les décisions tacites n'offrent notamment pas la garantie qu'un examen effectif et minutieux est réalisé, ni celle d'une motivation formelle et, il n'y a évidemment pas de notification ou de publication, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes d'accessibilité et de contestation de telles décisions.

²² Par exemple, selon les modalités prévues à l'article 4, § 2, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 'déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif' du Conseil d'État'.

²³ Éventuellement, une définition de la notion de « notification » peut être inscrite à l'article 1^{er} du projet.

Mieux vaut dès lors renoncer à utiliser ce procédé.

Une observation similaire peut être formulée à l'égard de l'article 13, alinéa 3, du projet.

Article 10

25. Au début du texte néerlandais de l'article 10, alinéa 1^{er}, du projet, il y a lieu d'omettre le mot « en » entre le membre de phrase « Op elk ogenblik, » et les mots « vanaf de indiening ».

26. Dans le texte français de l'article 10, alinéa 3 (uniquement la première mention), et alinéa 5, du projet, le mot « retiré » doit être remplacé par le mot « omis », dès lors qu'il s'agit seulement de préciser que la mention d'un logement étudiant labélisé est temporairement omise de la plate-forme numérique, et pas que le label octroyé pour cette habitation fait l'objet d'un retrait définitif.

27. Dans le texte néerlandais de l'article 10, alinéa 5, du projet, la notion de « ontbinding », qui concerne une forme particulière d'extinction des obligations ou des contrats, et à laquelle cet alinéa ne fait visiblement pas spécifiquement référence ²⁴, doit être remplacée par le terme plus large de « beëindiging ». Dans le texte français du même alinéa, on remplacera pour les mêmes motifs le mot « résiliation » par le mot « cessation ».

Article 12

28. Compte tenu de ce qui a été observé au point 3.3, l'article 12, alinéa 1^{er}, 2^o, du projet doit être omis.

Article 13

29. L'article 13, alinéa 2, du projet doit viser « le premier alinéa » au lieu de « l'alinéa précédent ».

30. Dans le texte néerlandais du quatrième alinéa de l'article 13 du projet, on écrira « het tweede lid » au lieu de « het 2de lid ».

²⁴ C'est ainsi que pour l'application de l'alinéa concerné, le motif pour lequel le bail prend fin est manifestement sans importance, alors que la résiliation (ontbinding) suppose un manquement contractuel (voir l'article 1184, alinéa 1^{er}, du Code civil).

Article 16

31. Dans le texte français du deuxième alinéa de l'article 16 du projet, on écrira « à l'alinéa 1^{er} » au lieu de « au premier alinéa ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT