RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 62.129/3
van 11 oktober 2017

avis 62.129/3
du 11 octobre 2017

over

sur

een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode'

un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement'

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

Op 8 september 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode'.

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 Astrid TRUYENS, 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 Jo BAERT, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 11 oktober 2017.

*

Le 8 septembre 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement'.

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 Astrid TRUYENS, 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 Jo BAERT, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 11 octobre 2017.

*

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

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 EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt tot vaststelling van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die bij de uitvoering van een woninghuurovereenkomst op dwingende wijze ten laste zijn van de huurder of de verhuurder.

Bijlage 1 bevat een inleidende uiteenzetting waarin de betekenis van de lijst wordt gesitueerd in verhouding tot andere, daarbij aansluitende, maar ruimere verplichtingen van de partijen bij een woninghuurovereenkomst en met een opgave van de algemene beginselen voor de verdeling onder hen van de herstellingen en de onderhoudswerken. Vervolgens worden in die bijlage de onderscheiden elementen opgesomd die het voorwerp zijn van de herstellings- en onderhoudsverplichtingen waarvoor de lijst wordt opgesteld en worden de respectievelijke aandelen van de partijen daarin bepaald.

In de verdere bijlagen worden die verplichtingen volgens hetzelfde stramien nader uitgewerkt voor een aantal van de in bijlage 1 opgenomen elementen (liften, verwarming, elektriciteit en airconditioning).

3. Aldus wordt uitvoering gegeven aan artikel 223, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij de ordonnantie 'houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst',[1] waarin dan ook de rechtsgrond voor de ontworpen tekst is te 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.[2] In artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 'houdende de uitvoering van de ordonnantie van

[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.

[2] 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).

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

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.[3]

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.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

5. Het opschrift van het te nemen besluit wordt beter verkort tot "Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of van de verhuurder zijn".

Aanhef

6. Het is niet gebruikelijk om in de aanhef van een reglementair besluit te verwijzen naar de bevoegdheidsrechtelijke grondslag. De verwijzingen naar artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' (eerste lid van de aanhef) en naar artikel 38 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 'met betrekking tot de Brusselse instellingen' (tweede lid van de aanhef) zijn derhalve weg te laten.

7. Het derde en het vierde lid van de aanhef zijn samen te voegen tot één lid (dat het eerste lid van de aanhef dient te worden), dat luidt:

"Gelet op artikel 223, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij de ordonnantie van [datum van de ordonnantie 'houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst'];".[4]

8. In het lid waarin verwezen wordt naar het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en Stadvernieuwing, dient de datum van het advies te worden gecorrigeerd (24 april 2017 in plaats van 21 april 2017).

[3] 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.

[4] Zie *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbevelingen nrs. 10, 23, 23.1, b), en 27, alsook formule F 3-2-3, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be), hierna verkort weergegeven als *Handleiding wetgevingstechniek*.

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

9. Ook van het vervuld zijn van het vormvereiste met betrekking tot de gendertest (zie opmerking 4) dient melding te worden gemaakt in de aanhef.

10. De verwijzing naar het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State behoort te worden geredigeerd als volgt:

"Gelet op advies 62.129/3 van de Raad van State, gegeven op 11 oktober 2017, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;".[5]

Artikel 2

11. Artikel 2 van het ontwerp moet nog worden aangevuld met de datum van inwerkingtreding van het te nemen besluit, volgens de gemachtigde 1 januari 2018.

Uitvoeringsbepaling

12. Aan het dispositief van het ontwerp moet nog een artikel worden toegevoegd met de uitvoeringsbepaling:

"Artikel 3. De minister bevoegd voor de Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit."[6]

Bijlagen

13. Er zijn heel wat taalkundige en wetgevingstechnische opmerkingen bij de tekst van de bijlagen te maken. Sedert de hervorming van de adviesprocedure bij de wet van 2 april 2003[7] is het voor de Raad van State, gelet op de strikte termijnen die hem voor het geven van nagenoeg al zijn adviezen worden gelaten en de grote hoeveelheid adviesaanvragen die hij te verwerken krijgt, niet meer mogelijk de ontwerpen op dit vlak aan een grondig en gedetailleerd onderzoek te onderwerpen. Dergelijke opmerkingen komen sedert de hervorming van 2003 dan ook minder aan bod in de adviezen van de afdeling Wetgeving, die zich veelal noodgedwongen moet beperken tot het geven van voorbeelden.

Gezien de talrijke tekortkomingen van het ontwerp op dit gebied, moeten de adviesaanvragers bijgevolg zelf een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht van hun

[5] *Handleiding wetgevingstechniek*, aanbeveling nr. 36.1. De formule waarnaar daar wordt verwezen, is in het tekstvoorstel geactualiseerd (gelet op de vernummering van de bepaling onder 1° tot de bepaling onder 2° in artikel 84, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als gevolg van artikel 23, 1°, van de wijzigende wet van 20 januari 2014).

[6] Zie *Handleiding wetgevingstechniek*, aanbevelingen nrs. 162-168, alsook formule F 4-7-1.

[7] Wet van 2 april 2003 'tot wijziging van sommige aspecten van de wetgeving met betrekking tot de inrichting en de werkwijze van de afdeling wetgeving van de Raad van State'.

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

normatieve teksten uitvoeren. Dat impliceert in het bijzonder het nauwkeurig nazien van de overeenstemming tussen beide tekstversies, die veel te wensen overlaat.[8]

14. De bijlagen bij het ontwerp moeten zo worden gestructureerd dat de inhoud ervan duidelijk tot uiting komt en de eventuele latere wijziging ervan wordt vergemakkelijkt. Daarom dient te worden vermeden dat in de opsommingen die voorkomen in de bijlagen wordt gebruikgemaakt van identieke typografische tekens zoals bolletjes (bijlage 1) en liggende streepjes (bijlage 2) of dat die opsommingen worden opgenomen in tabellen zonder nummering (bijlagen 3 tot 5). In plaats daarvan behoren die opsommingen op zodanige wijze te worden geordend dat elk onderdeel ervan onderscheidend is ten opzichte van andere onderdelen. In de bijlagen 1 en 3 tot 5 volstaat daartoe het gebruik van een eenvoudige cijfermatige indeling (1°, 2°, 3°, 4°, …), in bijlage 2 kan die indeling verder worden onderverdeeld in letters (a), b), c), d), …) en waar nodig in Romeinse cijfers (i, ii, iii, iv, ….). Een andere optie is om in laatstgenoemde bijlage gebruik te maken van een decimale nummering (1, 1.1, 1.1.1, 1.1.1.1, …).

Bijlage 1

15. In de Nederlandse tekst van de inleidende uiteenzetting in bijlage 1 bij het ontwerp kan de derde zin alvast beter als volgt worden gesteld: "Zo zal de verhuurder, als het gaat om het vervullen van verplichtingen met betrekking tot het gemeenschappelijke gebruik van meerdere privatieve delen en behalve als de huurovereenkomst een forfait bepaalt voor de gemeenschappelijke kosten en lasten, de tenlasteneming van de kosten in verhouding tot het zakelijke aandeel[9] van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, in overeenstemming met de verdeling die is bepaald in de statuten of, bij ontstentenis daarvan, in de huurovereenkomst, op de huurder kunnen verhalen." Ook dan blijft deze zin, zowel in de Nederlandse als in de Franstalige versie ervan, ingewikkeld en moeilijk leesbaar. Hij kan dan ook beter worden opgesplitst.

16. Bij de opgave van de algemene beginselen waardoor de verplichtingen van de partijen bij de huurovereenkomst zijn ingegeven, worden als verplichtingen ten laste van de eigenaar/verhuurder onder meer vermeld, "de herstellingen van groot onderhoud, namelijk die die tijdens de duur van de huurovereenkomst noodzakelijk kunnen worden, andere dan de huurherstellingen of de grote herstellingen". Het is de vraag of niet moet worden geschreven: "de

[8] Enkele voorbeelden:
- in de tabel in bijlage 1, rij 6, kolom 3, wordt in de Franse tekst melding gemaakt van "bouteilles", maar ontbreekt dit element in de Nederlandse tekst;
- in dezelfde tabel, rij 6, kolom 3, stemt de Franse tekst ("Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires") niet overeen met de Nederlandse tekst ("Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen");
- in dezelfde tabel, rij 18, stemmen de Nederlandse en de Franse tekst niet overeen;
- in bijlage 2, deel 1, (a), en het opschrift van deel 2, worden de termen "treuil" en "trémie" vertaald door het generieke woord "lier" (volgens *van Dale* staat "lier" voor "hijswerktuig met horizontaal geplaatste as, om touwen en kettingen in te halen, vrachtgoederen in of uit een schip te hijsen, bouwmaterialen op te hijsen enz."), terwijl "liftkoker" of "schacht" allicht meer adequate aanduidingen zijn;
- in de overzichtstabel in bijlage 3, kolom 3, wordt het Franse woord "bourrage" niet steeds met hetzelfde Nederlandse equivalent aangeduid.

[9] In de Franse tekst: "la quote-part réelle" (niet: "la quote part réel").

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

herstellingen van groot onderhoud, namelijk die welke tijdens de duur van de huurovereenkomst noodzakelijk kunnen worden, andere dan de huurherstellingen of *de herstellingen van klein onderhoud*" (vergelijk binnen diezelfde algemene beginselen met het eerste onderdeel van de verplichtingen ten laste van de huurder, waaruit blijkt dat die laatste ten laste van de huurder zijn).

17. Bij de opsomming van de algemene beginselen wordt in het eerste onderdeel van de verplichtingen ten laste van de huurder melding gemaakt van "de huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud zoals die opgesomd zijn in artikel 1754 van het BW en aangevuld zijn door de tabel hierna". Er kan bezwaarlijk worden verwezen naar artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien bij artikel 13, § 3, eerste lid, van de ordonnantie 'houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst' wordt bepaald dat artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek "niet langer van toepassing [is] op de huurovereenkomsten onderworpen aan de titel XI van de [Brusselse Huisvestingsc]ode".

Aan het begin van dat onderdeel schrijve men daarom:

"De huurherstellingen en de herstellingen van klein onderhoud, zoals die worden opgesomd in de desbetreffende kolom van de tabel hierna."

De opsomming kan dan worden aangevuld met de elementen vermeld in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek die er nog niet in voorkomen.

18. In rij 17, kolom 3, van bijlage I, onderdeel "Snoeien van hoogstammige bomen", kan de vermelding "(behalve als de partijen anders beslissen)" niet worden behouden, aangezien de opgestelde lijst zowel voor de huurder als de verhuurder uitsluitend betrekking kan hebben op herstellingen of onderhoudswerken die "op dwingende wijze" ten laste van de ene of de andere partij zijn. Het voormelde onderdeel moet dus ofwel geheel worden weggelaten, ofwel worden behouden zonder vermelding van de mogelijkheid tot afwijking.

*

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

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

*

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet d'établir une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

L'annexe 1 contient un exposé introductif définissant la portée de la liste par rapport à d'autres obligations connexes, mais plus étendues, des parties à un bail à loyer et énonçant les principes généraux de la répartition, des réparations et travaux d'entretien entre elles. Ensuite, cette annexe énumère les différents éléments qui font l'objet des obligations de réparation et d'entretien pour lesquelles la liste est dressée et elle détermine la participation respective des parties.

Les autres annexes précisent, selon le même canevas, les obligations relatives à certains des éléments inscrits à l'annexe 1 (les ascenseurs, le chauffage, l'électricité et le conditionnement d'air).

3. Il est ainsi pourvu à l'exécution de l'article 223, § 3, du Code bruxellois du logement, inséré par l'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation' [1], qui procure dès lors le fondement juridique au texte en projet.

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 » [2]. L'article 13, § 1er, 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

[1] Cette ordonnance a été adoptée le 18 juillet 2017 en séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, mais elle n'a pas encore été publiée au *Moniteur belge*. On veillera à faire concorder la publication et l'entrée en vigueur de l'ordonnance et de l'arrêté envisagé.

[2] Il a été confirmé expressément au cours des travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 mars 2012 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 l'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).

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

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 [3].

Les auteurs du projet veilleront à ce que la formalité susmentionnée soit accomplie dans les délais. Si, à la suite de l'accomplissement de cette formalité, des modifications doivent encore être apportées au projet, ces dernières devront être soumises pour avis au Conseil d'État, section de législation.

EXAMEN DU TEXTE

Intitulé

5. Il serait préférable d'abréger l'intitulé de l'arrêté envisagé en « Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant une liste non limitative des réparations et des travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur ».

Préambule

6. Il n'est pas d'usage de viser, dans le préambule d'un arrêté réglementaire, le fondement légal quant aux compétences. On omettra dès lors les références à l'article 6, § 1er, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' (premier alinéa du préambule) et à l'article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises' (deuxième alinéa du préambule).

7. Les troisième et quatrième alinéas du préambule doivent être fusionnés en un seul alinéa (qui deviendra le premier alinéa du préambule), s'énonçant comme suit :

« Vu l'article 223, § 3, du Code bruxellois du logement, inséré par l'ordonnance du [date de l'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation']; » [4].

8. Dans l'alinéa faisant référence à l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, on corrigera la date de l'avis (le 24 avril 2017 au lieu du 21 avril 2017).

9. On mentionnera également, dans le préambule, l'accomplissement de la formalité relative au test gender (voir l'observation 4).

[3] Le délégué a certes déclaré à plusieurs reprises que le « test gender » est en cours d'exécution et qu'il serait communiqué au Conseil d'État dès sa finalisation, ce qui n'a toutefois pas été fait dans le délai imparti pour donner l'avis.

[4] *Voir Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandations n°s 10, 23, 23.1, b), et 27, ainsi que la formule F 3-2-3, à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be), ci-après en abrégé *« Guide de légistique »*.

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

10. On rédigera la référence à l'avis de la section de législation du Conseil d'État en ces termes :

« Vu l'avis 62.129/3 du Conseil d'État, donné le 11 octobre 2017, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973; » [5].

Article 2

11. L'article 2 du projet sera complété par la date d'entrée en vigueur de l'arrêté envisagé, à savoir le 1er janvier 2018, selon le délégué.

Exécutoire

12. On complétera également le dispositif du projet par un article contenant la formule exécutoire :

« Article 3. Le ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté » [6].

Annexes

13. Le texte des annexes appelle de nombreuses observations du point de vue de la correction de la langue et de la légistique. Depuis la réforme de la procédure d'avis par la loi du 2 avril 2003 [7], le Conseil d'État n'est plus en mesure, eu égard aux délais stricts qui lui sont impartis pour rendre presque tous ses avis et compte tenu de la quantité considérable de demandes d'avis qu'il est appelé à examiner, de soumettre les projets à un examen approfondi et détaillé sous cet angle. Depuis la réforme de 2003, pareilles observations se font dès lors plus rares dans les avis rendus par la section de législation, qui se voit le plus souvent contrainte de se limiter à donner des exemples.

[5] *Guide de légistique*, recommandation n° 36.1. La formule qui y est visée a été actualisée dans la proposition de texte (compte tenu de la renumérotation du 1° en 2° à l'article 84, § 1er, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, consécutivement à l'article 23, 1°, de la loi modificative du 20 janvier 2014).

[6] Voir *Guide de légistique*, recommandations nos 162-168, ainsi que la formule F 4-7-1.

[7] Loi du 2 avril 2003 'modifiant certains aspects de la législation relative à l'organisation et au fonctionnement de la section de législation du Conseil d'État'.

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

Vu les nombreuses lacunes du projet à cet égard, les demandeurs devront dès lors procéder eux-mêmes à un examen approfondi de leurs textes normatifs du point de vue de la correction de langue et de la légistique, ce qui implique notamment une vérification méticuleuse de la concordance entre les deux versions du texte, laquelle laisse fortement à désirer [8].

14. Il y a lieu de structurer les annexes du projet de manière à ce que leur contenu ressorte clairement et que leur éventuelle modification ultérieure soit facilitée. Dès lors, dans les énumérations contenues dans les annexes, on évitera d'utiliser des signes typographiques identiques, comme les puces (annexe 1) et les tirets (annexe 2), ou d'intégrer ces énumérations dans des tableaux sans numérotation (annexes 3 à 5). En lieu et place, on ordonnera ces énumérations de façon à ce que chacune de leurs subdivisions puisse se distinguer par rapport aux autres. Pour ce faire, il suffit de recourir à une simple subdivision chiffrée (1°, 2°, 3°, 4°, …) dans les annexes 1 et 3 à 5, de subdiviser cette division elle-même en lettres (a), b), c), d), …) et si nécessaire en chiffres romains (i, ii, iii, iv, ….) à l'annexe 2. Une autre option consiste à recourir, dans cette dernière annexe, à une numérotation décimale (1, 1.1, 1.1.1, 1.1.1.1, …).

Annexe 1

15. Dans le texte néerlandais de l'exposé introductif à l'annexe 1 du projet, mieux vaudrait à tout le moins rédiger la troisième phrase comme suit : « Zo zal de verhuurder, als het gaat om het vervullen van verplichtingen met betrekking tot het gemeenschappelijke gebruik van meerdere privatieve delen en behalve als de huurovereenkomst een forfait bepaalt voor de gemeenschappelijke kosten en lasten, de tenlasteneming van de kosten in verhouding tot het zakelijke aandeel [9] van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, in overeenstemming met de verdeling die is bepaald in de statuten of, bij ontstentenis daarvan, in de huurovereenkomst, op de huurder kunnen verhalen ». La lecture de cette phrase reste néanmoins complexe et malaisée, tant dans sa version française que néerlandaise. Il serait dès lors préférable de la scinder.

16. Dans l'énoncé des principes généraux sur lesquels reposent les obligations incombant aux parties au bail, sont notamment mentionnées comme obligations à charge du propriétaire/bailleur, « [l]es réparations de gros entretien c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations ». La question se pose de savoir s'il ne faudrait pas écrire : « les réparations de gros

[8] Quelques exemples :
- dans le tableau figurant à l'annexe 1, rang 6, colonne 3, il est question de « bouteilles » dans le texte français, sans équivalent toutefois dans le texte néerlandais;
- dans le même tableau, rang 6, colonne 3, le texte français (« Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires ») ne correspond pas au texte néerlandais (« Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen »);
- dans le même tableau, rang 18, les textes français et néerlandais sont discordants;
- à l'annexe 2, partie 1, (a), et dans l'intitulé de la partie 2, les termes « treuil » et « trémie » sont traduits par le mot générique « lier » (selon *van Dale*, le terme « lier » signifie « hijswerktuig met horizontaal geplaatste as, om touwen en kettingen in te halen, vrachtgoederen in of uit een schip te hijsen, bouwmaterialen op te hijsen enz. »), alors que les termes « liftkoker » ou « schacht » seraient sans doute plus adéquats;
- dans le tableau récapitulatif figurant à l'annexe 3, colonne 3, le mot français « bourrage » n'est pas toujours désigné par le même équivalent en néerlandais.

[9] Dans le texte français : « la quote-part réelle » (et non : « la quote part réel »).

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡

entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou *les réparations de menu entretien »* (comparer, dans ces mêmes principes généraux, avec la première partie des obligations à charge du locataire, dont il ressort que ces dernières réparations sont à charge du locataire).

17. Dans l'énumération des principes généraux, la première partie des obligations à charge du locataire mentionne « [l]es réparations locatives ou de menu entretien telles qu'énumérées dans l'article 1754 du CC et complétées par le tableau ci-après ». On peut difficilement faire référence à l'article 1754 du Code civil, étant donné que l'article 13, § 3, alinéa 1er, de l'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation' dispose que l'article 1754 du Code civil « cess[e] d'être applicabl[e] (…) aux baux régis par le (…) titre XI du Code [bruxelois du logement] ».

Dès lors, on écrira au début de cette subdivision :

« Les réparations locatives et de menu entretien telles qu'elles sont énumérées dans la colonne correspondante du tableau ci-après ».

L'énumération pourrait alors être complétée par les éléments mentionnés à l'article 1754 du Code civil qui n'y figurent pas encore.

18. Au rang 17, colonne 3, de l'annexe I, au point « Elagage des arbres de haute tige », la mention « (sauf si les parties en décident autrement) » ne peut être maintenue, dès lors que la liste établie, tant pour le bailleur que pour le locataire, peut uniquement porter sur les réparations ou travaux d'entretien « impérativement » à charge de l'un ou de l'autre. Le point susmentionné doit soit être omis intégralement, soit être maintenu sans mentionnner la possiblité de dérogation.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Astrid TRUYENS Jo BAERT

‡LW-CDKRPCBFF-GCBCJPT‡