



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 62.336/3
van 22 november 2017

avis 62.336/3
du 22 novembre 2017

over

sur

een voorontwerp van
ordonnantie 'ter versterking
van het goede bestuur in de
openbare huisvestingssector'

un avant-projet d'ordonnance
'visant à renforcer la bonne
gouvernance dans le secteur du
logement public'

Op 23 oktober 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 voorontwerp van ordonnantie ‘ter versterking van het goede bestuur in de openbare huisvestingssector’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 14 november 2017. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, 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 22 november 2017.

*

Le 23 octobre 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 avant-projet d’ordonnance ‘visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public’.

L’avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 14 novembre 2017. La chambre était composée de Jan SMETS, conseiller d’État, président, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d’État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, 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, conseiller d’État.

L’avis, dont le texte suit, a été donné le 22 novembre 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,¹ alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Daarnaast bevat dit advies ook opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling Wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt ertoe verschillende wijzigingen aan te brengen in de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode), die moeten bijdragen tot het goede bestuur in de openbare huisvestingssector.

Een eerste ontworpen wijziging bestaat in de aanvulling van artikel 24 van de Brusselse Huisvestingscode teneinde het toepassingsgebied van hoofdstuk IV² van titel III van die code, waarvan dat artikel deel uitmaakt, uit te breiden tot rechtspersonen die een of meer woningen beheren of te huur stellen, in het geval dat een openbare vastgoedbeheerder of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest op de betrokken rechtspersoon een overheersende invloed uitoefent.³ Woningen die worden verhuurd binnen erkende rusthuizen en opvangcentra worden buiten het toepassingsgebied van dat hoofdstuk gelaten (artikel 2).

Er wordt ook voorzien in de vervanging van artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode opdat naast de gemeenten ook de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (hierna: OCMW's) onafhankelijke commissies zouden kunnen oprichten die eensluidend advies uitbrengen met het oog op de toewijzing van woningen die hen toebehoren, en de samenstelling en de werking ervan zouden kunnen bepalen (artikel 3).⁴

Voorts strekt het ontwerp ertoe de artikelen 41, 4^o, eerste lid, en 63, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen teneinde het toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) op de openbare vastgoedmaatschappijen uit te breiden, onder meer om haar, rechtstreeks of via haar sociaal afgevaardigden, de mogelijkheid te bieden om toe te zien op de vaststelling van de bezoldigingen

¹ Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² Met als opschrift “De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld”.

³ Blijkens de memorie van toelichting is die omschrijving geïnspireerd op de definitie opgenomen in artikel 2, 2^o, van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’.

⁴ Met die vervanging wordt beoogd om de discriminatie te verhelpen die het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 heeft vastgesteld.

en de voordelen van de directeurs-zaakvoerders en de afdelingsdirecteurs van de openbare vastgoedmaatschappijen (hierna: OVM) (artikelen 4 en 5).

Met de ontworpen artikelen 47, § 1, 13°, en 48, 11°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beoogd het voor de BGHM mogelijk te maken om in het reglement dat haar verhouding bepaalt ten opzichte van een OVM, regels op te nemen ter omkadering van de bezoldigingen en de voordelen van de directeurs-zaakvoerders van de betrokken OVM (artikelen 6 en 7).

Ten slotte strekt het ontwerp tot de invoeging van een nieuw zesde lid in artikel 56 van de Brusselse Huisvestingscode, waarbij de regeling wordt verfijnd voor de aanwijzing van de twee leden met raadgevende stem in de raad van bestuur van een OVM waarvan de aandelen in meerderheid toebehoren aan gemeenten en OCMW's en waarin minstens een van de betrokken gemeenten geen bestuurder heeft die behoort tot de fracties in de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen. Voor die aanwijzing wordt voorrang gegeven aan gemeenteraadfracties zonder vertegenwoordiging in enig college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten (artikel 8).

VORMVEREISTEN

3. 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 voor elk wetgevend of reglementair ontwerp een evaluatieverslag worden opgesteld 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, afdeling Wetgeving, niet dat die gendertest al is uitgevoerd.

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.

⁵ Tijdens de 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 31 januari 2011 over een voorontwerp dat tot die ordonnantie heeft geleid, *Parl.St. Br.Parl.* 2010-11, nr. A-191/1, p. 14-15, nr. 1, alsook het commissieverslag, *Parl.St. Br.Parl.* 2011-12, nr. A-191/2, 14 en 16-19).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Algemene opmerkingen

4. In alle artikelen van hoofdstuk II (lees: “2”)⁶ van het ontwerp dient melding te worden gemaakt van de eerdere wijzigingen die zijn aangebracht in de bij die artikelen te wijzigen bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode.⁷

5. Vanaf artikel 3 van het ontwerp (dat het tweede wijzigingsartikel is) schrijve men bij aanvang van elk artikel dat erbij een bepaling wordt gewijzigd “van dezelfde code” (niet: “van de Brusselse Huisvestingscode”).

6. Alle wijzigingen die worden aangebracht in de Brusselse Huisvestingscode, moeten in het ontwerp worden vermeld in de numerieke volgorde van de te wijzigen artikelen.⁸ De wijziging van artikel 63, tweede lid, van die code dient in de tot stand te brengen ordonnantie derhalve te worden verplaatst van artikel 5 naar artikel 8 en de huidige artikelen 6 tot 8 dienen te worden vernummerd tot de artikelen 5 tot 7.

Indieningsbesluit

7. Het ontwerp dient te worden voorzien van een indieningsbesluit.

Opschrift

8. De ontworpen regeling strekt uitsluitend tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode. Dat dient tot uiting te komen in het opschrift van de tot stand te brengen ordonnantie,⁹ door dit te redigeren als volgt:

“Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, ter versterking van het goede bestuur in de openbare huisvestingssector”.

⁶ Een nummering in Arabische cijfers verdient de voorkeur, zoals reeds voor hoofdstuk 1 van het ontwerp het geval is (*Beginnelsen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 64, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be), hierna verkort weergegeven als *Handleiding wetgevingstechniek*).

⁷ *Handleiding wetgevingstechniek*, aanbeveling nr. 113, a). Voor elke gewijzigde bepaling betreft het minstens de vervanging of, in het geval van artikel 28bis, de invoeging, bij de ordonnantie van 11 juli 2013.

⁸ *Ibid.*, aanbeveling nr. 122, *in limine*.

⁹ *Ibid.*, aanbeveling nr. 14.1, *in fine*.

Artikel 2

9. Artikel 2 van het ontwerp strekt tot de aanvulling van artikel 24 van de Brusselse Huisvestingscode met drie leden,¹⁰ en niet alleen met een “tweede lid”, zoals in de inleidende zin van dat artikel 2 wordt vermeld. Die zin dient gelet hierop te worden aangepast.

10. Het ontworpen artikel 24, tweede tot vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode strekt tot een algemene uitbreiding van het toepassingsgebied van titel III, hoofdstuk IV, van de Brusselse Huisvestingscode tot rechtspersonen waarop een openbaar vastgoedbeheerder, waartoe ook de gemeenten en de OCMW's behoren, of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een overheersende invloed uitoefenen. Door de zeer algemene omschrijving van de ontworpen bepalingen zijn de – verregaande – verplichtingen die de bepalingen van het vermelde hoofdstuk inhouden, ook van toepassing op rechtspersonen die wegens de aard van hun maatschappelijk doel of hun activiteiten niet uitsluitend of zelfs helemaal niet actief zijn op het vlak van de sociale huisvesting, en derhalve ook woningen kunnen beheren of te huur stellen met een ander oogmerk dan dat van sociale huisvesting. Allicht beantwoordt dit niet aan de bedoeling van de stellers van het ontwerp. In ieder geval kan het algemene karakter van de gelijkstelling gelet op het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie¹¹ en het recht op eigendom bezwaarlijk worden verantwoord, te meer nu de vermelde verplichtingen aanzienlijke beperkingen inhouden van de gebruiks- en beschikkingsmogelijkheden van de betrokken rechtspersoon als houder van een zakelijk hoofdrecht over onroerende goederen.¹² De gelijkstelling dient derhalve te worden beperkt tot rechtspersonen die actief zijn op het vlak van de sociale huisvesting, met het oog waarop bepaalde criteria zouden kunnen worden uitgewerkt.

11. Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, reeds heeft opgemerkt in de adviezen 62.115/3 en 62.116/3 van 25 oktober 2017,¹³ wordt in de Nederlandse tekst van titel III, hoofdstuk IV, van de Brusselse Huisvestingscode verkeerdelijk gewag gemaakt van “openbare vastgoedoperators”. Ook in het ontworpen artikel 24, tweede lid, van die code komt die fout voor. Conform de definitie die is opgenomen in artikel 2, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode, zou in het genoemde hoofdstuk telkens gewag dienen te worden gemaakt van “openbare vastgoedbeheerders”.

12. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 24, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode dient het woord “onderneming” te worden vervangen door de woorden

¹⁰ In de Nederlandse tekst dienen de sluitende aanhalingstekens na het derde lid in plaats van na het tweede lid te worden geplaatst.

¹¹ Dit beginsel staat er immers ook aan in de weg dat categorieën van personen die zich ten aanzien van een maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat (zie, onder meer: GwH 9 februari 2017, nr. 12/2017, B.2; GwH 23 februari 2017, nr. 30/2017, B.18; GwH 30 maart 2017, nr. 43/2017, B.7).

¹² Zie inzonderheid de artikelen 26 tot 28, 29, 31 en 33 van de Brusselse Huisvestingscode.

¹³ Adv.RvS 62.115/3 van 25 oktober 2017 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperators en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld’, opmerking 10.2 en adv.RvS 62.116/3 van 25 oktober 2017 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘betreffende de huurhulp van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’, voetnoot 4.

“betrokken rechtspersoon” en in de Franse tekst van die bepaling dienen de woorden “qui la régissent” te worden vervangen door de woorden “régissant la personne morale concernée”.

13. Het ontworpen artikel 24, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beter als volgt geredigeerd:

“De overheersende invloed wordt verondersteld als de openbare vastgoedbeheerder of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ten opzichte van de betrokken rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

1° de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten;

2° beschikken over de meerderheid van de stemmen die zijn verbonden aan de door de rechtspersoon uitgegeven aandelen;

3° meer dan de helft van de leden van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de rechtspersoon kunnen aanwijzen.”

Artikel 3

14. Aangezien in de Brusselse Huisvestingscode reeds een artikel 28*bis* voorkomt, dat thans wordt vervangen, dient de inleidende zin van artikel 3 van het ontwerp als volgt te worden geredigeerd:

“Artikel 28*bis* van dezelfde code, ingevoegd bij de ordonnantie van 11 juli 2013, gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 16/2015 van het Grondwettelijk Hof, wordt vervangen als volgt:”.¹⁴

15. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 28*bis*, eerste en tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men telkens “commissie” in plaats van “Commissie”.

Artikel 4

16. In artikel 4 van het ontwerp dient, mits een aangepaste redactie, de indeling in paragrafen te worden omgewerkt tot een onderverdeling in 1°, 2° en 3°, na een inleidende zin die als volgt dient te worden geredigeerd:

“In artikel 41, 4°, eerste lid, van dezelfde code, vervangen bij de ordonnantie van 11 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:”.¹⁵

¹⁴ Handleiding wetgevingstechniek, aanbevelingen nrs. 113, b), en 115, c).

¹⁵ *Ibid.*, aanbeveling nr. 111, a).

Artikel 5

17. De woorden van het geldende artikel 63, tweede lid,¹⁶ van de Brusselse Huisvestingscode, waartussen de bij artikel 5¹⁷ van de aan te nemen ordonnantie in te voegen woorden worden geplaatst, worden noch in de Nederlandse, noch in de Franse tekst correct geciteerd.¹⁸ Dat moet worden verholpen.

Artikelen 6 en 7

18. In de Franse tekst van de artikelen 6 en 7 van het ontwerp schrijve men “de la manière suivante”¹⁹ in plaats van “de la manière suivant”.

Artikel 8

19. In artikel 8 van het ontwerp schrijve men dat in artikel 56 “van dezelfde code”²⁰ tussen het vijfde en het zesde lid een lid wordt ingevoegd (niet: “wordt een voorlaatste lid toegevoegd”),²¹ dat dient aan te vangen als volgt:

“Bij de aanstelling, met toepassing van dit artikel, van de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem, wordt de voorkeur gegeven aan de in het tweede lid bedoelde fracties (...)”.²²

*

¹⁶ In de Nederlandse tekst niet: “lid 2”.

¹⁷ Dat artikel 8 dient te worden (zie opmerking 6).

¹⁸ De correcte letterlijke weergave van de laatstbedoelde tekst is wat betreft de Nederlandse tekst: “en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen”. In de Franse tekst staat (weliswaar verkeerd) geschreven “sociales”, en niet “sociale”.

¹⁹ Of, zoals gebruikelijker en al het geval in de artikelen 2 en 3 van het ontwerp, “comme suit”.

²⁰ Zie opmerking 5.

²¹ Handleiding wetgevingstechniek, formule F 4-2-5-3.

²² Omdat ze onterecht de indruk kunnen wekken dat ermee het in te voegen lid zelf wordt bedoeld, worden de woorden “deze bepaling” vervangen door de woorden “dit artikel”. Het woord “groeperingen” wordt vervangen door het woord “fracties” omwille van de eenvormigheid met het geldende tweede lid van artikel 56 van de Huisvestingscode, waarnaar wordt verwezen in de twee daaropvolgende leden.

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 juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

Par ailleurs, le présent avis comporte également des observations sur d'autres points. Il ne peut toutefois s'en déduire que, dans le délai qui lui est imparti, la section de législation a pu procéder à un examen exhaustif du projet.

*

PORTÉE DU PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet d'apporter diverses modifications à l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement) qui doivent contribuer à la bonne gouvernance dans le secteur du logement public.

Une première modification en projet consiste à compléter l'article 24 du Code bruxellois du logement afin d'étendre le champ d'application du chapitre IV² du titre III de ce code, dont cet article fait partie, aux personnes morales qui gèrent ou mettent en location un ou plusieurs logements, dans le cas où un opérateur immobilier public ou la Région de Bruxelles-Capitale exerce une influence dominante sur la personne morale concernée³. Les logements mis en location au sein de maisons de repos et de lieux d'hébergement agréés sont exclus du champ d'application de ce chapitre (article 2).

Il est également prévu de remplacer l'article 28bis du Code bruxellois du logement afin que, outre les communes, les centres publics d'action sociale (ci-après : CPAS) puissent également créer des commissions indépendantes qui rendent un avis uniforme en vue de l'attribution de logements appartenant à ces centres, et puissent en déterminer la composition et le mode de fonctionnement (article 3)⁴.

Par ailleurs, le projet vise à modifier les articles 41, 4^o, alinéa 1^{er}, et 63, alinéa 2, du Code bruxellois du logement en vue d'étendre le contrôle par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : SLRB) des sociétés immobilières de service public, notamment pour lui offrir la possibilité, directement ou par l'intermédiaire de ses représentants sociaux, de contrôler la fixation des rémunérations et avantages des directeurs gérants et des

¹ S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

² Ayant pour intitulé « Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics ».

³ Selon l'exposé des motifs, cette définition s'inspire de celle inscrite à l'article 2, 2^o, de la loi du 17 juin 2016 'relative aux marchés publics'.

⁴ Ce remplacement vise à remédier à la discrimination constatée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015.

directeurs de département des sociétés immobilières de service public (ci-après : SISP) (articles 4 et 5).

Les articles 47, § 1^{er}, 13°, et 48, 11°, en projet, du Code bruxellois du logement visent à permettre à la SRLB d'insérer, dans le règlement qui détermine sa relation à l'égard d'une SISP, des règles encadrant les rémunérations et les avantages des directeurs gérants de la SISP concernée (articles 6 et 7).

Enfin, le projet tend à insérer un nouvel alinéa 6 dans l'article 56 du Code bruxellois du logement, qui affine les règles de désignation des deux membres avec voix consultative au conseil d'administration d'une SISP dont les parts appartiennent en majorité aux communes et aux CPAS et dans lequel une des communes concernées au moins n'a pas d'administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins. Pour cette désignation, la priorité est donnée aux groupes du conseil communal qui ne sont représentés dans aucun collège des bourgmestre et échevins des communes concernées (article 8).

FORMALITÉS

3. 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', il y a lieu d'établir, pour chaque projet d'acte législatif ou réglementaire, 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, section de législation, que ce test gender a déjà été effectué.

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.

⁵ 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 du 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, n° 1, ainsi que le rapport de la commission, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2011-12, n° A-191/2, pp. 14 et 16-19).

EXAMEN DU TEXTE

Observations générales

4. Tous les articles du chapitre II (lire : « 2 »)⁶ du projet doivent mentionner les modifications antérieures qui ont été apportées aux dispositions du Code bruxellois du logement que ces articles visent à modifier⁷.
5. À partir de l'article 3 du projet (qui est le deuxième article modificatif), on écrira au début de chaque article qu'il modifie une disposition « du même code » (et non : « du Code bruxellois du logement »).
6. Toutes les modifications apportées dans le Code bruxellois du logement doivent être mentionnées dans le projet dans l'ordre numérique des articles à modifier⁸. La modification de l'article 63, alinéa 2, de ce code doit dès lors être déplacée, dans l'ordonnance à adopter, de l'article 5 à l'article 8 et la numérotation des articles 6 à 8 actuels doit être modifiée en articles 5 à 7.

Arrêté de présentation

7. Le projet doit être précédé d'un arrêté de présentation.

Intitulé

8. Le régime en projet vise uniquement à modifier le Code bruxellois du logement. Il y a lieu d'exprimer cette intention dans l'intitulé de l'ordonnance à adopter⁹, en le rédigeant comme suit :

« Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public ».

⁶ Il est recommandé d'utiliser une numérotation en chiffres arabes, comme c'est déjà le cas pour le chapitre 1^{er} du projet (*Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 64, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be), ci-après abrégé en *Guide de légistique*).

⁷ *Guide de légistique*, recommandation n° 113, a). Pour chaque disposition modifiée, il s'agit à tout le moins du remplacement ou, dans le cas de l'article 28bis, de l'insertion, par l'ordonnance du 11 juillet 2013.

⁸ *Ibid.*, recommandation n° 122, *in limine*.

⁹ *Ibid.*, recommandation n° 14.1, *in fine*.

Article 2

9. L'article 2 du projet vise à compléter l'article 24 du Code bruxellois du logement par trois alinéas¹⁰, et pas seulement par un « second alinéa (lire : alinéa 2) », comme le mentionne la phrase liminaire de cet article 2. Cette phrase doit être adaptée en conséquence.

10. L'article 24, alinéas 2 à 4, en projet, du Code bruxellois du logement vise une extension générale du champ d'application du titre III, chapitre IV, du Code bruxellois du logement aux personnes morales sur lesquelles un opérateur immobilier public, dont font également partie les communes et les CPAS, ou la Région de Bruxelles-Capitale, exerce une influence dominante. En raison de la rédaction très générale des dispositions en projet, les obligations – très étendues – que les dispositions du chapitre mentionné comportent, s'appliquent également aux personnes morales qui, en raison de la nature de leur objet social ou de leurs activités, ne sont pas exclusivement, ou même pas du tout, actives dans le domaine du logement social, et peuvent dès lors également gérer ou mettre en location des logements à d'autres fins que le logement social. Telle n'est probablement pas l'intention des auteurs du projet. En tout état de cause, le caractère général de l'assimilation peut difficilement se justifier au regard du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination¹¹ et du droit de propriété, d'autant plus que les obligations citées impliquent des limitations considérables des possibilités d'utilisation et de disposition de la personne morale concernée en tant que titulaire d'un droit réel immobilier principal¹². L'assimilation doit dès lors être limitée aux personnes morales actives dans le domaine du logement social, en vue de laquelle des critères déterminés pourraient être élaborés.

11. Comme le Conseil d'État, section de législation, l'a déjà observé dans les avis 62.115/3 et 62.116/3 du 25 octobre 2017¹³, le texte néerlandais du titre III, chapitre IV, du Code bruxellois du logement fait erronément mention de « openbare vastgoedoperatoren ». Cette faute apparaît également dans l'article 24, alinéa 2, en projet, de ce code. Conformément à la définition insérée dans l'article 2, § 1^{er}, 4^o, du Code bruxellois du logement, le chapitre précité devrait chaque fois faire mention de « openbare vastgoedbeheerders ».

12. Dans le texte français de l'article 24, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, on remplacera les mots « qui la régissent » par les mots « régissant la personne morale concernée » et dans le texte néerlandais de cette disposition, on remplacera le mot « onderneming » par les mots « betrokken rechtspersoon ».

¹⁰ Dans le texte néerlandais, il y a lieu de fermer les guillemets après l'alinéa 3 et non après l'alinéa 2.

¹¹ En effet, ce principe s'oppose également à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes (voir, notamment : C.C., 9 février 2017, n° 12/2017, B.2; C.C., 23 février 2017, n° 30/2017, B.18; C.C., 30 mars 2017, n° 43/2017, B.7).

¹² Voir, notamment, les articles 26 à 28, 29, 31 et 33 du Code bruxellois du logement.

¹³ Avis C.E. 62.115/3 du 25 octobre 2017 sur un 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', observation 10.2, et l'avis C.E. 62.116/3 du 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', note de bas de page 4.

13. Mieux vaudrait rédiger l'article 24, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du logement comme suit :

« L'influence dominante est présumée lorsque l'opérateur immobilier public ou la Région de Bruxelles-Capitale remplit directement ou indirectement, à l'égard de la personne morale, une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° détenir la majorité du capital social ;

2° disposer de la majorité des voix attachées aux parts émises par la personne morale ;

3° pouvoir désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de la personne morale ».

Article 3

14. Dès lors qu'un article 28*bis*, qui est actuellement remplacé, figure déjà dans le Code bruxellois du logement, on rédigera la phrase liminaire de l'article 3 du projet comme suit :

« L'article 28*bis* du même code, inséré par l'ordonnance du 11 juillet 2013, partiellement annulée par l'arrêt n° 16/2015 de la Cour constitutionnelle, est remplacé par ce qui suit : »¹⁴.

15. Dans le texte néerlandais de l'article 28*bis*, alinéas 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du logement, on écrira chaque fois « commissie » au lieu de « Commissie ».

Article 4

16. À l'article 4 du projet, il y a lieu, moyennant une adaptation de la rédaction, de refondre la division en paragraphes en une subdivision en 1°, 2° et 3°, qui fait suite à une phrase liminaire qui doit être rédigée comme suit :

« À l'article 41, 4°, alinéa 1^{er}, du même code, remplacé par l'ordonnance du 11 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées : »¹⁵.

¹⁴ *Guide de légistique*, recommandations n°s 113, b), et 115, c).

¹⁵ *Ibid.*, recommandation n° 111, a).

Article 5

17. Les termes de l'article 63, alinéa 2 ¹⁶, en vigueur, du Code bruxellois du logement, entre lesquels l'article 5 ¹⁷ de l'ordonnance à adopter vise à insérer un segment de phrase, ne sont pas cités correctement, ni dans le texte français, ni dans le texte néerlandais ¹⁸. Il convient d'y remédier.

Articles 6 et 7

18. Dans le texte français des articles 6 et 7 du projet, on écrira « de la manière suivante » ¹⁹ au lieu de « de la manière suivant ».

Article 8

19. À l'article 8 du projet, on écrira que dans l'article 56 « du même code » ²⁰, un alinéa est inséré entre l'alinéa 5 et l'alinéa 6 (et non : « il est ajouté un avant-dernier alinéa ») ²¹, dont le début doit être rédigé comme suit :

« Lors de la désignation, en application du présent article, des membres du conseil d'administration avec voix consultative, la priorité est donnée aux groupes visés à l'alinéa 2 (...) » ²².

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Jan SMETS

¹⁶ Et non dans le texte néerlandais : « lid 2 ».

¹⁷ Qui doit devenir l'article 8 (voir l'observation 6).

¹⁸ En ce qui concerne le texte néerlandais, la reproduction littérale correcte du texte précité est : « en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen ». Le texte français mentionne (erronément certes) « sociales » et non « sociale ».

¹⁹ Ou, plus conforme à l'usage et comme c'est déjà le cas aux articles 2 et 3 du projet, « comme suit ».

²⁰ Voir l'observation 5.

²¹ *Guide de légistique*, formule F 4-2-5-3.

²² Parce qu'ils peuvent donner, à tort, l'impression qu'ils visent l'alinéa même à insérer, les mots « de la présente disposition » sont remplacés par les mots « du présent article ». Dans le texte néerlandais, on remplacera le mot « groeperingen » par le mot « fracties » dans un souci d'uniformité avec l'alinéa 2, en vigueur, de l'article 56 du Code bruxellois du logement, auquel font référence les deux alinéas subséquents.