



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 65.323/3
van 25 februari 2019

avis 65.323/3
du 25 février 2019

over

sur

een ontwerp van
uitvoeringsbesluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'tot vaststelling van
de lijst met actoren die de
toelating hebben om het
mechanisme van de glijdende
huurovereenkomst in de
praktijk te brengen'

un projet d'arrêté d'exécution
du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale 'fixant la
liste des acteurs autorisés à
pratiquer le mécanisme du bail
glissant'

Op 1 februari 2019 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 uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot vaststelling van de lijst met actoren die de toelating hebben om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 19 februari 2019. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Peter SOURBRON en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 februari 2019.

*

Le 1er février 2019, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ‘fixant la liste des acteurs autorisés à pratiquer le mécanisme du bail glissant’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 19 février 2019. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Peter SOURBRON et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 25 février 2019.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Volgens artikel 2, 33°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) wordt voor de toepassing van die ordonnantie onder een glijdende huurovereenkomst het volgende verstaan:

“huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.”

In artikel 263, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om de lijst van rechtspersonen vast te stellen die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen.

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt ertoe die lijst vast te stellen.

RECHTSGROND

3.1. Het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in het voormelde artikel 263, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

3.2. Uit het eerste en tweede lid van de aanhef blijkt dat ook een beroep wordt gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschikt op grond van artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse instellingen’, in samenhang gelezen met artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’.

Gelet op opmerking 3.1 is dat evenwel niet nodig.

VORMVEREISTEN

4. Overeenkomstig artikel 4, § 3, van de ordonnantie van 8 december 2016 ‘betreffende de integratie van de handicapdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ evalueert elke minister en staatssecretaris elk ontwerp van wetgevende of regelgevende akte uit het oogpunt van handistreaming, geeft de minister of staatssecretaris, als een dergelijk ontwerp een weerslag heeft op de situatie van personen met een handicap, dat aan in een nota aan de regering en stelt hij indien nodig correctiemaatregelen voor, waardoor de volwaardige en effectieve deelname van de genoemde personen aan de maatschappij mogelijk wordt.

Volgens de gemachtigde werd deze evaluatie nog niet uitgevoerd. Dit moet alsnog gebeuren.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5.1. Vermits geen beroep moet worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschikt (opmerking 3.2), moeten het eerste en het tweede lid van de aanhef worden weggelaten.

5.2. In het derde lid van de aanhef, dat het eerste lid wordt, moet het opschrift van de ordonnantie van 27 juli 2017¹ worden weggelaten.

5.3. De aanhef moet worden vervolledigd met een verwijzing naar de gendertest die op 22 januari 2019 is uitgevoerd met toepassing van artikel 3, 2°, van de ordonnantie van 29 maart 2012 ‘houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’.

5.4. De verwijzing naar het advies van de Raad van State in het vijfde lid van de aanhef, dat het vierde lid wordt, dient als volgt te worden geredigeerd:

“Gelet op advies 65.323/3 van de Raad van State, gegeven op 25 februari 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;”

Enig artikel

6.1. In de punten 3, 6 en 9 van het enig artikel worden verschillende types rechtspersonen vermeld. Om de leesbaarheid van die bepalingen te bevorderen, zou elk type rechtspersoon in een afzonderlijk punt kunnen worden ondergebracht, zoals overigens het geval is voor de overige punten van het enig artikel.

¹ Dat opschrift luidt overigens: ordonnantie van 27 juli 2017 ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’ (in plaats van ‘met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’).

6.2. In punt 12 van het enig artikel schrijve men “het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016”.

6.3. In punt 13 van het enig artikel schrijve men “het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 1994”.

*

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. Selon l'article 2, 33°, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement), on entend par bail glissant, pour l'application de cette ordonnance, ce qui suit :

« bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct. »

L'article 263, § 1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du logement, autorise le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à arrêter la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

Le projet d'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet d'établir cette liste.

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1. L'arrêté en projet trouve un fondement juridique dans l'article 263, § 1^{er}, alinéa 2, précité, du Code bruxellois du logement.

3.2. Il ressort des premier et deuxième alinéas du préambule que le pouvoir général d'exécution dont dispose le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', combiné avec l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', est également invoqué.

Vu l'observation 3.1, il n'est toutefois pas nécessaire d'invoquer ce pouvoir.

FORMALITÉS

4. Conformément à l'article 4, § 3, de l'ordonnance du 8 décembre 2016 'portant sur l'intégration de la dimension du handicap dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale', chaque ministre et secrétaire d'État évalue tout projet d'acte législatif ou réglementaire au regard du principe de handistreaming et si un tel projet a une incidence sur la situation des personnes handicapées, le ministre ou le secrétaire d'État l'expose dans une note au Gouvernement

et propose des mesures de correction si nécessaire, permettant la pleine et effective participation de ces personnes à la société.

Selon le délégué, cette évaluation n'a pas encore été réalisée. Cette formalité doit encore être accomplie.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

5.1. Le pouvoir général d'exécution dont dispose le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne devant pas être invoqué (observation 3.2.), il y a lieu d'omettre les premier et deuxième alinéas du préambule.

5.2. Au troisième alinéa du préambule, qui devient le premier alinéa, on supprimera l'intitulé de l'ordonnance du 27 juillet 2017¹.

5.3. Il convient de compléter le préambule par une référence au test de genre, réalisé le 22 janvier 2019 en application de 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'.

5.4. La référence à l'avis du Conseil d'État figurant au cinquième alinéa du préambule, qui devient le quatrième alinéa, doit être rédigée comme suit :

« Vu l'avis 65.323/3 du Conseil d'État, donné le 25 février 2019, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ; ».

Article unique

6.1. Les points 3, 6 et 9 de l'article unique mentionnent plusieurs types de personnes morales. Pour améliorer la lisibilité de ces dispositions, chaque type de personne morale pourrait faire l'objet d'un point distinct, comme c'est du reste le cas pour les autres points de l'article unique.

6.2. Au point 12 de l'article unique, on écrira dans le texte néerlandais « het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 ».

¹ Cet intitulé s'énonce d'ailleurs comme suit : ordonnance du 27 juillet 2017 'visant la régionalisation du bail d'habitation' (au lieu de 'visant la régionalisation du bail modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement').

6.3. Au point 13 de l'article unique, on écrira « l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 juillet 1994 ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Astrid TRUYENS

Jo BAERT