

KONINKRIJK BELGIË

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES 34.931/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

Avis 34.931/3

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 18 februari 2003 door de Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie "met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2^{de} deel)", heeft op 3 juni 2003 het volgende advies gegeven :

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 18 février 2003, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance "relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2^{ème} partie)", a donné le 3 juin 2003 l'avis suivant :

STREKKING VAN HET ONTWERP

1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie bevat het tweede deel van een nieuwe Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Dit deel bevat in hoofdzaak een coördinatie en codificatie van bestaande ordonnanties op het vlak van de huisvesting.

Het ontwerp regelt vooreerst het statuut, de werking en de financiering van de verschillende instellingen die een rol spelen in het huisvestingsbeleid, met name de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) (artikelen 3 tot 22), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) (artikelen 23 tot 57), het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (artikelen 58 tot 66), de sociale verhuurkantoren (artikelen 67 tot 75), de Adviesraad voor Huisvesting (artikelen 76 tot 93), de instellingen voor sociaal krediet (artikelen 94 tot 97), de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikel 98), het Observatiecentrum voor de huisvesting (artikel 99) en het Centraal Huisvestingsloket (artikelen 100 en 101).

Ten aanzien van die overheden en instellingen die het huisvestingsbeleid uitvoeren, voorzien de artikelen 102 en 103 van het ontwerp in algemene toezichts- en controlemechanismen.

Voorts regelt het ontwerp tegemoetkomingen door het Gewest aan particulieren, zowel natuurlijke personen (artikelen 104 tot 114) als rechtspersonen (artikelen 115 tot 131), met het doel de bestaande huisvesting te verbeteren en het aanbod van behoorlijke woningen te vergroten.

De artikelen 133 tot 139 regelen de eigenlijke sociale huisvesting, zijnde de verhuur van sociale woningen door de BGHM en de OVM's.

De artikelen 140 tot 154 bevatten een regeling voor middelgrote woningen.

De artikelen 155 tot 157 van het ontwerp bevatten slot- en opheffingsbepalingen. De ontworpen regeling zal in de plaats komen van de Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting, en de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

ALGEMENE OPMERKINGEN

2. Bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad is op 28 februari 2003 een ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode ingediend ¹. Zoals in de memorie van toelichting bij dat ontwerp wordt uiteengezet, is dat ontwerp in feite bedoeld om het eerste deel van de toekomstige Huisvestingscode te worden ². Het thans voorliggende ontwerp is bedoeld om het tweede (en laatste) deel van die Huisvestingscode te worden.

De regering kan goede redenen hebben om de ontworpen Huisvestingscode in twee delen op te splitsen, en die delen dan onder de vorm van twee onderscheiden ontwerpen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad in te dienen. Als het echter de bedoeling is om de twee delen tot één geheel samen te voegen, moet het thans voorliggende ontwerp geredigeerd worden als een tekst met wijzigende bepalingen.

¹Parl. St., Br. H. Raad, 2002-03, nr. A-416/1.

²Memorie van toelichting, aangehaald stuk, p. 9.

Dit heeft o.m. tot gevolg :

- dat de definities vervat in artikel 2 van het voorliggende ontwerp ingevoegd moeten worden in artikel 2 van het eerste ontwerp, voorzover ze al niet in dat artikel zijn opgenomen;
- dat de bepalingen van de artikelen 3 tot 154 van het voorliggende ontwerp moeten ingevoegd worden in het eerste ontwerp ³;
- dat de slotbepalingen van het eerste ontwerp en de slotbepalingen van het thans voorliggende ontwerp samen ondergebracht moeten worden in één laatste hoofdstuk.

Indien deze suggestie gevolgd wordt, dient ook het opschrift van het thans voorliggende ontwerp vervangen te worden ("ontwerp van ordonnantie tot aanvulling van de ordonnantie van ... houdende de Brusselse Huisvestingscode").

3. De meeste bepalingen van het ontwerp vormen een letterlijke overname van de bepalingen van een aantal bestaande ordonnanties, althans van de Franse tekst ervan. De gevolgde werkwijze lijdt echter aan het euvel dat de Franse teksten opnieuw in het Nederlands vertaald worden, in plaats van gebruik te maken van de bestaande Nederlandse teksten van de ordonnanties ⁴. Bovendien heeft zulks tot gevolg dat de gebruikte Nederlandse terminologie niet éénvormig is ⁵.

³In die artikelen moet dan, in voorkomend geval, niet naar het eerste deel van de Huisvestingscode, maar eenvoudig naar de desbetreffende artikelen verwezen worden (zie de artikelen 2, 10°, 11, 5° en 137 van het voorliggende ontwerp).

⁴Zie bijv. artikel 18 van het ontwerp ("zelfs per gebied" in plaats van "zelfs bij stroken") en artikel 69, § 2, van het ontwerp ("huurevaluatie" in plaats van "raming van de huurprijs").

⁵De Nederlandse tekst van artikel 2, 12°, van het ontwerp definieert "maatschappelijke baten" van de openbare vastgoedmaatschappij. In artikel 138, § 6, van het ontwerp worden deze "boni sociaux" "sociale baten" genoemd. De Franse term "revenus" staat zowel voor "inkomen" als voor "inkomsten" (zie bijv. artikel 72 van het

De Nederlandse tekst van het ontwerp dient op deze punten dan ook grondig nagekeken te worden.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 1

4. Men redigere dit artikel als volgt :

"Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet."

Artikel 2

5. Sub 4° worden de woorden "de overheden bevoegd inzake huisvesting" gedefinieerd als "de entiteiten bedoeld in titel II". Het betreft in het bijzonder de BGHM, de OVM's, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, en de instellingen voor sociaal krediet.

De meeste van deze instellingen zijn vennootschappen of verenigingen zonder winstoogmerk (bijv. de sociale verhuurkantoren). Het gaat dus om private rechtspersonen die ingeschakeld worden in het huisvestingsbeleid. Het lijkt niet aangewezen om voor deze "instellingen" de term "overheden" te gebruiken.

De Raad van State suggereert om in dit verband te opteren voor de term "huisvestingsdiensten". Het opschrift van titel II en de artikelen van het ontwerp waarin sprake is van "de overheden bevoegd inzake huisvesting" (bijv. artikel 103), moeten dan dienovereenkomstig worden aangepast.

ontwerp). De Franse term "aide" staat nu eens voor "tegemoetkoming", dan weer voor "premie" (zie de artikelen 104 e.v.) of "toelage" (zie bijv. artikel 111).

.../...

6. Het 6° redigere men als volgt :

"6° BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;"

Artikel 3

7. In paragraaf 1 schrijve men "De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon ...".

8. In paragraaf 2 dient verwezen te worden naar het "Wetboek van vennootschappen" in plaats van naar de "gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen".

Deze opmerking geldt eveneens voor de artikelen 23, § 1, en 95, § 1.

Artikel 5

9. Dit artikel luidt als volgt :

"De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen."

Het ontwerp bepaalt niet hoe de taalaanhorigheid van de leden van de algemene vergadering moet worden vastgesteld ⁶. Bovendien rijst de vraag of wel voor alle leden van de algemene vergadering een taalaanhorigheid vastgesteld kan worden; die

⁶Vgl. artikel 9, § 3, van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991, waarbij terzake een rol wordt toebedeeld aan de regering.

vraag geldt met name voor het Gewest, dat volgens artikel 3, § 3, van het ontwerp op minstens 75 % van het kapitaal moet inschrijven.

Gelet op het voorgaande, dient artikel 5 herbekeken te worden.

Artikel 7

10. In dit artikel dient het teken "§ 1" te worden weggelaten.

Artikel 20

11. De eerste volzin van dit artikel kan beter worden geredigeerd als volgt :

"De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn."

Artikel 23

12. In paragraaf 1, tweede lid, van dit artikel dient te worden verduidelijkt dat de OVM's voor een erkenning ook dienen te voldoen aan de voorwaarden van de ontworpen ordonnantie, naast de erkenningscriteria die door de regering worden vastgesteld.

Artikel 43

13. In het laatste lid van dit artikel schrijve men "... de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen ...".

Artikel 45

14. Volgens het tweede lid hoort de sociaal afgevaardigde "vooraf" de partijen in het geding. Het woord "vooraf" kan tot verwarring aanleiding geven, en kan daarom beter weggelaten worden.

In hetzelfde lid kan ook gepreciseerd worden dat de daarin bedoelde "erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting" een vereniging is die zich inzet voor de integratie via de huisvesting en die erkend is overeenkomstig artikel 131 van de ontworpen ordonnantie.

Artikel 53

15. In de tweede volzin van het eerste lid schrijve men "de Adviesraad" in plaats van "de Raad".

Artikel 63

16. Volgens paragraaf 1, eerste lid, kan de regering het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest machtigen om leningen te sluiten, die door het Gewest worden gewaarborgd, "binnen de perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad".

Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de "perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad". Aangezien de Raad enkel bij wege van ordonnantie kan optreden, dienen de voorwaarden waaronder de regering leningen kan waarborgen in voorkomend geval in de ontworpen ordonnantie zelf bepaald te worden.

Artikel 64

17. Volgens paragraaf 1, tweede volzin, worden de voorwaarden voor de toekenning van een tegemoetkoming voor de samenstelling van een huurwaarborg door de regering vastgesteld.

Die bepaling maakt dubbel gebruik met artikel 111, § 2, eerste lid, van het ontwerp, in zoverre daarin bepaald wordt dat de regering de toegangsvoorwaarden en de

toekenningregels vaststelt voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg.

Aangezien de desbetreffende bepaling eerder op haar plaats is in artikel 111 (dat voorkomt in een hoofdstuk over de tegemoetkoming aan natuurlijke personen) dan in artikel 64 (dat voorkomt in een afdeling over de financiering van het Woningfonds), dient artikel 64, § 1, tweede volzin, weggelaten te worden.

18. In artikel 64, § 6, wordt bepaald dat, wanneer het Gewest (d.i. de gewestwetgever) een einde maakt aan het ontworpen bijstandstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest wordt terugbetaald, volgens de regels die dat laatste zelf bepaalt.

Het is niet duidelijk of te dezen een machtiging aan de regering wordt gegeven om de regels voor de terugbetaling te bepalen.

Indien zulks niet de bedoeling is, dan is het ontworpen artikel 64, § 6, een overbodige bepaling, omdat het voorschrift dan niets anders is dan een intentieverklaring van de gewestwetgever zelf. Als de gewestwetgever op een bepaald ogenblik zou beslissen om het bijstandstelsel af te schaffen, zal hij op dat ogenblik het lot van de toegekende voorschotten kunnen bepalen.

Paragraaf 6 dient dus herbekeken te worden, om de bedoeling van de stellers van het ontwerp duidelijker tot uiting te brengen.

Artikel 71

19. In 1° wordt verwezen naar de wet van 27 juli (lees : juni) 1921 met haar oude opschrift. Dat opschrift is vervangen bij de wet van 2 mei 2002. Men schrijve thans : "wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen".

20. In 7° wordt verwezen naar het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 met zijn oude opschrift. Dat opschrift is vervangen bij de wet van 2 juni 1998. Men schrijve thans : "koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen".

Artikel 77

21. Paragraaf 2, eerste lid, bepaalt onder meer dat de drie afgevaardigden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering respectievelijk worden aangesteld door de minister bevoegd voor de huisvesting, de minister bevoegd voor de stadsvernieuwing en de secretaris-generaal van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

In dit verband moet worden in herinnering gebracht dat het niet in overeenstemming te brengen is met de artikelen 20, 68, eerste lid, en 69 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ⁷, dat de ordonnantiegever de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aanwijst die afgevaardigden mogen aanwijzen. Krachtens de voornoemde bepalingen komt de uitvoerende macht toe aan de regering, en is het de regering die zelf haar werkwijze bepaalt en over delegaties beslist.

Artikel 98

22. In dit artikel dient de ordonnantie van 20 mei 1999 met haar opschrift vermeld te worden ("ordonnantie betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest").

Artikel 111

23. Volgens paragraaf 1 kan het Gewest aan het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest een "toelage" toekennen voor de samenstelling van de huurwaarborg.

Die bepaling stemt niet overeen met hetgeen bepaald is in artikel 64, § 1, eerste volzin, van het ontwerp, waarin sprake is van een aan het Fonds toegekend "renteloos voorschot". De inhoud van beide bepalingen moet op elkaar afgestemd

⁷Die bepalingen zijn krachtens de artikelen 8, eerste lid, en 36, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, van overeenkomstige toepassing op de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

worden. De desbetreffende regeling dient bovendien geheel in één artikel opgenomen te worden, te dezen in artikel 64 (vgl. hiervóór, opmerking 17).

Artikel 147

24. In paragraaf 1 schrijve men "overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotieovereenkomst," in plaats van "openbare promotie-opdracht voor werken".

Artikel 155

25. Men schrijve "In de Franse tekst van artikel 1, B ..." in plaats van "In artikel 1, B ...".

Het is voorts niet nodig om nog een wijziging aan te brengen in artikel 7 van de wet van 28 december 1984 (lees thans : artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991). De bepalingen ervan worden immers verwekt in de ontworpen ordonnantie. In artikel 155 moet de vermelding van artikel 7 van de wet van 28 december 1984 dus weggelaten worden.

Artikel 156

26. Paragraaf 1 redigere men als volgt :

"De Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981, en bij de ordonnanties van 12 december 1991, 9 september 1993 en 13 april 1995, wordt opgeheven."

27. In paragraaf 2 :

- dient i.v.m. de ordonnantie van 29 augustus 1991 (eerste streepje) de wijzigende ordonnantie van 18 juli 2002 te worden vermeld;
- kan de vermelding van de ordonnantie van 15 juli 1993 (tweede streepje) worden weggelaten, omdat in de opheffing van die ordonnantie reeds wordt voorzien bij artikel 24 van het hiervóór genoemde ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- dient i.v.m. de ordonnantie van 9 september 1993 (derde streepje) ook de wijzigende ordonnantie van 20 mei 1999 te worden vermeld;
- dient i.v.m. de ordonnantie van 12 februari 1998 (vijfde streepje) in de Nederlandse tekst het nieuwe opschrift te worden vermeld ("ordonnantie tot oprichting van sociale verhuurkantoren").

28. Artikel 156 zou aangevuld moeten worden met een bepaling die voorziet in de opheffing van artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991 (zie opmerking 25).

Artikel 157

29. Dit artikel redigere men als volgt :

"Deze ordonnantie treedt in werking op een door de Regering te bepalen datum."

PORTÉE DU PROJET

1. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis comprend la deuxième partie d'un nouveau Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour l'essentiel, cette partie coordonne et codifie les ordonnances existantes en matière de logement.

Le projet règle tout d'abord le statut, le fonctionnement et le financement des divers organismes participant à la politique du logement, à savoir la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) (articles 3 à 22), les sociétés immobilières de service public (SISP) (articles 23 à 57), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (articles 58 à 66), les agences immobilières sociales (articles 67 à 75), le Conseil consultatif du logement (articles 76 à 93), les sociétés de crédit social (articles 94 à 97), la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (article 98), l'Observatoire de l'habitat (article 99), et le Guichet unique du logement (articles 100 et 101).

Les articles 102 et 103 du projet instaurent des mécanismes généraux de tutelle et de contrôle à l'égard des autorités et organismes précités, qui mettent en oeuvre la politique du logement.

Le projet réglemente par ailleurs les aides que la Région octroie aux particuliers, qu'il s'agisse de personnes physiques (articles 104 à 114) ou de personnes morales (articles 115 à 131), aux fins d'améliorer le logement existant et d'augmenter l'offre de logements décents.

Les articles 133 à 139 réglementent le logement social proprement dit, à savoir la location d'habitations sociales par la SLRB et les SISP.

Les articles 140 à 154 énoncent un certain nombre de règles concernant les logements moyens.

Quant aux articles 155 à 157 du projet, ils comportent des dispositions finales et abrogatoires. Le texte en projet est appelé à remplacer le Code du logement, coordonné le 10 décembre 1970, l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, l'ordonnance du

.../...

9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, ainsi que l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil d'administration consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

2. Le 28 février 2003, un projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement a été déposé au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ¹. Comme l'indique l'exposé des motifs du projet en question, ce projet doit en fait devenir la première partie du futur Code du logement ², le projet à l'examen étant appelé à devenir la deuxième (et dernière) partie du Code du logement précité.

Le gouvernement peut avoir des motifs valables pour scinder le Code du logement projeté en deux parties et de soumettre ensuite celles-ci au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale sous la forme de deux projets distincts. Néanmoins, si l'intention est de fusionner les deux parties, le projet à l'examen devrait être rédigé sous la forme d'un texte contenant des dispositions modificatives.

Une telle solution implique notamment :

- d'intégrer à l'article 2 du premier projet les définitions inscrites à l'article 2 du projet à l'examen, si ce n'est déjà fait;

¹Doc., C.R.B.C., 2002-03, n° A-416/1.

²Exposé des motifs, document cité, p. 9.

- d'insérer les dispositions des articles 3 à 154 du projet à l'examen dans le premier projet ³;
- de rassembler dans un dernier chapitre unique les dispositions finales du premier projet et celles du projet à l'examen.

Si cette suggestion est suivie, on remplacera également l'intitulé du projet à l'examen ("projet d'ordonnance complétant l'ordonnance du ... portant le Code bruxellois du logement").

3. La plupart des dispositions du projet constituent une reproduction littérale des dispositions figurant dans un certain nombre d'ordonnances existantes, du moins de la version française de celles-ci. L'inconvénient du procédé suivi est toutefois que les textes français font l'objet d'une nouvelle traduction en néerlandais, au lieu d'utiliser la version néerlandaise existante des ordonnances ⁴. Ce procédé ne contribue par ailleurs pas à l'uniformité de la terminologie néerlandaise ⁵.

Le texte néerlandais du projet devra dès lors être vérifié en détail sur les points précités.

³Dans ce cas, ces articles viseront, s'il y a lieu, non pas la première partie du Code du logement, mais simplement les articles en question (voir les articles 2, 10°, 11, 5° et 137 du projet à l'examen).

⁴Voir, à titre d'exemple, l'article 18 du projet ("zelfs per gebied" au lieu de "zelfs bij stroken") et l'article 69, § 2, du projet ("huurevaluatie" au lieu de "raming van de huurprijs").

⁵Le texte néerlandais de l'article 2, 12°, du projet définit les "maatschappelijke baten" de la société immobilière de service public. Or, à l'article 138, § 6, du projet, l'équivalent de ces "boni sociaux" est "sociale baten". Le terme français "revenus" a tant "inkomen" que "inkomsten" pour équivalents (voir, par exemple, l'article 72 du projet). Quant au terme français "aide", il est traduit tantôt par "tegemoetkoming", tantôt par "premie" (voir les articles 104 et suivants) ou encore par "toelage" (voir, par exemple, l'article 111).

EXAMEN DU TEXTE

Article 1^{er}

4. On rédigera cet article comme suit :

"La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution."

Article 2

5. Le 4°, définit les termes "les autorités compétentes en matière de logement" comme "les entités visées au Titre II". Il s'agit plus précisément de la SLRB, des SISP, du Fonds du logement, des agences immobilières sociales et des sociétés de crédit social.

Pour la plupart, ces organismes sont des sociétés ou des associations sans but lucratif (p. ex. les agences immobilières sociales). Il s'agit donc de personnes morales de droit privé participant à la politique du logement. Il semble inopportun d'utiliser le terme "autorités" pour désigner ces "organismes".

Le Conseil d'État propose à cet égard de choisir le terme "services du logement". Dans ce cas, on adaptera en conséquence l'intitulé du titre II ainsi que les articles du projet faisant état des "autorités compétentes en matière de logement" (p. ex. l'article 103).

6. On rédigera le 6° comme suit :

"6° la SLRB : la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;"

Article 3

7. Au paragraphe 1^{er}, on écrira "La SLRB est une personne morale de droit public ...".

8. Le paragraphe 2 devrait renvoyer au "Code des sociétés", et non aux "lois coordonnées sur les sociétés commerciales".

Les articles 23, § 1^{er}, et 95, § 1^{er}, appellent une observation identique.

Article 5

9. Cet article est rédigé comme suit :

"La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents."

Le projet ne définit pas les modalités selon lesquelles il convient de déterminer l'appartenance linguistique des membres de l'assemblée générale ⁶. La question se pose en outre de savoir s'il est effectivement possible de déterminer l'appartenance linguistique de tous les membres de l'assemblée générale; une telle question se pose notamment en ce qui concerne la Région, à laquelle l'article 3, § 3, du projet, impose de souscrire au moins 75 % du capital.

6

Comparer avec l'article 9, § 3, de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'État, coordonnée le 13 mars 1991, qui confie un rôle au gouvernement à cet égard.

Compte tenu des observations faites ci-dessus, il y aurait lieu de revoir l'article 5.

Article 7

10. Dans cet article, on supprimera la mention "§ 1^{er}".

Article 20

11. Il serait préférable de rédiger la première phrase de cet article comme suit :

"La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement."

Article 23

12. Il y a lieu de préciser au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de cet article que, pour obtenir un agrément, les SISP doivent également remplir les conditions prescrites par l'ordonnance en projet, outre les critères d'agrément fixés par le gouvernement.

Article 43

13. Au dernier alinéa de cet article, on écrira "... l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux...".

Article 45

14. Selon l'alinéa 2, le délégué social entend "préalablement" les parties en litige. Le mot "préalablement" prêtant à confusion, il serait préférable de l'omettre.

.../...

On peut également préciser dans le même alinéa que l'"a.s.b.l. agréée ouvrant (sic) à l'insertion par le logement" visée est une association oeuvrant à l'insertion par le logement et qui est agréée conformément à l'article 131 de l'ordonnance en projet.

Article 53

15. Dans la seconde phrase de l'alinéa 1^{er}, on écrira "le Conseil consultatif" au lieu de "le Conseil".

Article 63

16. Selon le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut être autorisé par le gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, "dans les limites fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale".

On n'aperçoit pas la signification des mots "dans les limites fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale". Dès lors que le Conseil peut uniquement légiférer par ordonnance, les conditions auxquelles le gouvernement peut garantir des emprunts devront, le cas échéant, être fixées dans l'ordonnance en projet même.

Article 64

17. Selon le paragraphe 1^{er}, deuxième phrase, les conditions d'octroi de l'aide à la constitution d'une garantie locative sont fixées par le gouvernement.

Cette disposition fait double emploi avec l'article 111, § 2, alinéa 1^{er}, du projet, dans la mesure où il dispose que le gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative.

Cette disposition étant plus à sa place à l'article 111 (qui fait partie d'un chapitre relatif aux aides aux personnes physiques) qu'à l'article 64 (qui figure dans une section relative au financement du Fonds du logement), on supprimera l'article 64, § 1^{er}, deuxième phrase.

18. L'article 64, § 6, dispose que l'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci (c'est-à-dire le législateur régional) met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités qu'elle arrête.

On n'aperçoit pas si, en l'espèce, le gouvernement est habilité à fixer les modalités du remboursement.

Si telle n'est pas l'intention, l'article 64, § 6, en projet, est superflu car dans ce cas, la prescription n'est rien d'autre qu'une déclaration d'intention du législateur régional même. Si celui-ci devait à un moment donné décider de supprimer le système d'aide, il pourrait alors déterminer le sort des avances accordées.

Le paragraphe 6 devra donc être revu pour traduire plus clairement l'intention des auteurs du projet.

Article 71

19. Le 1^o fait référence à la loi du 27 juillet (lire : juin) 1921 avec son ancien intitulé. Celui-ci a été remplacé par la loi du 2 mai 2002. On écrira à présent : "loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations".

20. Le 7^o fait référence à l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 avec son ancien intitulé. Celui-ci a été remplacé par la loi du 2 juin 1998. On écrira à présent : "arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités".

Article 77

.../...

21. Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, dispose notamment que les trois représentants du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont désignés respectivement par le ministre ayant le logement dans ses attributions, le ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et le secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que le fait que le législateur régional bruxellois désigne les membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui peuvent désigner les représentants ne peut se concilier avec les articles 20, 68, alinéa 1^{er}, et 69, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ⁷. En vertu des dispositions précitées, le pouvoir exécutif revient au gouvernement et c'est le gouvernement qui détermine lui même sa manière de procéder et qui décide des délégations.

Article 98

22. Dans cet article, on mentionnera l'ordonnance du 20 mai 1999 avec son intitulé ("ordonnance relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale").

Article 111

23. Selon le paragraphe 1^{er}, la Région peut accorder au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale une "aide" à la constitution de la garantie locative.

Cette disposition ne concorde pas avec ce que dispose l'article 64, § 1^{er}, première phrase, du projet, où il est question d'une "avance sans intérêt" accordée au Fonds. Il y a lieu d'accorder la teneur de ces deux dispositions. En outre, la règle en

⁷En vertu des articles 8, alinéa 1^{er}, et 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, ces dispositions sont applicables à la Région de Bruxelles-Capitale moyennant les adaptations nécessaires.

question doit figurer toute entière dans un seul et même article, en l'occurrence à l'article 64 (comparer, ci-dessus, observation 17).

Article 147

24. Au paragraphe 1^{er}, on écrira "marché public de travaux, sous la forme d'une promotion" au lieu de "marché public de promotion de travaux".

Article 155

25. On écrira "Dans le texte français de l'article 1^{er}, B ..." au lieu de "A l'article 1^{er}, B ...".

En outre, il n'est pas nécessaire de modifier l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 (lire actuellement : article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'État, coordonnée le 13 mars 1991). En effet, ses dispositions sont intégrées dans l'ordonnance en projet. La mention de l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 à l'article 155 sera donc omise.

Article 156

26. On rédigera le paragraphe 1^{er} comme suit :

"Le Code du logement, coordonné le 10 décembre 1970, modifié par la loi du 25 mars 1981, et par les ordonnances des 12 décembre 1991, 9 septembre 1993 et 13 avril 1995, est abrogé."

27. Au paragraphe 2 :

- on mentionnera l'ordonnance modificative du 18 juillet 2002 en ce qui concerne l'ordonnance du 29 août 1991 (premier tiret);

.../...

- on peut omettre la mention de l'ordonnance du 15 juillet 1993 (deuxième tiret), dès lors que l'abrogation de cette ordonnance est déjà prévue par l'article 24 du projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement précité;
- on mentionnera également l'ordonnance modificative du 20 mai 1999 en ce qui concerne l'ordonnance du 9 septembre 1993 (troisième tiret);
- on mentionnera le nouvel intitulé de l'ordonnance du 12 février 1998 (cinquième tiret) dans le texte néerlandais ("ordonnantie tot oprichting van sociale verhuurkantoren").

28. Il y aurait lieu de compléter l'article 156 par une disposition prévoyant l'abrogation de l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'État, coordonnée le 13 mars 1991 (voir observation 25).

Article 157

29. On rédigera cet article comme suit :

"Le Gouvernement fixe la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance."

De kamer was samengesteld uit

La chambre était composée de

de Heren
Messieurs

W. DEROOVER,

eerste voorzitter,
premier président,

D. ALBRECHT,
P. LEMMENS,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

H. COUSY,

assessor van de afdeling wetgeving,
assesseur de la section de législation,

Mevrouw
Madame

A.-M. GOOSSENS,

toegevoegd griffier,
greffier assumé.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. W. DEROOVER

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. W. DEROOVER

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. L. VAN CALENBERGH, referendaris.

Le rapport a été présenté par M. W. PAS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VAN CALENBERGH, référendaire.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE EERSTE VOORZITTER - LE
PREMIER PRÉSIDENT,

A.-M. GOOSSENS

W. DEROOVER