



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 52.316/3
van 20 november 2012

avis 52.316/3
du 20 novembre 2012

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'tot wijziging van het
besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering van
26 september 1996 houdende de
regeling van de verhuur van
woningen die beheerd worden door
de Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij of door
de openbare
vastgoedmaatschappijen'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'modifiant
l'arrêté du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale du
26 septembre 1996 organisant la
location des habitations gérées par
la Société du Logement de la
Région bruxelloise ou par les
sociétés immobilières de service
public'

Op 30 oktober 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting, verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 november 2012. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Bruno SEUTIN, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, 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 20 november 2012.

*

Le 30 octobre 2012, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie, de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et 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 ‘modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 20 novembre 2012. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jan SMETS et Bruno SEUTIN, conseillers d'État, Jan VELAERS et Johan PUT, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Frédéric VANNESTE, 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 20 novembre 2012.

*

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 ertoe het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 ‘houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’ aan te passen ingevolge wijzigingen die bij de ordonnantie van 23 juli 2012¹ zijn aangebracht aan de Brusselse Huisvestingscode² (zie de artikelen 3, 5, 20, 23, 30, 31 en 32 van het ontwerp).

Daarnaast bevat het ontwerp een hele reeks terminologische of technische aanpassingen van het besluit van 26 september 1996 (zie de overige artikelen van het ontwerp, met uitzondering van artikel 33).

Behoudens artikel 20, treden de bepalingen van het te nemen besluit in werking op een vaste datum, namelijk op 1 januari 2013 (artikel 33 van het ontwerp).

3. Als rechtsgrond wordt in de aanhef van het ontwerp verwezen naar de artikelen 158 en 159 van de Brusselse Huisvestingscode en naar de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Beide voormelde artikelen – zo nodig gelezen in samenhang met de algemene uitvoeringsbevoegdheid – bieden echter niet voor alle onderdelen van het ontwerp rechtsgrond. Ook op andere artikelen van de Code, zoals de artikelen 155, 156 en 157,³ dient een beroep te worden gedaan, zodat beter naar titel VIII als geheel kan worden verwezen, temeer omdat tevens een beroep moet worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid.

VORMVEREISTEN

4. Aangezien de rechtsgrond voor het ontwerp mede in de artikelen 156 en 157 van de Brusselse Huisvestingscode dient te worden gezocht, moet het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij worden ingewonnen zoals de betrokken bepalingen voorschrijven.

¹ Ordonnantie van 23 juli 2012 ‘tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’.

² Ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’.

³ Zo bijvoorbeeld dient voor artikel 5 van het ontwerp een beroep te worden gedaan op artikel 157 van de Brusselse Huisvestingscode, voor artikel 6 op artikel 155 van de Code en voor artikel 23 op artikel 156, 2°, van de Code.

Het spreekt voor zich dat, mocht het vermelde advies leiden tot wijzigingen aan de tekst van het ontwerp, die wijzigingen alsnog aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, zullen dienen te worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

AANHEF

5. Gelet op wat over de rechtsgrond is opgemerkt, dient de verwijzing in de aanhef naar de bepalingen die rechtsgrond bieden, te worden aangepast.

DISPOSITIEF

Artikel 3

6. Artikel 3 van het ontwerp strekt ertoe artikel 3, zesde lid, van het besluit van 26 september 1996, dat betrekking heeft op de weigering van een “aangepaste woning”, te vervangen.

Een onaangepaste woning lijkt evenwel te moeten worden onderscheiden van een “bovenmatige woning”. Artikel 2, 5°, van het besluit van 26 september 1996 definieert “aangepaste woning” als “de sociale woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 3 van dit besluit opgestelde normen”, terwijl in 24° “bovenmatige woning” wordt omschreven als een “sociale woning met minstens twee slaapkamers meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit voorschrijft”.

Het conceptuele onderscheid tussen het weigeren van een aangepaste woning en het weigeren van een bovenmatige woning is onduidelijk. De mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen bij het “weigeren van een aangepaste woning” lijkt betrekking te hebben op alle huurovereenkomsten (van bepaalde en onbepaalde duur), terwijl de regeling inzake “bovenmatige woningen” (artikel 158, § 2, eerste lid, 2°, van de Code en het ontworpen artikel 15.14) enkel betrekking lijkt te hebben op huurovereenkomsten van bepaalde duur. Indien dat inderdaad het geval zou zijn, bestaat er een verschillende behandeling tussen huurders met huurovereenkomsten van bepaalde en van onbepaalde duur, terwijl voor dat onderscheid op het eerste gezicht geen redelijke verantwoording lijkt te bestaan.

Bovendien kan, mede in het licht van het legaliteitsbeginsel van artikel 23 van de Grondwet, opgemerkt worden dat de ordonnantiegever best zelf definieert wat een “bovenmatige” en wat een “niet-aangepaste” woning is – en dus ook het verschil tussen beide vastlegt. Dat zou de hiervoor beschreven interpretatieproblemen vermijden. In advies 51.800/3⁴ heeft de afdeling Wetgeving overigens de vraag opgeworpen of de doorstromingsregeling⁵ “geen

⁴ Adv.RvS 51.800/3 van 25 september 2012 over een voorontwerp van ordonnantie ‘tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’.

⁵ Het betrof het ontworpen artikel 140, 7°, waarbij de doorstroming raadzaam was wanneer het aantal personen dat een sociale woning betreft ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Indien

disproportionele gevolgen kan hebben nu ze in voorkomend geval verschillende jaren na elkaar kan worden toegepast en het verlies van een woning als één van de meest verregaande inmengingen op het recht op eerbiediging van de woning kan worden beschouwd”. De gemachtigde heeft toen geantwoord dat de doorstroming pas verplicht is vanaf een tweede overtollige kamer. De Raad van State was van oordeel dat dit best in de ordonnantie werd verduidelijkt, wat tot op heden niet lijkt te zijn gebeurd. Het vaststellen van een verplichte doorstromingsregeling van zodra een woning niet meer aangepast is (in de zin van artikel 3 van het besluit van 26 september 1996, namelijk van zodra er één excedentaire kamer is) lijkt alvast disproportioneel te zijn.

Artikel 20

7. Artikel 20 van het ontwerp voegt in titel II van het te wijzigen besluit een nieuw hoofdstuk III in. In verschillende artikelen van dat hoofdstuk wordt de rechtsgrond geparafraseerd.⁶

Het overnemen in een lagere regeling van bepalingen van een hogere regeling dient te worden vermeden. Niet alleen is een dergelijke werkwijze op het normatieve vlak overbodig aangezien ze geen nieuwe norm tot stand brengt, maar bovendien kan ze tot verwarring leiden over de precieze aard van het in de lagere regeling opgenomen voorschrift en kan ze inzonderheid aanleiding ertoe zijn dat later uit het oog verloren wordt dat alleen de hogere regelgever het betrokken voorschrift kan wijzigen. Ook kan die werkwijze verwarring doen ontstaan over het ogenblik van inwerkingtreding van het betreffende voorschrift.

Het overnemen van bepalingen uit een ordonnantie in een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering – waarbij er dient over te worden gewaakt niet af te wijken van de ordonnantie –⁷ kan dan ook alleen maar worden gedoogd in zoverre zulks noodzakelijk is voor de leesbaarheid van het besluit, in welk geval een uitdrukkelijke verwijzing naar de betrokken decreetsbepaling het geëigende middel zal zijn om de aard van de betrokken bepaling herkenbaar te houden (“Overeenkomstig artikel ... van de ordonnantie van ...”).

8. Het ontworpen artikel 15.13, derde lid, stelt dat de minister bevoegd voor de huisvesting de situaties preciseert die het mogelijk maken om de zaak bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aanhangig te maken. Anderzijds bepaalt het eerste lid van hetzelfde artikel dat de nadere regels betreffende de procedure door de Regering worden bepaald. Aan de gemachtigde werd gevraagd waarom dit onderscheid wordt gemaakt.

het betrokken gezin de nieuw aangeboden woning weigert, wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

⁶ Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar het ontworpen artikel 15.7, waarin wordt herhaald wat reeds volgt uit artikel 158, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

⁷ Zo bepaalt het ontworpen artikel 15.13, tweede lid, dat de “inkomensdaling (...) het gevolg [moet] zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond”, terwijl in artikel 158, § 2, eerste lid, 1°, van de Code wordt gesproken van “een voorzienbare of onvoorzienbare omstandigheid die al dan niet reeds bekend was op het moment van de kennisgeving van de opzegtermijn en buiten de wil van de huurder geschiedt”. Hoewel beide formuleringen in essentie op hetzelfde neerkomen, is het omwille van de rechtszekerheid beter om dezelfde terminologie te hanteren.

Zij antwoordde wat volgt:

“On pourrait effectivement proposer lors du passage en 3^{ème} lecture de supprimer le dernier alinéa de l’art. 15.3, tout en ajoutant une phrase à la fin de l’alinéa 1 : ‘Il sera précisé à cette occasion les situations qui donnent lieu à cette possibilité’.”

Door het derde lid van het ontworpen artikel 15.13 te schrappen zouden alvast discussies over de precieze draagwijdte van de delegatie aan de minister worden vermeden.

Artikel 33

9. Uit artikel 33 van het ontwerp volgt dat de nieuwe regels, behalve artikel 20 van het ontwerp, in werking treden op 1 januari 2013.

Gelet op het gegeven dat een aantal van de ontworpen bepalingen opgenomen in artikel 20 betrekking hebben op huurovereenkomsten die voor 1 januari 2013 zijn ingegaan, is aan de gemachtigde gevraagd of het wel de bedoeling is dat artikel 20 tien dagen na de bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad in werking treedt. Het antwoord luidt:

“L’entrée en vigueur de l’article 20 ne saurait être différée au 1^{er} janvier dans la mesure où il concerne également les baux à durée déterminée [lees : ‘indéterminée’], ceux-là mêmes qui sont déjà d’application aujourd’hui. Il doit donc entrer le plus rapidement possible.

Ceci étant, la lenteur inhérente à la procédure d’adoption d’un texte réglementaire fait que l’arrêté sera de toute façon publié dans la seconde moitié de décembre, de sorte que la différence de date d’entrée en vigueur entre l’article 20 et les autres dispositions sera ténue.

En tout état de cause, il convient en effet d’accélérer l’entrée en vigueur de l’article 20. Aussi, il pourrait être envisagé d’ajouter à la fin l’article 33 : , ‘qui entre en vigueur le jour de la publication’.”

Gelet op de bedoeling, zal de bepaling van inwerkingtreding nog moeten worden bijgesteld.

Bijlagen

10. Op het einde van de bijlagen dient melding te worden gemaakt van de formule “Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...”. Op die formule dienen vervolgens dezelfde ondertekeningen te volgen als die welke voorkomen op het einde van het bepalend gedeelte van het ontwerp.

11. In artikel 28^{ter} van het type-huurcontract (bijlage 3 bij het ontwerp; bijlage 6 bij het besluit van 26 september 1996) wordt de voorwaarde niet vermeld die voorkomt in artikel 158, § 2, eerste lid, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode, namelijk dat de nieuwe huurprijs niet meer dan 15% hoger mag zijn. Op dit punt zal het type-huurcontract aangepast moeten worden.

Slotopmerking

12. Het ontwerp dient legistiek nog grondig te worden nagezien. Zo bijvoorbeeld dient melding te worden gemaakt van de nog van kracht zijnde wijzigingen die de in het ontwerp vermelde bepalingen hebben ondergaan,⁸ dient het woord “inzonderheid” te worden geschrapt in het tweede lid van de aanhef⁹ en moet in de aanhef een verwijzing worden toegevoegd naar het besluit dat wordt gewijzigd.¹⁰

*

⁸ *Beginnelsen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, randnummer 27, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

⁹ *Ibid.*, randnr. 27.

¹⁰ *Ibid.*, randnr. 29.

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 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'adapter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 'organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public' à la suite de modifications apportées par l'ordonnance du 23 juillet 2012 ¹ au Code bruxellois du logement ² (voir les articles 3, 5, 20, 23, 30, 31 et 32 du projet).

En outre, le projet contient toute une série d'adaptations terminologiques ou techniques de l'arrêté du 26 septembre 1996 (voir les autres articles du projet, à l'exception de l'article 33).

À l'exception de l'article 20, les dispositions de l'arrêté envisagé entrent en vigueur à une date fixe, à savoir le 1^{er} janvier 2013 (article 33 du projet).

3. En ce qui concerne le fondement juridique, le préambule du projet vise les articles 158 et 159 du Code bruxellois du logement et le pouvoir général d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les deux articles visés – lus, si nécessaire, en combinaison avec le pouvoir général d'exécution – ne procurent toutefois pas de fondement juridique à toutes les parties du projet. Il y a lieu de recourir également à d'autres articles du Code, comme les articles 155, 156 et 157 ³, de sorte qu'il est préférable de faire référence au titre VIII dans son intégralité, d'autant qu'il faut invoquer aussi le pouvoir général d'exécution.

FORMALITÉS

4. Étant donné qu'il faut notamment rechercher le fondement juridique du projet dans les articles 156 et 157 du Code bruxellois du logement, il y a lieu de demander l'avis de la Société du logement de la Région bruxelloise, ainsi que le prescrivent les dispositions concernées.

¹ Ordonnance du 23 juillet 2012 'modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement'.

² Ordonnance du 17 juillet 2013 'portant le Code bruxellois du Logement'.

³ Ainsi, il convient, pour l'article 5 du projet, de faire appel à l'article 157 du Code bruxellois du logement, pour l'article 6, à l'article 155 du Code et pour l'article 23, à l'article 156, 2^o, du Code.

Il va de soi que si l'avis précité devait donner lieu à des modifications du texte du projet, il conviendrait de soumettre encore ces modifications au Conseil d'État, section de législation.

EXAMEN DU TEXTE

PRÉAMBULE

5. Compte tenu des observations formulées au sujet du fondement juridique, il y a lieu d'adapter, dans le préambule, les références aux dispositions procurant un fondement juridique.

DISPOSITIF

Article 3

6. L'article 3 du projet a pour objet de remplacer l'article 3, alinéa 6, de l'arrêté du 26 septembre 1996 qui concerne le refus d'un « logement adapté ».

Il semble cependant qu'il faille opérer une distinction entre un logement inadapté et un « logement suradapté ». L'article 2, 5°, de l'arrêté du 26 septembre 1996 définit le « logement adapté » comme « le logement social conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 du présent arrêté », alors que l'article 2, 24°, décrit le « logement suradapté » comme un « logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté ».

La différence conceptuelle entre le refus d'un logement adapté et le refus d'un logement suradapté est obscure. La possibilité de résilier le bail en cas de « refus du logement adapté » semble concerner tous les baux (à durée déterminée et indéterminée), tandis que le régime relatif au « logement suradapté » (article 158, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, du Code et l'article 15.14 en projet) ne semble concerner que des baux à durée déterminée. Si tel est effectivement le cas, il existe une différence de traitement entre les locataires dont le bail est conclu pour une durée déterminée et ceux dont le contrat est conclu pour une durée indéterminée, et ce alors que cette distinction ne semble pas se justifier raisonnablement à première vue.

À la lumière du principe de légalité de l'article 23 de la Constitution, mieux vaudrait, en outre, que le législateur régional bruxellois définisse lui-même ce que sont un « logement suradapté » et un « logement inadapté » et qu'il fixe donc aussi la différence entre ces deux notions. Cela permettrait d'éviter les problèmes d'interprétation évoqués ci-dessus. Dans l'avis 51.800/3 ⁴, la section de législation a d'ailleurs soulevé la question de savoir si le régime de

⁴ Avis C.E. 51.800/3 du 25 septembre 2012 sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement ».

la mutation des locataires⁵ « ne risque pas d'avoir des conséquences disproportionnées, dès lors qu'elle peut s'appliquer, le cas échéant, sur plusieurs années et que la perte d'un logement peut être considérée comme une des ingérences les plus extrêmes dans le droit au respect du logement ». Le délégué avait alors répondu que la mutation ne sera obligatoire qu'à partir d'une deuxième chambre excédentaire. Le Conseil d'État était d'avis qu'il était préférable de le préciser dans l'ordonnance, ce qui ne semble pas avoir été fait jusqu'à présent. Il semble en tout cas disproportionné de fixer un régime de mutation obligatoire dès qu'une habitation n'est plus adaptée (au sens de l'article 3 de l'arrêté du 26 septembre 1996, c'est-à-dire dès qu'il y a une chambre excédentaire).

Article 20

7. L'article 20 du projet insère dans le titre II de l'arrêté à modifier un nouveau chapitre III. Différents articles de ce chapitre, paraphrasent le fondement juridique⁶.

Il faut éviter de reproduire des dispositions extraites d'une norme hiérarchiquement supérieure dans un acte de valeur inférieure. Un tel procédé est non seulement superflu d'un point de vue normatif, dès lors qu'il ne crée aucune nouvelle norme, mais il est également susceptible de semer la confusion quant à la nature exacte de la prescription énoncée dans l'acte de valeur inférieure, et il risque notamment de faire oublier par la suite que seul le législateur supérieur est en droit de modifier la prescription concernée. Ce procédé peut également semer la confusion quant à la date d'entrée en vigueur de la prescription concernée.

La reproduction de dispositions d'une ordonnance dans un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale – en veillant à ne pas s'écarter de l'ordonnance –⁷ ne peut dès lors être tolérée que pour autant que la lisibilité de l'arrêté le commande, auquel cas il sera judicieusement fait référence de manière explicite à la disposition décrétales concernée, afin que la nature de la disposition en question demeure identifiable (« Conformément à l'article ... de l'ordonnance du ... »).

8. L'article 15.13, alinéa 3, en projet dispose que le Ministre qui a le Logement dans ses attributions précise les situations qui ouvrent la possibilité de saisir la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, l'alinéa 1^{er} de ce même article dispose que les modalités de la procédure sont déterminées par le Gouvernement. La question a été posée à la déléguée de savoir pourquoi cette distinction avait été faite.

⁵ Il s'agissait de l'article 140, 7°, en projet selon lequel une mutation était conseillée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Si le ménage concerné refuse le dernier logement proposé, il est mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois.

⁶ Voir par exemple l'article 15.7 en projet qui répète ce qui ressort déjà de l'article 158, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

⁷ Ainsi, l'article 15.13, alinéa 2, en projet dispose que la « diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire », tandis que l'article 158, § 2, alinéa 1^{er}, 1°, du Code fait état d'une « décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire ». Bien que les deux formulations aient pour l'essentiel la même portée, il est préférable d'employer la même terminologie dans un souci de sécurité juridique.

Elle a répondu comme suit :

« On pourrait effectivement proposer lors du passage en 3^{ème} lecture de supprimer le dernier alinéa de l'art. 15.3, tout en ajoutant une phrase à la fin de l'alinéa 1 : 'Il sera précisé à cette occasion les situations qui donnent lieu à cette possibilité'. »

La suppression de l'alinéa 3 de l'article 15.13 en projet permettrait en tout cas d'éviter des discussions sur la portée précise de la délégation au ministre.

Article 33

9. Il découle de l'article 33 du projet que les nouvelles règles, sauf à l'article 20 du projet, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Étant donné que certaines des dispositions en projet inscrites à l'article 20 concernent des baux ayant pris effet avant le 1^{er} janvier 2013, il a été demandé à la déléguée si l'intention était bien que l'article 20 entre en vigueur dix jours après la publication de l'arrêté au Moniteur belge. Elle a répondu comme suit :

« L'entrée en vigueur de l'article 20 ne saurait être différée au 1^{er} janvier dans la mesure où il concerne également les baux à durée déterminée [lire : 'indéterminée'], ceux-là mêmes qui sont déjà d'application aujourd'hui. Il doit donc entrer le plus rapidement possible.

Ceci étant, la lenteur inhérente à la procédure d'adoption d'un texte réglementaire fait que l'arrêté sera de toute façon publié dans la seconde moitié de décembre, de sorte que la différence de date d'entrée en vigueur entre l'article 20 et les autres dispositions sera ténue.

En tout état de cause, il convient en effet d'accélérer l'entrée en vigueur de l'article 20. Aussi, il pourrait être envisagé d'ajouter à la fin l'article 33 : , 'qui entre en vigueur le jour de la publication'. »

Compte tenu de ce qui précède, il faudra adapter la disposition d'entrée en vigueur.

Annexes

10. Les annexes doivent porter, *in fine*, la mention « Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ... ». Cette formule doit être suivie des mêmes signatures que celles qui figurent à la fin du dispositif du projet.

11. L'article 28^{ter} du contrat type de bail (annexe 3 du projet ; annexe 6 de l'arrêté du 26 septembre 1996) ne mentionne pas la condition qui figure à l'article 158, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du logement, à savoir que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15% à l'ancien loyer. Le contrat type sera adapté sur ce point.

Observation finale

12. Le projet devra encore faire l'objet d'une révision approfondie sur le plan de la légistique. Il faudra par exemple viser les modifications encore en vigueur subies par les dispositions mentionnées dans le projet⁸, supprimer le mot « notamment » au deuxième alinéa du préambule⁹ et ajouter dans le préambule une référence à l'arrêté modifié¹⁰.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

JO BAERT

⁸ *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, n° 27, à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

⁹ *Ibid.*, n° 27.

¹⁰ *Ibid.*, n° 29.