



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 72.029/1/V
van 9 september 2022

over

een voorontwerp van ordonnantie
‘tot wijziging van artikel 11 van de
Brusselse Huisvestingscode met
betrekking tot het Gewestelijk
Begrotingsfonds voor Solidariteit
om er de ontvangsten en uitgaven
in verband met oplossingen voor
de tijdelijke herhuisvesting van
huurders aan wier woning een
verhuurverbod werd opgelegd in
op te nemen’

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

avis 72.029/1/V
du 9 septembre 2022

sur

un avant-projet d'ordonnance
‘modifiant l'article 11 du Code
bruxellois du Logement relatif au
fonds budgétaire de solidarité en
vue d'y intégrer les recettes et
dépenses liées aux solutions de
relogement temporaire des
locataires dont le logement a été
interdit à la location’

Op 20 juli 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 7 september 2022,^{*} een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie ‘tot wijziging van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om er de ontvangsten en uitgaven in verband met oplossingen voor de tijdelijke herhuisvesting van huurders aan wier woning een verhuurverbod werd opgelegd in op te nemen’.

Het voorontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 6 september 2022. De kamer was samengesteld uit Wouter PAS, staatsraad, voorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Johan PUT, assessor, en Wim GEURTS, 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 9 september 2022.

*

Le 20 juillet 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit jusqu'au 7 septembre 2022^{**}, sur un avant-projet d'ordonnance ‘modifiant l'article 11 du Code bruxellois du Logement relatif au fonds budgétaire de solidarité en vue d'y intégrer les recettes et dépenses liées aux solutions de relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location’.

L'avant-projet a été examiné par la première chambre des vacations le 6 septembre 2022. La chambre était composée de Wouter PAS, conseiller d'État, Koen MUYLLE et Inge VOS, conseillers d'État, Johan PUT, assesseur, et Wim GEURTS, 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 9 septembre 2022.

*

^{*} Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

^{**} Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, *in fine*, des lois ‘sur le Conseil d'État’, coordonnées le 12 janvier 1973 qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Luidens artikel 11 van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die hun woning moeten verlaten als gevolg van een verbod een woning nog verder te verhuren of te laten bewonen, een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten. De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode, en de administratieve kosten worden toegewezen aan dat fonds.

Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt ertoe aan die bepaling toe te voegen dat ook elke betaling aan dat gewest in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van huurders waarvan de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod, aan het Begrotingsfonds voor Solidariteit wordt toegewezen (artikel 2, 1°, van het voorontwerp).

Voorts wordt bepaald dat de middelen van dat fonds ook kunnen worden aangewend om de kosten te dekken die worden gemaakt in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van huurders waarvan de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod (artikel 2, 2°).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Indieningsbesluit

3. De tekst van het voorontwerp moet worden voorafgegaan door een indieningsbesluit waarin de minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ermee wordt belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp van ordonnantie in te dienen.

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

Artikel 2

4. Artikel 2, 2°, van het voorontwerp strekt ertoe aan artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode een paragraaf 3 toe te voegen naar luid waarvan de middelen van het Begrotingsfonds voor Solidariteit ook worden aangewend om de kosten te dekken die worden gemaakt in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van huurders waarvan de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod.

Artikel 11, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat het voormelde fonds bestemd is om aan personen die hun woning moeten verlaten als gevolg van een verbod die woning nog verder te verhuren of te laten bewonen, een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten.

Volgens de gemachtigde verschillen de kosten in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van een huurder waarvan de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod, van het bedrag voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten. Hij verklaarde dienaangaande:

“Les interventions dans le montant du nouveau loyer et les frais de relogement et d’installation sont effectivement différentes des interventions pour le relogement temporaire des locataires.

D’une part, il y a les interventions dans le montant du nouveau loyer et les frais de relogement et d’installation qui consistent en des allocations-loyer et déménagement qui sont payées directement au locataire après un relogement définitif. Donc, ces interventions prennent la forme de sommes payées directement par virement au locataire qui a conclu un bail d’une durée d’au moins un an suite à une décision d’interdiction à la location (voir notamment l’article 7 de l’arrêté du 16/07/2015 relatif aux procédures du service d’inspection régionale définissant les conditions de cette aide). A terme, ces allocations devraient disparaître au profit d’une allocation de relogement unique mais le maintien de ces interventions dans l’article 11 est nécessaire jusqu’à l’extinction complète de ces allocations (càd à la fin de la période de 3 ans pendant laquelle les dernières allocations devront être payées).

D’autre part, il y a les dépenses pour le relogement temporaire des locataires en logements de transit gérés par la DIRL, qui fait l’objet de la présente modification. Il s’agit donc d’un relogement temporaire qui fait l’objet d’une convention d’occupation précaire (pas d’un contrat de bail), d’une durée comprise entre trois et dix-huit mois (actuellement, la convention est d’une durée de six mois renouvelables). L’aide aux locataires ne consiste pas ici en un paiement direct mais dans la mise à disposition d’un logement de transit à un tarif légèrement inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé. Les dépenses visées sont les frais exposés dans le cadre de la gestion de ces logements de transit.

Il s’agit bien de deux types de dépenses distinctes, qui doivent être mentionnées chacune dans l’article 11 et qui ne peuvent être confondues en une seule formule générique.”

In zoverre, zoals uit het antwoord van de gemachtigde blijkt, het ontworpen artikel 11, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode beoogt een aanvulling te zijn op hetgeen in paragraaf 1 van dat artikel wordt bepaald, kan de inhoud ervan beter als een tweede alinea in die paragraaf worden ondergebracht, veeleer dan als een afzonderlijke paragraaf 3.

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 ¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. Selon l'article 11 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement' (ci-après : le Code bruxellois du Logement), il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine, aux personnes qui doivent quitter leur logement consécutivement à une interdiction de continuer de mettre en location ou de faire occuper un logement, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 10 du Code bruxellois du Logement et des frais administratifs est affecté au crédit de ce fonds.

L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, soumis pour avis, a pour objet d'ajouter à cette disposition que tout paiement effectué au profit de cette région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a fait l'objet d'une interdiction à la location, est également affecté au Fonds budgétaire régional de solidarité (article 2, 1^o, de l'avant-projet).

Il est en outre prévu que les moyens de ce fonds peuvent également être affectés à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a fait l'objet d'une interdiction à la location (article 2, 2^o).

EXAMEN DU TEXTE

Arrêté de présentation

3. Le texte de l'avant-projet doit être précédé d'un arrêté de présentation qui charge le ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de présenter le projet d'ordonnance au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Article 2

4. L'article 2, 2°, de l'avant-projet vise à ajouter à l'article 11 du Code bruxellois du Logement un paragraphe 3 aux termes duquel les moyens du Fonds budgétaire de solidarité sont *également* affectés à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement fait l'objet d'une interdiction à la location.

L'article 11, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement dispose que le fonds précité est destiné à assurer aux personnes qui doivent quitter leur logement, consécutivement à une interdiction de continuer de mettre en location ou de faire occuper ce logement, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

Selon le délégué, les frais exposés dans le cadre du relogement temporaire d'un locataire dont le logement fait l'objet d'une interdiction à la location diffèrent du montant de l'intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation. Il a déclaré à cet égard :

« Les interventions dans le montant du nouveau loyer et les frais de relogement et d'installation sont effectivement différentes des interventions pour le relogement temporaire des locataires.

D'une part, il y a les interventions dans le montant du nouveau loyer et les frais de relogement et d'installation qui consistent en des allocations-loyer et déménagement qui sont payées directement au locataire après un relogement définitif. Donc, ces interventions prennent la forme de sommes payées directement par virement au locataire qui a conclu un bail d'une durée d'au moins un an suite à une décision d'interdiction à la location (voir notamment l'article 7 de l'arrêté du 16/07/2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale définissant les conditions de cette aide). A terme, ces allocations devraient disparaître au profit d'une allocation de relogement unique mais le maintien de ces interventions dans l'article 11 est nécessaire jusqu'à l'extinction complète de ces allocations (càd à la fin de la période de 3 ans pendant laquelle les dernières allocations devront être payées).

D'autre part, il y a les dépenses pour le relogement temporaire des locataires en logements de transit gérés par la DIRL, qui fait l'objet de la présente modification. Il s'agit donc d'un relogement temporaire qui fait l'objet d'une convention d'occupation précaire (pas d'un contrat de bail), d'une durée comprise entre trois et dix-huit mois (actuellement, la convention est d'une durée de six mois renouvelables). L'aide aux locataires ne consiste pas ici en un paiement direct mais dans la mise à disposition d'un logement de transit à un tarif légèrement inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé. Les dépenses visées sont les frais exposés dans le cadre de la gestion de ces logements de transit.

Il s'agit bien de deux types de dépenses distinctes, qui doivent être mentionnées chacune dans l'article 11 et qui ne peuvent être confondues en une seule formule générique ».

Dans la mesure où, ainsi qu'il ressort de la réponse du délégué, l'article 11, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement vise à compléter la règle énoncée au paragraphe 1^{er} de cet article, il serait préférable d'en intégrer le contenu en tant qu'alinéa 2 de ce paragraphe, plutôt que sous la forme d'un paragraphe 3 distinct.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Wim GEURTS

Wouter PAS