



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 73.481/3
van 23 mei 2023

avis 73.481/3
du 23 mai 2023

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 de
woningen beheerd 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 21 april 2023 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 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 de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 mei 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Toon MOONEN, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Johan PAS, 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 23 mei 2023.

*

Le 21 avril 2023, 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, 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 16 mai 2023. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Toon MOONEN, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Johan PAS, 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 23 mai 2023.

*

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. Artikel 31bis 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’ voorziet in de schrapping van een aanvraag voor een sociale woning ingediend door een kandidaat-huurder die huurder is van een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning wanneer die huurder de socialisering van de huurprijs geniet, op voorwaarde dat de aanvraag voor een sociale woning werd ingediend vóór de toepassing van de gesocialiseerde huurprijs.

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt ertoe die bepaling te vervangen (artikel 1 van het ontwerp). Er wordt onder meer in de schrapping uit het register voorzien wanneer een huurder de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs geniet, zonder dat nog langer is vereist dat de aanvraag voor een sociale woning werd ingediend voor de toepassing van de gesocialiseerde huurprijs (ontworpen artikel 31bis, § 1, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996). Voorts wordt in een uitzondering voorzien op die schrapping wanneer de huurder een woning bewoont die niet is aangepast aan de gezinssamenstelling of aan personen met een beperkte mobiliteit (ontworpen artikel 31bis, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996). Tevens wordt niet langer bepaald dat vanaf 2024 een nieuwe aanvraag voor een sociale woning van een kandidaat-huurder die daarvóór de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs geniet, niet onontvankelijk kan worden verklaard of niet kan worden geschrapt op grond van het feit dat die kandidaat-huurder een gesocialiseerde huurprijs geniet.

Het te nemen besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad en is ook van toepassing op huurders die voor de inwerkingtreding ervan een gesocialiseerde huurprijs genoten (artikel 2 van het ontwerp).

RECHTSGROND

3.1. Uit het ontworpen artikel 31bis, §§ 1 en 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 vloeit voort dat om ingeschreven te blijven als kandidaat-huurder van een sociale woning, de betrokkene niet als huurder van een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning de toepassing mag genieten van een gesocialiseerde huurprijs, behoudens wanneer hij een woning bewoont die onaangepast is. In zoverre op die manier een voorwaarde wordt bepaald om ingeschreven te blijven in het register waarin de

kandidaat-huurders door de openbare vastgoedmaatschappij of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) worden ingeschreven, vindt artikel 1 van het ontwerp rechtsgrond in artikel 140, 3°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode). In die bepaling wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de regering) gemachtigd om, op advies van de BGHM, de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders te bepalen.

3.2. In het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, tweede lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt onder meer bepaald dat de sociaal afgevaardigde de verzaking aan de schrapping uit het voormelde register bekrachtigt nadat de BGHM aan de referentiemaatschappij het bewijs heeft toegestuurd dat de woning onaangepast is of dat de gesocialiseerde huurprijs niet meer wordt toegepast.

Voor die opdracht aan de sociaal afgevaardigde kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de regering beschikt,¹ in samenhang gelezen met artikel 63 van de Brusselse Huisvestingscode. Luidens dat artikel is het de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij werd aangesteld, de reglementaire en contractuele bepalingen naleeft, zoals met name de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders.

3.3. Uit het derde lid van de aanhef blijkt dat tevens rechtsgrond wordt gezocht in artikel 144 van de Brusselse Huisvestingscode. De in het tweede lid van die bepaling vervatte machtiging aan de regering betreft echter een aangelegenheid – de meervoudige inschrijving – die niet in het ontwerp wordt geregeld. Bijgevolg biedt die bepaling geen rechtsgrond voor het ontwerp.

Hetzelfde geldt voor de in het vierde lid van de aanhef vermelde ordonnantie van 17 juli 2020 houdende ‘verankering van het principe van de unieke gegevensinzameling in de werking van de diensten en instanties die behoren tot of taken uitvoeren voor de overheid en tot vereenvoudiging en gelijkschakeling van elektronische en papieren formulieren’. Nog los van het gegeven dat niet naar een specifiek artikel van die ordonnantie wordt verwezen, moet worden vastgesteld dat de in die ordonnantie vervatte machtigingen aan de regering² aangelegenheden betreffen die niet in het ontwerp worden geregeld.

VORMVEREISTEN

4. Vermits voor het ontwerp rechtsgrond wordt gezocht in artikel 140, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode, is het advies van de BGHM vereist. In de aanhef van het ontwerp wordt ook melding gemaakt van een dergelijk advies, weliswaar zonder datum.

¹ 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’.

² Zie de artikelen 7, § 3, en 8, § 6, van de ordonnantie van 17 juli 2020.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Cet avis n’a pas été sollicité eu égard au fait que le projet de texte ne modifie en rien, à notre sens, les conditions d’inscription de candidature.”

Hiermee kan niet worden ingestemd. Vooreerst moet worden vastgesteld dat het ontwerp wel degelijk inhoudelijke wijzigingen van de bestaande regeling bevat: voor de schrapping is niet langer vereist dat de aanvraag voor een sociale woning werd ingediend voor de toepassing van de gesocialiseerde huurprijs, er wordt in een uitzondering voorzien op het beginsel van de schrapping wanneer de huurder een onaangepaste woning bewoont en ook na 2024 zal een aanvraag onontvankelijk kunnen worden verklaard op grond van het gegeven dat een kandidaat-huurder een gesocialiseerde huurprijs geniet. Vervolgens blijkt uit artikel 140, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode dat voor elke regeling van de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders het advies van de BGHM is vereist.

Bijgevolg zal dit advies alsnog moeten worden gevraagd.

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het inwinnen van het voornoemde advies nog wijzigingen zou ondergaan,³ moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5.1. De aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor is opgemerkt over de rechtsgrond voor het ontwerp. Zo moet in het derde lid van de aanhef bijkomend worden verwezen naar artikel 63 van de Brusselse Huisvestingscode, maar moet de verwijzing naar artikel 144 van die code worden weggelaten. Voorts moet ook de verwijzing naar de ordonnantie van 17 juli 2020 worden weggelaten.

5.2. In de aanhef moet ook worden verwezen naar het te wijzigen besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

5.3. De vermelding van het advies van de Raad van State in de aanhef moet gebeuren na de vermelding van de overige vervulde vormvereisten.

Artikel 1

6.1. Luidens het ontworpen artikel 31*bis*, § 1, vierde lid, tweede zin, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 volgt uit de schrapping van de aanvraag voor een sociale woning door een kandidaat-huurder die een gesocialiseerde huurprijs

³ Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

geniet, dat de geschrapte kandidaat-huurder zich gedurende een moratorium van zes maanden niet opnieuw bij een referentiemaatschappij mag inschrijven.

De vraag rijst naar het nut van die bepaling. Ofwel geniet de kandidaat-huurder in kwestie gedurende die zes maanden (of langer) een gesocialiseerde huurprijs en dan vloeit uit het eerste lid van artikel 31*bis*, § 1, voort dat hij sowieso niet in het register kan worden ingeschreven. Ofwel geniet hij gedurende die zes maanden niet langer van de socialisering van de huurprijs, en dan krijgt hij overeenkomstig het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, opnieuw het voordeel van de anciënniteit die voortvloeit uit de oorspronkelijke inschrijving in het register.

Bijgevolg lijkt de voormelde zin te moeten worden weggelaten. Indien deze toch wordt behouden, moet daarin alleszins duidelijker tot uiting komen welke hypothese wordt bedoeld.

6.2.1. Luidens het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, tweede lid, eerste zin, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 verzaakt de referentiemaatschappij aan de schrapping overeenkomstig aan de vorige lid (lees: “overeenkomstig het vorige lid”) nadat de BGHM het bewijs heeft toegestuurd dat de woning onaangepast is of dat de gesocialiseerde huurprijs niet meer wordt toegepast.

6.2.2. In het eerste lid van die bepaling wordt evenwel geen gewag gemaakt van de verzaking van de schrapping, maar wordt bepaald dat een huurder opnieuw het voordeel van de oorspronkelijke inschrijving krijgt. Bijgevolg moet de inleidende zin van het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, tweede lid, worden aangepast, bijvoorbeeld door te schrijven:

“Wanneer een huurder overeenkomstig het eerste lid het voordeel krijgt van de anciënniteit die voortvloeit uit de oorspronkelijke inschrijving, verzaakt de referentiemaatschappij ...”.

6.2.3. Uit het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, tweede lid, vloeit voort dat de referentiemaatschappij verzaakt aan de schrapping wanneer de BGHM het bewijs toestuur niet alleen dat de gesocialiseerde huurprijs niet meer wordt toegepast, maar ook *dat de woning onaangepast is*.

Uit het ontworpen artikel 31*bis*, § 2, vloeit echter voort dat wanneer de woning onaangepast is, de inschrijving niet wordt geschrapd. Logischerwijze is er dan ook geen reden om achteraf te verzaken aan die schrapping. Gevraagd waarom in het ontworpen artikel 31*bis*, § 3, tweede lid, dan ook gewag wordt gemaakt van het geval waarin de woning onaangepast is, en of hiermee de situatie wordt bedoeld waarbij op het ogenblik van de schrapping de woning wel was aangepast, maar achteraf niet meer,⁴ antwoordde de gemachtigde:

“Pour répondre à votre demande de précision :

- Dans le cas où le locataire occupe un logement ‘inadapté’, il n’y a effectivement pas lieu de renoncer à une quelconque radiation puisque le locataire n’est pas radié et qu’il poursuit son parcours sur la liste d’attente.

⁴ Bijvoorbeeld door een gewijzigde gezinssamenstelling.

- La situation d'inadaptation n'est vérifiée qu'une seule fois au moment de la mise en œuvre de la socialisation mais plus ensuite.

- Une situation future d'inadéquation du logement ne peut donc être invoquée par le locataire à la suite de la mise en œuvre de la socialisation pour réintégrer la liste et récupérer son ancienneté."

Uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt dat in het ontworpen artikel 31bis, § 3, tweede lid, het geval dat de woning onaangepast is, niet moet worden vermeld, vermits eenmaal de aanvraag van een kandidaat-huurder overeenkomstig paragraaf 1 van dat artikel is geschrapt, er niet zal worden nagegaan of de woning in kwestie alsnog onaangepast is. Bijgevolg moet de zinsnede "dat de woning onaangepast is of" worden weggelaten.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de ontworpen regeling hierdoor een verschil in behandeling doet ontstaan tussen kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning die de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs genieten voor een woning die onaangepast is, naargelang de woning onaangepast is *op* het ogenblik dat de gesocialiseerde huurprijs van kracht wordt, dan wel *nadien*. Dit verschil in behandeling moet kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Artikel 2

7. Luidens artikel 2, eerste lid, van het ontwerp treedt het te nemen besluit in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Gevraagd waarom wordt afgeweken van de gangbare termijn van inwerkingtreding van besluiten, vastgesteld bij artikel 39 van de bijzondere wet van 12 januari 1989, antwoordde de gemachtigde:

"Car le projet d'ARGBC a pour objectif de clarifier certaines modalités pratiques de la socialisation et donc il est nécessaire qu'il entre en vigueur le plus rapidement possible dans l'intérêt de tous les acteurs parties prenantes à la mise [en] œuvre de ce mécanisme.

Par ailleurs, le Moniteur Belge accuse un retard en matière de publication qui prolonge les délais de publication pour l'instant de plus de trois mois."

De door de gemachtigde aangehaalde vertraging bij de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad kan niet worden aangevoerd om burgers een redelijke termijn te ontzeggen om kennis te nemen van de nieuwe bepalingen.

Ook de nagestreefde verduidelijkingen verantwoorden die onmiddellijke inwerkingtreding niet, vermits het ontwerp daar niet toe is beperkt, maar ook inhoudelijke wijzigingen van de bestaande regeling bevat. Bijgevolg moet worden afgezien van artikel 2, eerste lid, van het ontwerp.

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. L'article 31bis de 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' prévoit la radiation d'une demande de logement social introduite par un candidat locataire qui est locataire d'un logement assimilé à un logement social lorsque celui-ci bénéficie de l'application d'un loyer socialisé, pour autant que la demande de logement social ait été introduite préalablement à l'application du loyer socialisé.

Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet de remplacer cette disposition (article 1^{er} du projet). Le projet prévoit notamment la radiation du registre lorsqu'un locataire bénéficie de l'application d'un loyer socialisé, mais n'exige plus que la demande de logement social ait été introduite préalablement à l'application du loyer socialisé (article 31bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996). En outre, il est prévu une exception à cette radiation lorsque le locataire occupe un logement qui n'est pas adapté à la composition de son ménage ou aux personnes à mobilité réduite (article 31bis, § 2, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996). De plus, il n'est plus prévu qu'à partir de 2024, toute nouvelle demande de logement social d'un candidat locataire qui bénéficie au préalable de l'application d'un loyer socialisé ne peut ni être déclarée irrecevable ni faire l'objet d'une radiation au motif que ce dernier bénéficie de l'application d'un loyer socialisé.

L'arrêté envisagé entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* et s'applique également aux locataires qui bénéficiaient d'un loyer socialisé avant son entrée en vigueur (article 2 du projet).

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1. Il résulte de l'article 31bis, §§ 1^{er} et 2, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 que pour rester inscrit comme candidat locataire d'un logement social, l'intéressé ne peut pas, en tant que locataire d'un logement assimilé à un logement social, bénéficier de l'application d'un loyer socialisé, sauf lorsqu'il occupe un logement qui n'est pas adapté. Dans la mesure où il est ainsi prévu une condition pour rester inscrit dans le registre dans lequel la société immobilière de service public ou la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : SLRB) inscrit les candidats locataires, l'article 1^{er} du projet trouve un fondement juridique dans l'article 140, 3°, de l'ordonnance du

17 juillet 2003 ‘portant le Code bruxellois du logement’ (ci-après : le Code bruxellois du logement). Cette disposition habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le gouvernement) à déterminer, sur avis de la SLRB, les conditions d’inscription des candidats locataires.

3.2. L’article 31bis, § 3, alinéa 2, en projet, de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 dispose notamment que le délégué social valide la renonciation à la radiation du registre précité après transmission par la SLRB à la société de référence de la preuve que le logement est inadapté ou que le loyer socialisé n’est plus appliqué.

En ce qui concerne cette mission confiée au délégué social, on peut invoquer le pouvoir général d’exécution dont dispose le gouvernement ¹, combiné avec l’article 63 du Code bruxellois du logement. Selon cet article, le délégué social a pour mission de veiller au respect des dispositions réglementaires et contractuelles par chaque société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné, comme notamment les conditions d’inscription des candidats locataires.

3.3. Il ressort du troisième alinéa du préambule que le fondement juridique est également recherché dans l’article 144 du Code bruxellois du logement. L’habilitation au gouvernement prévue à l’alinéa 2 de cette disposition concerne toutefois une matière – l’inscription multiple – qui n’est pas réglée dans le projet. Par conséquent, cette disposition ne procure pas de fondement juridique au projet.

Il en va de même pour l’ordonnance du 17 juillet 2020 ‘garantissant le principe de la collecte unique des données dans le fonctionnement des services et instances qui relèvent de ou exécutent certaines missions pour l’autorité, et portant simplification et harmonisation des formulaires électroniques et papier’, mentionnée au quatrième alinéa du préambule. Indépendamment du fait qu’il n’est pas fait référence à un article spécifique de cette ordonnance, force est de constater que les habilitations au gouvernement ² qu’elle comporte, concernent des matières qui ne sont pas réglées dans le projet.

FORMALITÉS

4. Dès lors que le fondement juridique du projet est recherché dans l’article 140, 3°, du Code bruxellois du logement, l’avis de la SLRB est requis. Le préambule du projet fait également mention d’un tel avis, certes sans date.

¹ 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’.

² Voir les articles 7, § 3, et 8, § 6, de l’ordonnance du 17 juillet 2020.

Invité à fournir des explications à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Cet avis n'a pas été sollicité eu égard au fait que le projet de texte ne modifie en rien, à notre sens, les conditions d'inscription de candidature ».

Ce point de vue ne peut être partagé. Force est de constater tout d'abord que le projet contient bel et bien des modifications de fond de la réglementation existante : il n'est plus exigé pour la radiation que la demande de logement social ait été introduite préalablement à l'application du loyer socialisé, une exception est prévue au principe de la radiation lorsque le locataire occupe un logement inadapté et, après 2024, une demande pourra également être déclarée irrecevable sur la base du fait qu'un candidat locataire bénéficie d'un loyer socialisé. Il ressort ensuite de l'article 140, 3°, du Code bruxellois du logement que pour chaque règlement des conditions d'inscription des candidats locataires, l'avis de la SLRB est requis.

Par conséquent, cet avis devra encore être demandé.

Si l'avis précité devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État³, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient encore être soumises à la section de législation, conformément à la prescription de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

5.1. Le préambule sera adapté en fonction des observations formulées ci-dessus concernant le fondement juridique du projet. Ainsi, le troisième alinéa du préambule doit viser en outre l'article 63 du Code bruxellois du logement, mais la référence à l'article 144 de ce code doit être omise. Par ailleurs, la référence à l'ordonnance du 17 juillet 2020 doit également être omise.

5.2. Le préambule doit également viser l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 à modifier.

5.3. L'avis du Conseil d'État doit être mentionné après les autres formalités accomplies.

Article 1^{er}

6.1. Selon l'article 31bis, § 1^{er}, alinéa 4, deuxième phrase, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, il résulte de la radiation de la demande de logement social introduite par un candidat locataire qui bénéficie d'un loyer socialisé que le candidat locataire radié ne peut pas se réinscrire auprès d'une société de référence pendant un moratoire de six mois.

³ À savoir d'autres modifications que celles dont fait état le présent avis ou que celles visant à répondre aux observations formulées dans le présent avis.

La question se pose de savoir quelle est l'utilité de cette disposition. Soit le candidat locataire en question bénéficie d'un loyer socialisé pendant ces six mois (ou plus), auquel cas il découle alors de l'alinéa 1^{er} de l'article 31bis, § 1^{er}, qu'il ne peut de toute façon pas être inscrit dans le registre. Soit il ne bénéficie plus pendant ces six mois du loyer socialisé, auquel cas, conformément à l'article 31bis, § 3, en projet, il récupère le bénéfice de l'ancienneté issue de son inscription initiale dans le registre.

Par conséquent, la phrase précitée semble devoir être omise. Si celle-ci est malgré tout maintenue, elle devra en tout état de cause faire apparaître plus clairement quelle hypothèse est visée.

6.2.1. Selon l'article 31bis, § 3, alinéa 2, première phrase, en projet, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la société de référence renonce à la radiation prévue à l'alinéa précédent après transmission par la SLRB de la preuve que le logement est inadapté ou que le loyer socialisé n'est plus appliqué.

6.2.2. L'alinéa 1^{er} de cette disposition ne fait toutefois pas mention de la renonciation à la radiation, mais dispose qu'un locataire récupère le bénéfice de l'inscription initiale. Par conséquent, la phrase introductive de l'article 31bis, § 3, alinéa 2, en projet, doit être adaptée, par exemple en écrivant :

« Lorsqu'un locataire, conformément à l'alinéa 1^{er}, bénéficie de l'ancienneté découlant de l'inscription initiale, la société de référence renonce... ».

6.2.3. Il résulte de l'article 31bis, § 3, alinéa 2, en projet, que la société de référence renonce à la radiation lorsque la SLRB transmet la preuve que non seulement le loyer socialisé n'est plus appliqué, mais également *que le logement est inadapté*.

Or, il découle de l'article 31bis, § 2, en projet que l'inscription ne fait pas l'objet d'une radiation lorsque le logement est inadapté. En toute logique, il n'y a dès lors aucune raison de renoncer à cette radiation *a posteriori*. À la question de savoir pourquoi l'article 31bis, § 3, alinéa 2, en projet, mentionne dès lors le cas dans lequel le logement est inadapté, et si l'on vise ainsi la situation où le logement était effectivement adapté au moment de la radiation, mais ne l'était plus par la suite ⁴, le délégué a répondu en ces termes :

« Pour répondre à votre demande de précision :

- Dans le cas où le locataire occupe un logement 'inadapté', il n'y a effectivement pas lieu de renoncer à une quelconque radiation puisque le locataire n'est pas radié et qu'il poursuit son parcours sur la liste d'attente.
- La situation d'inadaptation n'est vérifiée qu'une seule fois au moment de la mise en œuvre de la socialisation mais plus ensuite.
- Une situation future d'inadéquation du logement ne peut donc être invoquée par le locataire à la suite de la mise en œuvre de la socialisation pour réintégrer la liste et récupérer son ancienneté ».

⁴ Par exemple, à la suite d'une modification de la composition du ménage.

Il peut se déduire de la réponse du délégué que le cas où le logement est inadapté ne doit pas être mentionné à l'article 31bis, § 3, alinéa 2, en projet, étant donné que dès que la demande d'un candidat locataire est radiée, conformément au paragraphe 1^{er} de cet article, il ne sera pas vérifié si le logement en question est encore inadapté. Par conséquent, le segment de phrase « de l'inadaptation du logement ou » doit être omis.

Il faut cependant tenir compte du fait que la réglementation en projet instaure de ce fait une différence de traitement entre les candidats locataires d'un logement social qui bénéficient de l'application d'un loyer socialisé pour un logement qui est inadapté, selon que le logement est inadapté *au moment* de l'entrée en vigueur du loyer socialisé ou *ultérieurement*. Cette différence de traitement doit pouvoir être justifiée au regard du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

Article 2

7. Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, du projet, l'arrêté envisagé entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

À la question de savoir pourquoi il est dérogé au délai usuel d'entrée en vigueur des arrêtés, fixé par l'article 39 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, le délégué a répondu comme suit :

« Car le projet d'ARGBC a pour objectif de clarifier certaines modalités pratiques de la socialisation et donc il est nécessaire qu'il entre en vigueur le plus rapidement possible dans l'intérêt de tous les acteurs parties prenantes à la mise [en] œuvre de ce mécanisme.

Par ailleurs, le Moniteur Belge accuse un retard en matière de publication qui prolonge les délais de publication pour l'instant de plus de trois mois ».

Le retard en matière de publication au Moniteur belge, cité par le délégué, ne peut être invoqué pour priver les citoyens d'un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles dispositions.

Les éclaircissements visés ne justifient pas non plus cette entrée en vigueur immédiate, dès lors que le projet ne se limite pas à celle-ci, mais contient également des modifications de fond de la réglementation existante. Par conséquent, on renoncera à l'article 2, alinéa 1^{er}, du projet.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Johan PAS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE