



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ PORTANT EXÉCUTION DES ARTICLES 15 À 19 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT, RELATIF AU DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 18 mars 2022, à la suite de la demande d'avis du 11 mars 2022 de la Secrétaire d'Etat au Logement relative au texte : « *Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution des articles 15 à 19 du code bruxellois du logement* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- la note au Gouvernement ;
- l'avant-projet d'arrêté portant exécution des articles 15 à 19 du code bruxellois du Logement d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil regrette de devoir se prononcer sur l'arrêté d'exécution d'une ordonnance qui n'a pas encore été publiée.

Etant donné le caractère technique de l'avant-projet d'arrêté et l'avis du Conseil relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés remis précédemment, le Conseil consultatif du Logement se contente de relever les observations suivantes :

Selon l'ordonnance relative à la même thématique et précédemment soumise à avis, le droit de gestion publique s'applique également aux logements insalubres. Le Conseil signale que ceci n'est plus du tout ressenti à la lecture du présent arrêté et suggère d'y faire référence. Toutefois, ceci ne pose aucun problème d'articulation légistique.

Avis par article

- **Art. 2**

Le Conseil signale l'inversion des articles mentionnés : « (...) mettre à disposition des opérateurs de gestion publique les modèles de contrat de gestion publique visé à l'article 17, §2 du Code et de notification de la prise en gestion visée à l'article 16, §2 du Code » alors que

c'est l'art. 16, §2 qui fait référence au modèle de contrat de gestion publique et l'art. 17, §2 qui fait référence à la notification.

- **Art. 6**

Le Conseil émet un doute sur le choix du terme « réalisation du bail » utilisé dans cet article. Le législateur n'a-t-il pas voulu écrire « résiliation » comme le laisse suggérer l'utilisation du terme "verbreking" dans la version néerlandaise.

Par ailleurs, le Conseil s'interroge sur la traduction néerlandaise de l'article 6, qui ne reprend pas les mêmes termes que la traduction néerlandaise de l'article 121 §2 du Code du Logement.

Enfin, le Conseil se demande s'il n'est pas préférable de faire référence au titre XI du Code du Logement relatif aux baux d'habitation plutôt qu'aux règles du Code civil.

- **Art. 7**

Le Conseil suggère l'ajout du mode d'information du titulaire d'un droit réel concernant les actes essentiels de la gestion publique. En effet, l'article 18, §3 du Code du Logement indique que « *Le gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information.* ».

- **Art. 11**

Cet article ne semble pas suffisamment précis concernant les modalités d'exécution du droit de préemption au regard de l'article 18, §1er, dernier alinéa du Code du Logement.

Le Conseil suggère de préciser :

- Les modalités de notification du droit de préemption et son expéditeur ;
- Le délai de réponse de l'opérateur de gestion publique et de la Région.

Par ailleurs, le Conseil suggère d'articuler le présent droit de préemption avec le droit de préemption du CoBAT et le nouveau droit de préemption généralisé. Ainsi, pourraient être réglées les priorités entre les pouvoirs préemptants du CoBAT et les 2 pouvoirs préemptants du projet d'arrêté.

Le Conseil suggère également de prévoir une notification simultanée des pouvoirs préemptants afin de ne pas pénaliser l'acquéreur en raison des délais de réponse.

Finalement, le Conseil signale une coquille au §1^{er}. Il est en effet fait référence au droit de préemption de l'article 18, §1er, **al. 5** du Code. Le projet d'arrêté se base visiblement sur l'avant-projet d'ordonnance. Mais, dans le projet d'ordonnance (n° A-488/1 – 2021/2022), il s'agit de l'article 18, §1er, **al. 7/dernier alinéa** du Code.

- **Art. 13**

Au 2^{ème} alinéa, le Conseil recommande de remplacer les termes « du règlement de copropriété » par « de l'acte de base ». C'est en effet ce dernier document qui détermine les quotes-parts des entités privatives dans les parties communes (article 3.85§1 du Code civil).

Pour plus de clarté dans l'applicabilité du montant maximum du financement au m², le Conseil suggère d'arrêter le moment correspondant à la vérification de prix et de préciser l'utilisation de l'indice Abex relatif à l'indexation.

- **Art. 15**

Le Conseil relève une coquille relative à la date de l'arrêté dont il est fait référence. Le terme « *mai* » est à remplacer par « *février* ».

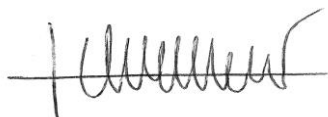
Par ailleurs, le Conseil constate que le présent arrêté concerne l'exécution des articles 15 à 19 du Code. Il s'interroge au sujet de l'exécution de l'article 22 relatif à la désignation du fonctionnaire compétent pour procéder à la vente publique du bien en cas de non-paiement de l'amende administrative prévue. Un arrêté d'exécution supplémentaire devra dès lors être pris. Le Conseil s'interroge si c'est bien la volonté du Gouvernement ?

De même, le Conseil s'interroge au sujet de l'absence de mention de date d'entrée en vigueur, ce qui demandera encore un arrêté complémentaire.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 22 avril 2022



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président