

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre Président de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi et par le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la nature et de la Politique de l'eau pour la Région de Bruxelles-Capitale, le 31 juillet 1992, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale "pris en exécution de l'ordonnance du conseil du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale", a donné le 14 octobre 1992 l'avis suivant:

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, op 31 juli 1992 door de Minister Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, belast met Ruimtelijke Ordening, Plaatselijke Besturen en Tewerkstelling en door de Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hun van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest "genomen in uitvoering van de ordonnantie van de Raad van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest", heeft op 14 oktober 1992 het volgend advies gegeven :

Intitulé.

Mieux vaut écrire :

"Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 ...".

Préambule.

Comme le Conseil d'Etat l'a déjà fait observer à plusieurs reprises, il n'y a pas lieu de viser les lois spéciales de réformes institutionnelles au préambule d'un arrêté exécutant une ordonnance.

Les alinéas 1er et 2 doivent, dès lors, être omis.

Proposant.

Il faut écrire :

"Sur la proposition du ministre président chargé de l'Aménagement du territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi et du ministre chargé du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la nature et de la Politique de l'eau;".

.../...

Dispositif.Article 1er.

L'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises n'exige que pour les ordonnances la mention que celles-ci règlent une matière visée à l'article 107quater de la Constitution.

La disposition en projet doit, dès lors, être omise.

*

* *

Mieux vaut recourir à la subdivision en chapitres plutôt qu'en sections.

Par ailleurs, afin de rendre la structure du projet plus cohérente, l'ordonnancement suivant est proposé, avec l'accord du délégué de l'Exécutif :

CHAPITRE PREMIER. Définitions.Article 1er (Articles 2 et 3 du projet).

.../...

CHAPITRE II. Du droit de préemption.

Article 2 (article 4 du projet).

Article 3 (articles 5 et 6 du projet).

CHAPITRE III. De la publicité.

Article 4 (article 7 du projet).

CHAPITRE IV. Des revenus.

Article 5 (article 8 du projet).

Article 6 (article 9 du projet).

CHAPITRE V. Des candidatures des personnes physiques.

Article 7 (article 10 du projet).

Article 8 (article 11 du projet).

Article 9 (article 12 du projet).

Article 10 (disposition nouvelle inspirée de
l'article 19 du projet).

.../...

Article 11 (article 21 du projet en visant la seule hypothèse des personnes physiques).

CHAPITRE VI. Des candidatures des promoteurs (1).

Article 12 (article 13 du projet).

Article 13 (article 15 du projet).

Article 14 (article 19 du projet).

Article 15 (nouveau, mais inspiré de la rédaction de l'article 21 du projet).

CHAPITRE VII. Des recours.

Article 16 (article 20 du projet).

(1) En néerlandais, le terme "promotor", figurant à l'article 2 de l'ordonnance et dans le présent projet, n'est pas courant pour désigner un promoteur immobilier. Il appartiendra aux ministres compétents de décider s'ils désirent maintenir le terme "promotor" ou s'ils préfèrent le terme correct "projectontwikkelaar", utilisé par le Conseil dans le présent avis.

CHAPITRE VIII. Disposition finale.Article 17 (exécutoire).

*

* *

Articles 2 et 3 (devenant l'article 1er).

La définition du logement moyen que donne l'article 3 du projet doit logiquement figurer dans les définitions. Il est donc proposé de fusionner les articles 2 et 3. Par ailleurs, il est inutile de définir les termes "L'Exécutif", ceux-ci l'étant déjà dans l'article 2 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le texte suivant est proposé :

"Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° "ordonnance" : l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° "ministre" : le ministre ayant la politique foncière dans ses attributions (2);

(2) Lorsque le ministre ayant le logement dans ses attributions doit intervenir dans le cadre de l'arrêté en projet, il suffit de mentionner son intervention dans

.../...

- 3° "surface" : la surface nette de plancher du logement mesurée entre les parties de construction adjacente, selon la norme belge NBN-B06-002 de l'Institut belge de normalisation;
- 4° "personne à charge" : la personne à charge au sens du Code des impôts sur les revenus;
- 5° "logement moyen" : la maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'un ménage seulement et qui répond aux critères suivants :
- a) en cas de construction ou de reconstruction :
- la valeur vénale, hors prix du sol, ne dépasse pas quarante mille francs hors T.V.A. par mètre carré de surface;
 - la surface est limitée à soixante-cinq mètres carrés pour un appartement et à quatre-vingt-cinq mètres carrés pour une maison, ces chiffres étant augmentés de douze mètres carrés par personne à charge;

le corps de l'arrêté.

.../...

b) en cas de rénovation :

- la valeur vénale (3) ne dépasse pas trente mille francs par mètre carré de surface;
- la surface est limitée à quatre-vingt mètres carrés pour un appartement et à cent mètres carrés pour une maison ou pour un logement se situant dans un immeuble qui en comporte deux au maximum, ces chiffres étant augmentés de quinze mètres carrés par personne à charge.

Les montants et les chiffres prévus à l'alinéa premier, 5°, sont adaptés par l'Exécutif sur la proposition du ministre ayant le logement dans ses attributions".

Article 4 (devenant l'article 2).

La liste prévue ne peut concerner que les seuls biens visés par l'ordonnance du 29 août 1991, à savoir les terrains et les habitations nécessitant une rénovation au sens indiqué par l'article 2 de l'ordonnance. En effet, une proposition, visant à obliger les communes, les centres publics d'aide sociale et leurs régies à établir un inventaire complet de leurs biens, avait été expressément suggérée par un membre de la Commission de l'aménagement du

(3) Au dire du délégué de l'Exécutif, les mots "hors TVA" ont été volontairement omis (par opposition à l'hypothèse de la construction/reconstruction), parce qu'il s'agit précisément de "rénovation".

territoire et de la politique foncière et du logement lors de la discussion de la proposition d'ordonnance (Doc. Conseil Région de Bruxelles-Capitale, s.o. 1990-1991, n° A-72/2-90-91, page 8), mais elle n'a pas été retenue.

Par ailleurs, le texte suivant est proposé :

"Art. 2. Les pouvoirs locaux établissent, chaque année, une liste des terrains ou des habitations nécessitant une rénovation, qui appartiennent à leur domaine privé et qu'ils souhaitent vendre. Cette liste, qui est communiquée au ministre avant le 1er janvier, établit une distinction entre les biens que les pouvoirs locaux se proposent de vendre suivant la procédure prévue par l'ordonnance et ceux qu'ils se proposent de vendre sans suivre cette procédure.

Les pouvoirs locaux ont la faculté de modifier la liste prévue à l'alinéa 1er. La liste modifiée est adressée au ministre avant le 1er juillet".

Articles 5 et 6 (devenant l'article 3).

1. Ces articles doivent être fusionnés, car ils ont un rapport direct entre eux.

2. L'article 3, § 2, de l'ordonnance, qui octroie un droit de préemption à la Région, à la commune où est situé le bien ou aux autorités administratives contrôlées par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, ne vise que la vente d'un terrain ou

.../...

d'une habitation nécessitant une rénovation, sans respecter la procédure prévue par l'ordonnance. En ce qu'il vise également l'hypothèse du bail emphytéotique, l'article 5 du projet excède manifestement le champ d'application de l'article 3, § 2, de l'ordonnance. Le texte en projet ne doit donc viser que la vente.

3. Par ailleurs, l'article 5 appelle encore les observations suivantes :

- la troisième phrase du paragraphe 1er est superflue et doit être omise;
- l'exigence des signatures sur le compromis de vente, prévue par l'alinéa 2 du paragraphe 2 en projet, n'est compatible avec l'obligation, expressément prévue par l'ordonnance, de taire l'identité de l'acheteur, que si la signature de ce dernier ne révèle pas son identité; l'on peut se demander s'il ne serait pas plus simple de prévoir l'envoi au ministre d'une copie du compromis de vente passé avec l'acheteur, copie sur laquelle seraient effacées toutes les mentions permettant d'identifier l'acheteur, y compris, le cas échéant, sa signature;

.../...

- il y a lieu d'écrire en entier les appellations des organismes désignés par les dénominations "SDRB" et "SLRB" (4);

4. Compte tenu des observations qui précèdent, le texte suivant est proposé :

"Art. 3. Lorsque le pouvoir local se propose de vendre un terrain ou une ou des habitations nécessitant rénovation sans respecter la procédure prévue par l'ordonnance, il établit un compromis de vente avec l'acheteur. Ce compromis est assorti de la condition suspensive que l'une des autorités visées à l'article 3, § 2, alinéa 1er, de l'ordonnance n'exercera pas son droit de préemption.

Le pouvoir local communique ensuite le dossier de la vente au ministre. Ce dossier contient :

-
- (4) Alors que l'article 3, § 2, alinéa 1er, de l'ordonnance vise les autorités administratives contrôlées par la Région ou la commune où le bien est situé et exerçant une mission liée à la politique du logement, la disposition en projet vise uniquement la SDRB et la SLRB. Selon les explications fournies par les fonctionnaires délégués, cela est dû au fait que seuls ces deux organismes sont actuellement chargés d'une mission liée à la politique du logement. Si l'on peut admettre que la disposition en projet vise par conséquent expressément ces organismes, l'attention des auteurs du projet est attirée sur le fait que l'arrêté devra être modifié chaque fois qu'un nouvel organisme (comme par exemple une régie foncière régionale) sera également chargé d'une mission liée à la politique du logement.

.../...

- 1° une copie du compromis de vente, sur laquelle sont effacées toutes les mentions permettant l'identification de l'acheteur;
- 2° la délibération de l'organe compétent du pouvoir local portant décision de vendre le terrain ou la ou les habitations nécessitant une rénovation;
- 3° l'estimation du bien, réalisée par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un comité d'acquisition d'immeubles.

Le ministre :

- 1° communique, par lettre recommandée à la poste , une copie du dossier de la vente à la Société de développement régional pour l'arrondissement de Bruxelles-Capitale, à la Société du logement de la Région bruxelloise, ainsi qu'à la commune où est situé le bien lorsque celle-ci n'est pas le pouvoir local propriétaire;
- 2° informe le pouvoir local propriétaire de la date à laquelle cette communication a eu lieu.

Le délai d'un mois, prévu à l'article 3, § 2, alinéa 3, de l'ordonnance, pour la notification de l'acceptation de l'offre de vente au pouvoir local propriétaire, court à partir de la communication du dossier de la vente.

.../...

Lorsque l'une des autorités visées à l'alinéa 3, 1°, notifie, par lettre recommandée à la poste, son acceptation de l'offre de vente, elle en informe simultanément le ministre".

Article 7 (devenant l'article 4).

La disposition en projet, en tant qu'elle prévoit une publicité dans l'hypothèse de marchés conclus avec des promoteurs, ne trouve aucun fondement légal dans l'ordonnance du 29 août 1991. Dans cette mesure, elle doit être revue pour ne viser que les seules personnes physiques.

Le texte suivant est proposé :

"Art. 4. § 1er. Le pouvoir local cédant qui fait application de l'ordonnance est tenu de respecter les formalités de publicité prescrites par les paragraphes 2 et 3.

§ 2. Le pouvoir local cédant est tenu d'apposer sur le bien visé un avis. Cet avis doit avoir les caractéristiques suivantes :

- 1° il doit avoir au moins trente-cinq décimètres carrés;
- 2° il doit être placé parallèlement à la voie publique et à une hauteur au minimum d'un mètre cinquante;
- 3° il doit être apposé pendant au moins un mois;

.../...

- 4° il doit être maintenu, pendant toute la durée de son exposition, en parfaite condition de visibilité et de lisibilité.

Cet avis contient les conditions de l'offre , le lieu de consultation du projet de compromis de vente ou de bail emphytéotique établi par le pouvoir local cédant et les modalités de dépôt des candidatures.

Il mentionne, en outre :

- 1° que le bien visé fait l'objet, selon le cas, d'une construction ou d'une rénovation;
- 2° que le cocontractant du pouvoir local cédant doit être une personne physique;
- 3° que l'offre a lieu en application de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Il indique également les conditions de revenus auxquelles les personnes physiques doivent satisfaire, si elles souhaitent se porter candidates à l'acquisition.

§ 3. Un avis identique est affiché à la maison communale de la commune où est situé le bien.

Une copie de cet avis et du projet de compromis de vente ou de bail emphytéotique est transmise au service de

.../...

l'urbanisme et de l'aménagement du territoire du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, le jour même où l'avis est affiché.

§ 4. Le projet de compromis de vente ou de bail emphytéotique prévu au paragraphe 2, alinéa 2, fait mention du prix de vente ou du canon et, le cas échéant, de la diminution consentie par le pouvoir local cédant en application de l'article 3, § 1er, alinéas 2 et 3, de l'ordonnance.

Le projet de compromis comporte, en outre :

- 1° lorsque le bien doit faire l'objet d'une rénovation : un programme des travaux et le délai de sa réalisation;
- 2° lorsque le bien doit faire l'objet d'une construction ou d'une reconstruction : un programme urbanistique (affectation, gabarit, etc ...) et le délai de sa réalisation;
- 3° lorsque le programme de réalisation souhaité s'écarte de l'affectation principale du bien définie par les prescriptions d'un plan visé aux articles 2, 204 et 205 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme : un certificat ou un permis d'urbanisme".

.../...

Article 8 (devenant l'article 5).

le texte suivant est proposé :

"Art. 5. Les revenus imposables globalement du ménage ne peuvent dépasser 1.200.000 francs, augmentés de 100.000 francs par personne à charge, pour l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte. Lorsque le ménage est composé d'une personne, le plafond est fixé à 900.000 francs.

Les montants visés à l'alinéa 1er peuvent être modifiés par l'Exécutif sur la proposition du ministre qui a le logement dans ses attributions".

Article 9 (devenant l'article 6).

L'habilitation conférée au pouvoir local cédant de procéder à une augmentation des montants des revenus fixés par l'article 8 du projet (devenant l'article 5) méconnaît les articles 4, § 1er, 1°, et 5, § 4, troisième tiret, 1°, de l'ordonnance, qui réservent à l'Exécutif le pouvoir de fixer le montant maximum des revenus imposables globalement.

Le texte suivant est dès lors proposé :

"Art. 6. Lorsqu'il a été fait appel à des personnes physiques pour conclure la vente ou le bail emphytéotique et qu'aucune candidature complète n'est parvenue au pouvoir local cédant dans les quatre mois de l'accomplissement des

.../...

formalités de publicité prévues à l'article 4, les montants maximums des revenus imposables globalement, fixés par l'article 5, peuvent être augmentés par l'Exécutif".

Article 10 (devenant l'article 7).

1. Le texte suivant est proposé pour l'alinéa 1er, 1° et 2° :

"Art. 7. La candidature est adressée ... Le dossier qui l'accompagne doit comporter :

- 1° l'identité complète du candidat et, le cas échéant, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, de même que l'adresse à laquelle le candidat peut être atteint;
- 2° un certificat de composition du ménage, délivré par l'administration communale;"

2. En ce qui concerne le 3°, les mots "le plus récent" doivent être mis en rapport avec les articles 4, § 1er, 1°, et 5, § 4, troisième tiret, 1°, de l'ordonnance, en vertu desquels les revenus imposables globalement à prendre en considération sont ceux de "l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte".

Mieux vaut écrire :

.../...

"3° les documents fiscaux établissant les revenus de l'avant-dernière année;".

3. Le texte suivant est proposé pour le 4° :

"4° une déclaration du candidat certifiée sur l'honneur selon laquelle il reconnaît qu'il ne pourra être, au moment de la passation de l'acte, plein propriétaire d'un autre bien immobilier;".

4. Au 5°, mieux vaut écrire :

"5° l'engagement du candidat de respecter les dispositions de l'article 4, § 1er, 3°, de l'ordonnance".

Article 11 (devenant l'article 8).

La disposition en projet a trait à la caution plutôt qu'à l'option. Il n'y a pas lieu, par ailleurs, de répéter ce que dit déjà l'ordonnance du 29 août 1991.

Il est proposé d'écrire :

"Art. 8. La caution visée à l'article 4, paragraphe 3, alinéas 2 et 3, de l'ordonnance peut être constituée par la remise d'un chèque barré à l'ordre du pouvoir local cédant".

.../...

Article 12 (devenant l'article 9).

1. A l'alinéa 1er, il faut écrire :

"La demande est inscrite dans le registre des candidatures prévu à l'article 4 ... (la suite comme au projet)".

2. Dans la première phrase de l'alinéa 2, les mots "dans le même délai" devraient être remplacés par les mots "dans le délai visé à l'alinéa 1er".

3. La seconde phrase de l'alinéa 2 serait mieux rédigée comme suit :

"Il accuse réception de la candidature dans un délai de dix jours à compter de la réception de la dernière pièce manquante".

Article 10 nouveau.

Bien que rien ne soit explicitement prévu à ce sujet par l'ordonnance, une nouvelle disposition pourrait être insérée dans l'arrêté en projet, relative aux engagements que la personne physique doit souscrire dans le cadre de la convention. Le texte suivant est proposé :

.../...

"Art. 10. La convention de vente ou de bail emphytéotique, conclue entre le pouvoir local cédant et le candidat retenu, doit notamment contenir :

- 1° une déclaration du candidat attestant qu'il ne jouit pas de la pleine propriété de biens immeubles;
- 2° son engagement de respecter les obligations prévues à l'article 4, paragraphe 1er, 3°, de l'ordonnance;
- 3° son engagement de ne procéder à l'une des opérations visées à l'article 7 de l'ordonnance que dans les conditions fixées par cet article;
- 4° l'engagement de faire figurer dans l'acte relatif à l'une des opérations prévues à l'article 7 de l'ordonnance, l'obligation pour le cocontractant de respecter les obligations prévues aux articles 4, paragraphe 1er, 3°, et 7 de l'ordonnance".

Article 11 nouveau.

Cette nouvelle disposition, inspirée de l'article 21 du projet, devrait être rédigée comme suit :

"Art. 11. Le pouvoir local cédant notifie à tous les candidats inscrits dans le registre des candidatures sa

.../...

décision (5) de conclure une convention de vente ou de bail emphytéotique avec tel candidat déterminé.

La convention de vente ou de bail emphytéotique ne peut être conclue qu'à l'expiration du délai de recours prévu à l'article 16 ou, si un recours a été introduit, qu'après la notification de la décision par laquelle le ministre ayant le logement dans ses attributions a statué sur ce recours.

Le pouvoir local cédant adresse au ministre ainsi qu'au ministre ayant le logement dans ses attributions une copie de la convention de vente ou de bail emphytéotique".

Articles 13 à 19.

Observation générale.

Les dispositions en projet sont destinées, notamment, à procurer exécution à l'article 5 de l'ordonnance.

Ces dispositions et ledit article 5 de l'ordonnance semblent recourir, au moins de manière implicite, à la technique des contrats ou marchés de promotion de travaux.

(5) Il va de soi que cette décision doit être motivée depuis l'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs (Moniteur belge 12 septembre).

La question peut se poser si, ce faisant, ces textes sont conformes à l'article 6, § 1er, VI, alinéa 4, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, qui réserve à l'autorité nationale le pouvoir de fixer les règles générales en matière de marchés publics.

Mais dès lors que l'ordonnance a, en ce domaine, établi des règles normatives, qu'il n'est plus au pouvoir du Conseil d'Etat de critiquer, il n'y a pas lieu, pour lui, de s'interroger plus avant sur la légalité des dispositions réglementaires en projet qui se fondent sur l'ordonnance.

Les observations qui suivent sont donc faites sous cette réserve.

Article 13 (devenant l'article 12).
Article 14.

L'article 13, 8°, en projet, prévoit que le dossier doit contenir : "8° s'il y a lieu, une formule de location des logements moyens", et l'article 14, en projet, prévoit une dérogation à la règle contenue dans la seconde phrase de l'article 13, 8°, imposant, en ce cas, un loyer annuel maximum.

Toutefois, la faculté pour le promoteur de conclure des contrats de location de logements moyens n'est pas prévue par les articles 5 et 8, alinéa 2, de l'ordonnance, lesquels prévoient seulement la vente de tels logements.

Les articles 13, 8°, et 14 en projet doivent donc être omis.

.../...

Compte tenu de cette observation, le texte suivant est proposé :

"Art. 12. Le dossier de base prévu par l'article 5, § 1er, de l'ordonnance contient :

- 1° l'identité complète du candidat promoteur, l'adresse où il peut être atteint et le bilan de ses deux dernières années d'activité;
- 2° le programme des travaux de rénovation, de construction ou de reconstruction, comprenant au moins les éléments du programme contenu dans le projet de compromis de vente ou de bail emphytéotique visé à l'article 4, paragraphes 2 et 4;
- 3° un plan d'implantation, ainsi que les plans des réalisations projetées, à l'échelle de 1/100e au moins;
- 4° ... (comme au projet);
- 5° un descriptif des normes techniques ... (la suite comme au projet);
- 6° le prix, T.V.A. incluse, du mètre carré de surface, auquel le candidat entend mettre en vente le logement moyen ou entend céder son droit d'emphytéose sur ce logement (6), ce prix comprenant :

(6) L'ajout de ces mots résulte du fait que l'ordonnance prévoit également la conclusion avec le promoteur d'un bail emphytéotique portant sur une ou des habitations nécessitant rénovation, avec cette conséquence qu'il ne peut être question d'une vente du logement dans ce cas, mais bien de la cession du droit d'emphytéose portant sur ce logement.

- a) le coût des caves et terrasses;
 - b) le raccordement à l'égout;
 - c) les frais, taxes et honoraires quelconques, à l'exclusion de ceux liés à l'acte de vente ou de bail et des frais d'abonnement aux services publics;
- 7° ... (comme le 9° en projet);
- 8° le prix d'achat du terrain, en cas de vente, ou le montant du canon, en cas de bail emphytéotique, offert par le promoteur au pouvoir local, ainsi que les modalités de paiement envisagées;
- 9° un calendrier de réalisation des travaux.

Le prix visé à l'alinéa 1er, 6°, est lié à l'évolution des prix à partir de la signature de l'acte authentique, selon la formule suivante : ... (la suite comme au projet, mais le second "s" doit être remplacé par "S" dans l'explication de la formule).

Les rapports et les produits des multiplications sont arrondis ... (la suite comme au projet)".

Article 15 (devenant l'article 13).

Le texte suivant est proposé :

.../...

"Art. 13. La convention de vente ou de bail emphytéotique visée à l'article 5, § 4, de l'ordonnance doit également contenir :

- 1° l'obligation de faire figurer, à l'intervention du notaire instrumentant (7), dans tout contrat de vente portant sur un logement moyen rénové, construit ou reconstruit, les sanctions prévues par les articles 7 et 8 de l'ordonnance;
- 2° les éléments du dossier de base approuvé par le ministre (8)".

Article 16.

La disposition en projet ne trouve aucun fondement légal dans l'ordonnance du 29 août 1991.

En effet, à l'inverse de ce qui est prévu dans l'hypothèse de contrats à conclure avec des particuliers, l'ordonnance ne prévoit aucun critère permettant de départager les promoteurs en cas de pluralité de candidats. Elle

(7) Un arrêté de l'Exécutif ne peut imposer une obligation au notaire instrumentant lui-même.

(8) L'on peut se demander s'il ne conviendrait pas que la convention de bail emphytéotique contienne également une obligation pour le promoteur de céder à l'acheteur, en même temps qu'il vend l'immeuble, le bail emphytéotique dont il est titulaire sur le terrain (voir en ce sens, les développements relatifs à la proposition d'ordonnance - Doc. Conseil Région de Bruxelles-Capitale, n° A-72/1-90/91, page 5).

ne confère non plus aucune habilitation à l'Exécutif pour ce faire.

L'article 16 doit être omis.

Article 17.

La disposition est superflue et doit être omise.

Article 18.

La disposition doit également être omise, car l'obligation qu'elle impose, la commune n'étant pas le pouvoir local cédant, est déjà prévue à charge du promoteur par l'article 5, § 2, alinéa 1er, de l'ordonnance.

Article 19 (devenant l'article 14).

1. La phrase liminaire et les 1^o et 2^o seraient mieux rédigés comme suit :

"Art. 14. Le contrat de vente conclu entre le promoteur et chaque acheteur d'un logement moyen énonce :

- 1^o que l'acheteur se trouve dans les conditions imposées par l'article 5, paragraphe 4, troisième tiret, 1^o et 2^o, de l'ordonnance, et qu'il s'engage à respecter l'obligation prévue au troisième tiret, 3^o, de cette disposition de l'ordonnance;

.../...

- 2° que si, pour cause de force majeure, il se trouve dans l'impossibilité d'occuper personnellement le logement, l'acheteur s'engage à porter à la connaissance du pouvoir local cédant l'identité du candidat locataire qu'il envisagera de choisir ainsi que le projet de bail à conclure avec ce dernier" (9).

2. Les 3° et 4° devraient être revus de manière à viser l'ensemble des opérations énumérées à l'article 7 de l'ordonnance. Le texte suivant est proposé pour les 3° et 4°, devenant 3° :

- 3° que, s'il venait à réaliser l'une des opérations visées à l'article 7 de l'ordonnance, l'acheteur s'engage :
- a) à insérer dans l'acte toutes les obligations auxquelles il était lui-même tenu en vertu de l'ordonnance et du présent arrêté;
 - b) à faire connaître au pouvoir local cédant l'identité de la personne physique bénéficiaire, de même que le projet d'acte, pour vérification du respect des conditions imposées par l'ordonnance et le présent arrêté en vue du maintien de l'affectation au logement moyen".

(9) Il pourrait être opportun d'imposer aussi, dans le projet de bail, le mode de calcul du loyer, prévu par les articles 13, 8°, et 14 du projet, dont le Conseil d'Etat a proposé l'omission parce qu'ils visaient le promoteur, mais dont les règles pourraient, sans méconnaître l'ordonnance, être imposées à l'acheteur dans ses rapports avec un locataire dans l'hypothèse visée par la disposition en projet.

Article 15 nouveau.

Cette nouvelle disposition, inspirée de l'article 21 du projet, devrait être rédigée sur le modèle du texte proposé pour le nouvel article 11, mais adapté à la situation des promoteurs.

Article 20 (devenant l'article 16).

Le texte suivant est proposé :

"Art. 16. § 1er. Le recours prévu à l'article 9 de l'ordonnance est introduit, par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception, auprès du ministre qui a le logement dans ses attributions, dans les quinze jours de la notification de la décision contestée.

Le requérant doit simultanément notifier une copie du recours au pouvoir local.

§ 2. Le requérant et le pouvoir local cédant sont entendus, s'ils le demandent.

§ 3. Le ministre ayant le logement dans ses attributions, statue sur le recours et notifie sa décision aux intéressés dans les trente jours de l'envoi du recours.

.../...

Si le requérant ou le pouvoir local cédant ont demandé à être entendus, le délai prévu à l'alinéa 1er est porté à septante-cinq jours".

Article 17 nouveau.

L'article 17 nouveau doit être rédigé comme suit :

"Art. 17. Le ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions et le ministre qui a le logement dans ses attributions sont chargés de l'exécution du présent arrêté".

.../...

Opschrift.

Het zou beter zijn te schrijven :

"Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve tot uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991 ...".

Aanhef.

Zoals de Raad van State reeds herhaaldelijk heeft opgemerkt, heeft in de aanhef van een besluit tot uitvoering van een ordonnantie niet te worden verwezen naar de bijzondere wetten tot hervorming der instellingen.

Derhalve behoren het eerste en het tweede lid te vervallen.

Voordrachtformulier.

Men schrijve :

"Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, belast met de Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling, en van de Minister belast met Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid,".

Bepalend gedeelte.

Artikel 1.

Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen bepaalt dat alleen de ordonnanties moeten vermelden dat zij een aangelegenheid regelen bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

De ontworpen bepaling behoort derhalve te vervallen.

*
* *

Het verdient aanbeveling het ontwerp in hoofdstukken in te delen, veeleer dan in afdelingen.

Ten einde de structuur van het ontwerp coherenter te maken, wordt bovendien in overleg met de gemachtigde van de Executieve de volgende inrichting voorgesteld :

HOOFDSTUK I. Begripsomschrijvingen.

Artikel 1 (artikelen 2 en 3 van het ontwerp).

HOOFDSTUK II. Recht van voorkoop.

.../...

Artikel 2 (artikel 4 van het ontwerp).

Artikel 3 (artikelen 5 en 6 van het ontwerp).

HOOFDSTUK III. Bekendmaking.

Artikel 4 (artikel 7 van het ontwerp).

HOOFDSTUK IV. Inkomsten.

Artikel 5 (artikel 8 van het ontwerp).

Artikel 6 (artikel 9 van het ontwerp).

HOOFDSTUK V. Aanvragen van natuurlijke personen.

Artikel 7 (artikel 10 van het ontwerp).

Artikel 8 (artikel 11 van het ontwerp).

Artikel 9 (artikel 12 van het ontwerp).

Artikel 10 (nieuwe bepaling ingegeven door artikel 19
van het ontwerp).

Artikel 11 (artikel 21 van het ontwerp, waarbij alleen het geval van de natuurlijke personen wordt behandeld).

HOOFDSTUK VI. Aanvragen van projectontwikkelaars (10).

Artikel 12 (artikel 13 van het ontwerp).

Artikel 13 (artikel 15 van het ontwerp).

Artikel 14 (artikel 19 van het ontwerp).

Artikel 15 (nieuw, doch ingegeven door de lezing van artikel 21 van het ontwerp).

HOOFDSTUK VII. Beroep.

Artikel 16 (artikel 20 van het ontwerp).

(¹ ⁰)
De term "promotor" die voorkomt in artikel 2 van de ordonnantie en in het onderhavige ontwerp, is in het Nederlands niet gangbaar in de betekenis van "promoteur immobilier". De bevoegde ministers zullen moeten uitmaken of zij de term promotor wensen te behouden, dan wel de voorkeur geven aan de correcte term "projectontwikkelaar", waarmee de Raad verder in dit advies werkt.

HOOFDSTUK VIII. Slotbepaling.Artikel 17 (uitvoering).

*

*

*

Artikelen 2 en 3 (die artikel 1 worden).

De begripsbepaling van de middelgrote woning, in artikel 3 van het ontwerp, moet logischerwijs voorkomen bij de begripsomschrijvingen. Derhalve wordt voorgesteld de artikelen 2 en 3 samen te voegen. Voorts is het onnodig van de term "Executieve" een begripsbepaling te geven, aangezien zulks reeds geschied is in artikel 2 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit moet worden verstaan onder :

- 1° "ordonnantie" : de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

.../...

- 2° "minister" : de minister belast met het grondbeleid (11);
- 3° "oppervlakte" : de netto-vloeroppervlakte van de woning, gemeten tussen de aangrenzende bouwdelen, volgens de Belgische norm NBN-B06-002 van het Belgisch Instituut voor Normalisatie;
- 4° "persoon ten laste" : de persoon ten laste in de zin van het Wetboek van de inkomstenbelastingen;
- 5° "middelgrote woning" : het appartement of het huis dat in hoofdzaak bestemd is voor de huisvesting van één enkel gezin en dat aan de volgende criteria voldoet :
- a) in geval van nieuwbouw of van herbouw :
- de verkoopwaarde, prijs van de grond niet meege-rekend, is niet hoger dan veertigduizend frank per vierkante meter oppervlakte, BTW niet inbegrepen;
 - de oppervlakte is beperkt tot vijfenzestig vier-kante meter voor een appartement en tot vijfen-tachtig vierkante meter voor een huis, met dien verstande dat die cijfers vermeerderd worden met twaalf vierkante meter per persoon ten laste;

(¹ ¹)
Wanneer de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, moet handelen in het kader van het ontworpen besluit, kan men ermee volstaan zijn optreden te vermelden in de tekst van het besluit.

.../...

LV.

- 36 -

L. 21.740/9.

.../...

b) in geval van renovatie :

- de verkoopwaarde (12) is niet hoger dan dertigduizend frank per vierkante meter oppervlakte;
- de oppervlakte is beperkt tot tachtig vierkante meter voor een appartement en tot honderd vierkante meter voor een huis of een woning gelegen in een gebouw met maximum twee woningen, met dien verstande dat die cijfers vermeerderd worden met vijftien vierkante meter per persoon ten laste.

De bedragen en cijfers vermeld in het eerste lid, 5°, worden aangepast door de Executieve, op de voordracht van de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort".

Artikel 4 (dat artikel 2 wordt).

Bedoelde lijst kan alleen betrekking hebben op de goederen waarvan sprake is in de ordonnantie van 29 augustus 1991, te weten de terreinen en de woningen die moeten worden gerenoveerd in de zin van artikel 2 van de ordonnantie. Een lid van de Commissie voor de Ruimtelijke Ordening, het Grondbeleid en de Huisvesting had tijdens de beraadslaging

(¹ Volgens de gemachtigde van de Executieve zijn de woorden "BTW niet inbegrepen" met opzet weggelaten (in tegenstelling tot het geval van nieuwbouw/herbouw) omdat het met name "renovatie" betreft. ²)

omtrent het voorstel van ordonnantie immers uitdrukkelijk voorgesteld de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en hun overheidsbedrijven te verplichten een volledige inventaris te maken van hun goederen (Gedr. St. Brusselse Hoofdstedelijke Raad, g.z. 1990-1991, nr. A - 72/2 - 90/91, blz. 8); dat voorstel is evenwel niet in aanmerking genomen.

Voorts wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 2. De plaatselijke overheden maken jaarlijks een lijst op van de terreinen of van de te renoveren woningen die tot hun privé-domein behoren en die zij wensen te verkopen. Die lijst, welke vóór 1 januari aan de minister wordt medegedeeld, maakt een onderscheid tussen de goederen die de openbare overheden voornemens zijn te verkopen op de wijze bepaald bij de ordonnantie, en die welke zij voornemens zijn anderszins te verkopen.

De plaatselijke overheden kunnen de in het eerste lid bedoelde lijst wijzigen. De gewijzigde lijst wordt vóór 1 juli aan de minister gezonden".

Artikelen 5 en 6 (die artikel 3 worden).

1. Deze artikelen moeten worden samengevoegd daar tussen beide een rechtstreeks verband bestaat.

.../...

2. Artikel 3, § 2, van de ordonnantie, dat een recht van voorkoop toekent aan het Gewest, aan de gemeente waar het goed is gelegen of aan de besturen die door één van beide worden gecontroleerd en die een taak uitoefenen welke verband houdt met het huisvestingsbeleid, heeft alleen betrekking op de verkoop van een terrein of een te renoveren woning, zonder dat de bij de ordonnantie voorgeschreven procedure in acht wordt genomen. In zoverre artikel 5 van het ontwerp eveneens betrekking heeft op het geval van erfpacht, gaat het de werkingssfeer van artikel 3, § 2, van de ordonnantie kennelijk te buiten. De ontworpen tekst mag bijgevolg alleen betrekking hebben op de verkoop.

3. Voorts behoren met betrekking tot artikel 5 nog de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

- de derde zin van paragraaf 1 is overbodig en moet vervallen;
- het vereiste van de handtekeningen op de voorlopige koopakte, voorgeschreven bij de ontworpen paragraaf 2, tweede lid, is alleen verenigbaar met de uitdrukkelijk in de ordonnantie bepaalde verplichting om de identiteit van de koper te verzwijgen indien de identiteit van laatstgenoemde niet blijkt uit diens handtekening; de vraag rijst of het niet eenvoudiger zou zijn voor te schrijven dat aan de minister een afschrift van de met de koper gesloten voorlopige koopakte wordt toegezonden, een afschrift waarop alle vermeldingen zouden worden uitgewist

.../...

die het mogelijk maken de koper te identificeren, in voorkomend geval met inbegrip van diens handtekening;

- de benamingen van de in de vorm van de afkortingen "GOMB" en de "BGH" aangegeven instellingen moeten voluit worden geschreven (13).

4. Gelet op de voorgaande opmerkingen wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 3. Wanneer de plaatselijke overheid voornemens is een terrein of één of meer te renoveren woningen te verkopen, zonder de bij de ordonnantie voorgeschreven procedure in acht te nemen, maakt zij met de koper een voorlopige koopakte op. Die voorlopige koopakte bevat de opschortende voorwaarde dat één van de overheden bedoeld in artikel 3,

(¹ Artikel 3, § 2, eerste lid, van de ordonnantie heeft³ betrekking op de besturen die gecontroleerd worden door het Gewest of de gemeente waar het goed gelegen is en die een taak uitoefenen welke verband houdt met het huisvestingsbeleid. De ontworpen bepaling heeft echter uitsluitend betrekking op de GOMB en de BGHM. Volgens de toelichtingen verstrekt door de gemachtigde ambtenaren is zulks te wijten aan het feit dat thans alleen die twee instellingen belast worden met een taak die verband houdt met het huisvestingsbeleid. Aangenomen kan worden dat de ontworpen bepaling bijgevolg uitdrukkelijk betrekking heeft op die instellingen, maar de stellers van het ontwerp wordt erop gewezen dat het besluit zal moeten worden gewijzigd telkens wanneer een nieuwe instelling (bijvoorbeeld een gewestelijk grondbedrijf) eveneens belast wordt met een taak die verband houdt met het huisvestingsbeleid.

§ 2, eerste lid, van de ordonnantie geen gebruik zal maken van haar recht van voorkoop.

Vervolgens deelt de plaatselijke overheid het verkoopsdossier mede aan de minister. Het dossier bevat :

- 1° een afschrift van de voorlopige koopakte, waarop alle vermeldingen zijn uitgewist die de identificatie van de koper mogelijk maken;
- 2° het besluit van het bevoegde orgaan van de plaatselijke overheid houdende beslissing tot verkoop van het terrein of van de te renoveren woning of woningen;
- 3° de geschatte waarde van het goed, bepaald door de ontvanger der registratie en domeinen of door een comité tot aankoop van onroerende goederen.

De minister :

- 1° deelt bij een ter post aangetekende brief een afschrift van het verkoopsdossier mede aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het arrondissement Brussels Hoofdstad, aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, alsmede aan de gemeente waar het goed gelegen is indien deze plaatselijke overheid niet de eigenaar ervan is;
- 2° stelt de plaatselijke overheid die eigenaar is van het goed, in kennis van de datum waarop die mededeling heeft plaatsgehad.

.../...

De termijn van één maand, gesteld in artikel 3, § 2, derde lid, van de ordonnantie, voor de kennisgeving van de aanvaarding van het aanbod van verkoop aan de plaatselijke overheid die eigenaar is, gaat in vanaf de mededeling van het verkoopsdossier.

Wanneer één van de overheden bedoeld in het derde lid, 1^o, bij een ter post aangetekende brief mededeelt dat zij het aanbod van verkoop aanvaardt, stelt zij tegelijkertijd de minister ervan in kennis".

Artikel 7 (dat artikel 4 wordt).

De ontworpen bepaling vindt, in zoverre zij in een bekendmaking voorziet van overeenkomsten die met projectontwikkelaars gesloten zijn, geen enkele rechtsgrond in de ordonnantie van 29 augustus 1991. Zij dient op dit punt herzien te worden, in die zin dat zij alleen nog naar de natuurlijke personen verwijst.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 4. § 1. De overdragende plaatselijke overheid die de ordonnantie toepast dient de vormvoorschriften voor de bekendmaking bepaald in de paragrafen 2 en 3 in acht te nemen.

§ 2. De overdragende plaatselijke overheid dient een bericht aan te plakken op het bedoelde goed. Dat bericht dient de volgende kenmerken te hebben :

.../...

- 1° het moet ten minste vijfendertig vierkante decimeter groot zijn;
- 2° het moet parallel met de openbare weg op een hoogte van ten minste één meter vijftig aangebracht worden;
- 3° het moet ten minste gedurende één maand uitgehangen worden;
- 4° tijdens de duur van de aanplakking moet erover gewaakt worden dat het bericht goed zichtbaar en leesbaar blijft.

Dit bericht bevat de voorwaarden van het aanbod, de plaats voor de raadpleging van het ontwerp van de door de overdragende plaatselijke overheid opgemaakte voorlopige koopakte of huurovereenkomst met erfpacht en de nadere regels voor het indienen van de aanvragen.

Bovendien vermeldt het :

- 1° dat het bedoelde goed, al naargelang van het geval, gebouwd of gerenoveerd wordt;
- 2° dat de medecontractant van de overdragende plaatselijke overheid een natuurlijke persoon moet zijn;
- 3° dat het aanbod geschiedt met toepassing van de ordonantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

.../...

Het vermeldt eveneens aan welke voorwaarden inzake inkomsten de natuurlijke personen dienen te voldoen indien zij een aanvraag tot verwerving van het goed willen indienen.

§ 3. Hetzelfde bericht wordt aangeplakt aan het gemeentehuis van de gemeente waar het goed gelegen is.

Een afschrift van dat bericht en van het ontwerp van voorlopige koopakte of van huurovereenkomst met erfpacht wordt toegezonden aan de dienst voor stedenbouw en ruimtelijke ordening van het ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewestdag op de dag zelf waarop het bericht wordt bekendgemaakt.

§ 4. Het ontwerp van voorlopige koopakte of van huurovereenkomst met erfpacht bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, vermeldt de verkoopprijs of de canon en, in voorkomend geval, de prijsvermindering die door de overdragende plaatselijke overheid wordt toegestaan met toepassing van artikel 3, § 1, tweede en derde lid, van de ordonnantie.

Het ontwerp van voorlopige koopakte bevat bovendien :

1° wanneer het goed gerenoveerd dient te worden : een programma van de werken en de termijn voor de uitvoering ervan;

.../...

- 2° wanneer het goed gebouwd of herbouwd dient te worden : een stedenbouwkundig programma (bestemming, afmeting, enz. ...) en de termijn voor de uitvoering ervan;
- 3° wanneer het gewenste uitvoeringsprogramma afwijkt van de hoofdbestemming van het goed bepaald door de voorschriften van een plan waarnaar verwezen wordt in de artikelen 2, 204 en 205 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw : een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning".

Artikel 8 (dat artikel 5 wordt).

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 5. Het totaal belastbaar inkomen van het gezin mag niet hoger liggen dan 1.200.000 frank, vermeerderd met 100.000 frank per persoon ten laste voor het voorlaatste jaar dat aan het verlijden van de akte voorafgaat. Voor een gezin dat uit één persoon bestaat wordt het plafond vastgesteld op 900.000 frank.

De bedragen, bedoeld in het eerste lid, kunnen door de Executieve gewijzigd worden op de voordracht van de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort".

Artikel 9 (dat artikel 6 wordt).

De machtiging die aan de overdragende plaatselijke overheid wordt verleend om de bedragen van het inkomen,

.../...

bepaald bij artikel 8 van het ontwerp (dat artikel 5 wordt) te verhogen, schendt de artikelen 4, § 1, 1º, en 5, § 4, derde streepje, 1º, van de ordonnantie, die de bevoegdheid om het maximumbedrag van het totaal belastbaar inkomen te bepalen uitsluitend in handen leggen van de Executieve.

Derhalve wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 6. Wanneer een beroep is gedaan op natuurlijke personen om de koop of de huurovereenkomst met erfpacht te sluiten en geen enkele volledige aanvraag bij de overdragende plaatselijke overheid is toegekomen binnen vier maanden na het vervullen van de vormvoorschriften voor bekendmaking bepaald in artikel 4, kunnen de maximumbedragen van het totaal belastbaar inkomen, bepaald in artikel 5 door de Executieve worden verhoogd".

Artikel 10 (dat artikel 7 wordt).

1. Voor het eerste lid, 1º en 2º, wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 7. De aanvraag wordt bij ... gestuurd. Het bijgaande dossier dient het volgende te bevatten :

- 1º de volledige identiteit van de aanvrager en desgevallend van zijn echtgenote of van de persoon met wie hij samenleeft, alsook het adres waarop de aanvrager te bereiken is;

.../...

2° een verklaring van de samenstelling van het gezin, afgegeven door het gemeentebestuur;".

2. Wat 3° betreft, dienen de woorden "het meest recente" in verband gebracht te worden met de artikelen 4, § 1, 1°, en 5, § 4, derde streepje, 1°, van de ordonnantie, krachtens welke het in aanmerking te nemen totaal belastbaar inkomen het inkomen is van het "voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de overeenkomst werd gesloten".

Het zou beter zijn te schrijven :

"3° de fiscale documenten die de inkomsten van het voorlaatste jaar vaststellen;".

3. Voor 4° wordt de volgende tekst voorgesteld :

"4° een verklaring van de aanvrager op zijn erewoord waarin hij erkent dat hij op het tijdstip van het verlijden van de akte geen volle eigenaar mag zijn van een ander onroerend goed;".

4. In 5° is het beter te schrijven :

"5° de verbintenis van de aanvrager tot het naleven van de bepalingen van artikel 4, § 1, 3°, van de ordonnantie".

.../...

Artikel 11 (dat artikel 8 wordt).

De ontworpen bepaling betreft eerder de waarborg dan de optie. Bovendien dient niet herhaald te worden wat reeds in de ordonnantie van 29 augustus 1991 wordt gezegd.

Er wordt voorgesteld te schrijven :

"Art. 8. De waarborg bedoeld in artikel 4, paragraaf 3, tweede en derde lid, van de ordonnantie kan bestaan uit de afgifte van een gekruiste cheque aan de order van de overdragende plaatselijke overheid".

Artikel 12 (dat artikel 9 wordt).

1. In het eerste lid schrijve men :

"De aanvraag wordt ingeschreven in het register van de aanvragen bedoeld in artikel 4, paragraaf 3, eerste lid, van de ordonnantie".

2. In de eerste zin van het tweede lid zouden de woorden "binnen dezelfde termijn" vervangen moeten worden door de woorden "binnen de termijn bedoeld in het eerste lid".

3. De tweede zin van het tweede lid zou beter als volgt geredigeerd worden :

.../...

"Zij bericht ontvangst van de aanvraag binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de ontvangst van het laatste ontbrekende stuk".

Het nieuwe artikel 10.

Ofschoon de ordonnantie hierover niets uitdrukkelijk bepaalt, zou een nieuwe bepaling in het ontworpen besluit ingevoegd kunnen worden, betreffende de verbintenis-
sen die de natuurlijke persoon dient aan te gaan in het kader van de overeenkomst. De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 10. De koopovereenkomst of de huurovereenkomst met erfpacht gesloten tussen de overdragende plaatselijke overheid en de gekozen aanvrager, moet inzonderheid het volgende bevatten :

- 1° een verklaring van de aanvrager dat hij niet in volle eigendom over onroerende goederen beschikt;
- 2° zijn verbintenis tot het naleven van de verplichtingen bepaald in artikel 4, paragraaf 1, 3°, van de ordonnantie;
- 3° zijn verbintenis dat hij de in artikel 7 genoemde handelingen alleen maar zal stellen op de in dat artikel bepaalde voorwaarden;

.../...

- 4° de verbintenis om in de akte betreffende één van de handelingen uit artikel 7 van de ordonnantie te vermelden dat de medecontractant de verplichtingen, bepaald in de artikelen 4, paragraaf 1, 3°, en 7 van de ordonnantie, moet naleven".

Het nieuwe artikel 11.

Deze nieuwe bepaling, ingegeven door artikel 21 van het ontwerp, zou als volgt geredigeerd moeten worden :

"Art. 11. De overdragende plaatselijke overheid geeft aan alle aanvragers die in het register van de aanvragen ingeschreven zijn kennis van haar beslissing (14) om een koopovereenkomst of een huurovereenkomst met erfpacht te sluiten met een bepaalde aanvrager.

De koopovereenkomst of de huurovereenkomst met erfpacht kan pas gesloten worden na het verstrijken van de termijn voor beroep bepaald in artikel 16 of, indien beroep is ingesteld, na de kennisgeving van de beslissing waarbij de minister die bevoegd is voor huisvesting, uitspraak heeft gedaan over dat beroep.

(14) Sinds de inwerkingtreding van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, spreekt het vanzelf dat die beslissing gemotiveerd moet worden (Belgisch Staatsblad 12 september).

De overdragende plaatselijke overheid zendt zowel aan de minister als aan de minister die bevoegd is voor huisvesting een afschrift van de koopovereenkomst of van de huurovereenkomst met erfpacht".

Artikelen 13 tot 19.

Algemene opmerking.

De ontworpen bepalingen dienen inzonderheid voor de uitvoering van artikel 5 van de ordonnantie.

Deze bepalingen en het genoemde artikel 5 van de ordonnantie lijken, tenminste op impliciete wijze, gebruik te maken van de techniek van de promotieovereenkomsten van werken.

De vraag rijst of die teksten overeenstemmen met artikel 6, § 1, VI, vierde lid, 1^o, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, dat de bevoegdheid om de algemene regels inzake overheidsopdrachten vast te stellen, uitsluitend weglegt voor de nationale overheid.

Maar aangezien de ordonnantie op dit gebied normatieve regels heeft uitgevaardigd waartegen de Raad van State niet langer bezwaar kan maken, dient deze laatste zich niet langer vragen te stellen omtrent de wettigheid van de ontworpen verordeningsbepalingen die op de ordonnantie steunen.

.../...

De hiernavolgende opmerkingen worden dus onder dat voorbehoud gemaakt.

Artikel 13 (dat artikel 12 wordt).
Artikel 14.

Het ontworpen artikel 13, 8°, bepaalt dat het dossier moet bevatten : "8° desgevallend een huurformule voor de middelgrote woningen", en het ontworpen artikel 14 voorziet in een afwijking van de regel die vervat is in de tweede zin van artikel 13, 8°, waarbij in dat geval een jaarlijkse maximumhuur wordt opgelegd.

In de mogelijkheid voor de projectontwikkelaar om huurovereenkomsten te sluiten voor middelgrote woningen wordt evenwel niet voorzien in de artikelen 5 en 8, tweede lid, van de ordonnantie, in welke artikelen alleen wordt voorzien in de verkoop van zodanige woningen.

De artikelen 13, 8°, en 14 moeten bijgevolg vervallen.

Gelet op deze opmerking wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 12. Het in artikel 5, § 1, van de ordonnantie bedoelde basisdossier bevat :

.../...

- 1° de volledige identiteit van de aanvrager-projectontwikkelaar, het adres waarop hij kan worden bereikt en de balans van zijn laatste twee dienstjaren;
- 2° het programma van de renovatie-, bouw- of herbouwingswerkzaamheden, dat ten minste de gegevens bevat van het programma dat is vervat in het in artikel 4, paragrafen 2 en 4, bedoelde ontwerp van voorlopige koopakte of van huurovereenkomst met erfpacht;
- 3° een plaatsingsplan alsmede de plannen van de ontworpen bouwwerken ten minste op een schaal van 1/100;
- 4° een tabel met de oppervlakten van de woningen en de bijgebouwen ervan ... (voorts zoals in het ontwerp);
- 5° een beschrijving van de technische en bouwvoorschriften tot het naleven waarvan de aanvrager zich verbindt;
- 6° de prijs, B.T.W. inbegrepen, per vierkante meter oppervlakte waartegen de aanvrager de middelgrote woning te koop zal bieden of zijn rechten van erfpacht op die woning zal afstaan (15); in die prijs is begrepen :

(15) De toevoeging van die woorden vloeit voort uit het feit dat de ordonnantie eveneens voorziet in het aangaan met de projectontwikkelaar van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot een of meer te renoveren woningen, met het gevolg dat er geen sprake kan zijn van een verkoop van de woning in dat geval, maar wel van de overdracht van het recht van erfpacht met betrekking tot die woning.

- a) de kosten voor de kelders en de terrassen;
 - b) de aansluiting op de riolering;
 - c) alle kosten, belastingen en honoraria, met uitzondering van die welke gemoeid zijn met de koop- of huurakte en van de abonnementskosten voor de openbare voorzieningen;
- 7° in voorkomend geval het ontwerp van de basisakte van medeëigendom;
- 8° de aankoopprijs van het terrein, in geval van verkoop, of de canon, in geval van erfpacht, die door de projectontwikkelaar aan de plaatselijke overheid wordt aangeboden, alsmede de door de projectontwikkelaar voorgenomen wijze van betaling;
- 9° een tijdschema van de werkzaamheden.

De in het eerste lid, 6°, bedoelde prijs is gekoppeld aan de evolutie van de prijzen met ingang van de ondertekening van de authentieke akte, volgens de volgende formule : ... (voorts zoals in het ontwerp, maar in de Franse tekst moet de tweede "s" vervangen worden door "S" in de uitleg van de formule).

De percentages en het produkt van de vermenigvuldigingen worden afgerond ... (voorts zoals in het ontwerp)".

.../...

Artikel 15 (dat artikel 13 wordt).

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 13. De in artikel 5, § 4, van de ordonnantie bedoelde koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst moet eveneens het volgende bevatten :

- 1º de verplichting om, door toedoen van de instrumenterende notaris (16), in elke koopovereenkomst met betrekking tot een gerenoveerde, nieuw gebouwde of herbouwde middelgrote woning, de strafmaatregelen op te nemen waarin wordt voorzien in de artikelen 7 en 8 van de ordonnantie;
- 2º de gegevens van het basisdossier dat door de minister is goedgekeurd (17)".

(16) Een besluit van de Executieve kan aan de instrumenterende notaris zelf geen verplichting opleggen.

(17) De vraag rijst of het niet aangewezen zou zijn dat in de erfpachtovereenkomst eveneens de verplichting zou worden opgenomen voor de projectontwikkelaar om op het ogenblik dat hij het gebouw verkoopt, aan de koper tegelijk het recht van erfpacht dat hij op het terrein heeft af te staan (zie in die zin de toelichting betreffende het voorstel van ordonnantie - Gedr. St. Brusselse Hoofdstedelijke Raad, nr. A-72/1-90/91, blz. 5).

Artikel 16.

Voor de ontworpen bepaling is geen rechtsgrond te vinden in de ordonnantie van 29 augustus 1991.

In tegenstelling tot hetgeen is bepaald voor het geval waarin overeenkomsten met particulieren worden gesloten, voorziet de ordonnantie immers in geen enkele maatstaf aan de hand waarvan de projectontwikkelaars kunnen worden geselecteerd wanneer er verschillende aanvragers zijn. Zij verleent evenmin enige machtiging aan de Executieve om dat te doen.

Artikel 16 moet vervallen.

Artikel 17.

De bepaling is overbodig en moet vervallen.

Artikel 18.

De bepaling moet eveneens vervallen want, de verplichting die zij oplegt wordt, aangezien de gemeente niet de overdragende plaatselijke overheid is, reeds opgelegd aan de projectontwikkelaar in artikel 5, § 2, eerste lid, van de ordonnantie.

.../...

Artikel 19 (dat artikel 14 wordt).

1. De inleidende volzin en de bepalingen onder 1° en 2° zouden beter als volgt worden geredigeerd :

"Art. 14. In de koopovereenkomst die wordt gesloten tussen de projectontwikkelaar en elke koper van een middelgrote woning wordt vermeld :

- 1° dat de koper voldoet aan de in artikel 5, paragraaf 4, derde streepje, 1° en 2°, van de ordonnantie opgelegde voorwaarden en dat hij zich ertoe verbindt de onder het derde streepje, 3°, van die bepaling van de ordonnantie opgelegde verplichting na te leven;
- 2° dat de koper, indien hij wegens overmacht in de onmogelijkheid verkeert de woning persoonlijk te bewonen, zich ertoe verbindt de identiteit van de kandidaat-huurder die hij overweegt te kiezen ter kennis te brengen van de overdragende plaatselijke overheid alsmede het ontwerp van huurovereenkomst dat hij met die kandidaat-huurder zal sluiten" (18).

(18) Het zou aangewezen kunnen zijn in het huurontwerp ook de in de artikelen 13, 8°, en 14, van het ontwerp bepaalde berekeningswijze van de huur verplicht te stellen; de Raad van State heeft het weglaten van die artikelen voorgesteld omdat zij betrekking hadden op de projectontwikkelaar, maar de regels ervan zouden, zonder schending van de ordonnantie, kunnen worden opgelegd aan de koper in zijn betrekkingen met een huurder in het in de ontworpen bepaling bedoelde geval.

2. De bepalingen onder 3° en 4° zouden moeten worden herzien zodat wordt verwezen naar het geheel van de in artikel 7 van de ordonnantie opgenoemde verrichtingen. De volgende tekst wordt voorgesteld voor 3° en 4°, die 3° worden :

"3° dat de koper, mocht hij één van de in artikel 7 van de ordonnantie bedoelde verrichtingen doen, zich ertoe verbindt :

- a) in de akte alle verplichtingen op te nemen die hij krachtens de ordonnantie en dit besluit zelf moest nakomen;
- b) de identiteit van de begunstigde natuurlijke persoon ter kennis te brengen van de overdragende plaatselijke overheid alsmede de ontwerpakte, om na te gaan of voldaan is aan de door de ordonnantie en dit besluit opgelegde voorwaarden om de bestemming als middelgrote woning te handhaven".

Nieuw artikel 15.

Die nieuwe bepaling, die is ingegeven door artikel 21 van het ontwerp, zou moeten worden geredigeerd naar het voorbeeld van de tekst die wordt voorgesteld voor het nieuwe artikel 11, maar aangepast aan de situatie van de projectontwikkelaars.

.../...

Artikel 20 (dat artikel 16 wordt).

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 16. § 1. Het in artikel 9 van de ordonnantie bedoelde beroep wordt ingesteld bij ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs bij de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de aangevochten beslissing.

Verzoeker moet terzelfder tijd een afschrift van het beroep mededelen aan de plaatselijke overheid.

§ 2. Verzoeker en de overdragende plaatselijke overheid worden op hun verzoek gehoord.

§ 3. De minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort doet uitspraak over het beroep en brengt zijn beslissing binnen dertig dagen na de toezending van het beroep ter kennis van de belanghebbenden.

Indien verzoeker of de overdragende plaatselijke overheid erom verzocht hebben te worden gehoord, wordt de in het eerste lid bedoelde termijn op vijfenzeventig dagen gebracht."

Nieuw artikel 17.

Het nieuwe artikel 17 moet als volgt worden gesteld :

.../...

"Art. 17. De minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort en de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, zijn belast met de uitvoering van dit besluit".

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs : C.-L. CLOSSET,
de Heren :

président de chambre,
kamervoorzitter,

R. ANDERSEN,
J. MESSINNE,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

J. DE GAVRE,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

F. DELPEREE,

Madame : J. GIELISSEN,
Mevrouw :

greffier assumé,
toegevoegd griffier.

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

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. R. ANDERSEN.

Le rapport a été présenté par M. J. JAUMOTTE, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. P. NIHOUL, référendaire adjoint.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. JAUMOTTE, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. P. NIHOUL, adjunct-referendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN.

C.-L. CLOSSET.