

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la nature et de la Politique de l'eau de la Région de Bruxelles-Capitale, le 9 novembre 1993, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public", a donné le 8 décembre 1993 l'avis suivant:

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, op 9 november 1993 door de Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest "houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen", heeft op 8 december 1993 het volgend advies gegeven :

Le projet se fonde essentiellement sur les articles 4 et 5, § 1er, de l'ordonnance, non encore publiée, "du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relatif au secteur du logement social".

Ces dispositions législatives imposent au Gouvernement, lorsqu'il arrête les règles qu'elles le chargent de déterminer, de prendre l'avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Cette formalité n'a pas été accomplie.

Puisqu'il reste susceptible d'encore être amendé en fonction du contenu dudit avis, le projet ne peut être considéré comme définitif. C'est donc prématurément que la section de législation du Conseil d'Etat est consultée.

*

*

*

Toutefois, la section de législation croit devoir, dès à présent, attirer l'attention du Gouvernement sur ce que le projet n'exécute pas, de manière adéquate, l'article 5 de l'ordonnance.

En effet, cette disposition législative impose au Gouvernement de déterminer le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles. Or, la valeur actualisée des biens, dont il incombe au Gouvernement d'établir le mode d'évaluation, détermine le montant de la cotisation mensuelle de

.../...

solidarité, dont l'article 5, §§ 4 et 5, de l'ordonnance impose le versement, ainsi que le niveau, fixé par le paragraphe 6 de ce même article, de la somme totale maximale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation de solidarité. A l'effet de permettre le calcul de la participation financière des locataires, le Gouvernement doit donc établir les critères objectifs sur lesquels doit se fonder le calcul de la valeur actualisée des biens; il doit aussi, à cet égard, prendre en considération la "valeur régionale moyenne", que le paragraphe 6, alinéa 2, assigne comme valeur minimale à la valeur actualisée du bien.

Or, il résulte de l'article 14 du texte soumis à l'examen de la section de législation que les loyers devraient être établis par référence à un pourcentage, variant entre 3 et 8 pour cent, d'un prix de revient actualisé, représentant le prix de revient comptable indexé; d'autre part, l'article 24 tend quant à lui à différer au 1er janvier 1995 l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance organisant la perception de la cotisation mensuelle de solidarité, tandis que l'article 38, ne confère à l'arrêté en projet qu'un effet transitoire, "jusqu'à ce que la grille régionale homogène visée à l'article 5, § 6, de l'ordonnance et qui doit permettre d'attribuer à chaque logement social bruxellois sa valeur actualisée redéfinie, ait été adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale".

Ainsi que le font apparaître, aussi bien la justification de l'amendement, d'où l'article 5 de l'ordonnance est issu, que la discussion concernant cet amendement au sein de la Commission de l'aménagement du territoire, de

.../...

la politique foncière et du logement du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale (1), le procédé utilisé aux articles 14, 24 et 38 précités de l'arrêté en projet ne peut être admis, car l'établissement du mode de calcul de la contribution financière des locataires, loyers et cotisations éventuelles de solidarité confondus, ne saurait être dissocié de la détermination par le Gouvernement des critères objectifs permettant de fixer les nouvelles valeurs actualisées des logements, que l'ordonnance a entendu substituer à l'ancien critère de leur prix de revient actualisé.

Le texte en projet doit donc être revu afin que ne soient pas maintenus en suspens les effets des dispositions de l'article 5, §§ 4 à 8, de l'ordonnance.

*

*

*

Par ailleurs, le texte en projet est imprécis et particulièrement mal rédigé au point qu'à beaucoup d'égards, il est, non seulement d'une compréhension difficile, mais aussi sujet à des interprétations contradictoires. Il est, dès lors, souhaitable qu'après avoir été revu pour tenir compte de ce qui vient d'être dit au sujet de l'exécution de l'article 5 de l'ordonnance, il soit réécrit avant d'être, à nouveau, soumis à l'avis du Conseil d'Etat.

(1) Voir le document A-167/2-92/93, pp. 128 à 138 et 260 à 265.

Het ontwerp is hoofdzakelijk gegrond op de artikelen 4 en 5, § 1, van de nog niet bekendgemaakte ordonnantie van 9 september 1993 "houdende wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting".

Krachtens die bepalingen moet de Regering omtrent de regels die ze op grond van voornoemde bepalingen vaststelt het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij inwinnen.

Aan dat vereiste is niet voldaan.

Aangezien het ontwerp nog kan worden gewijzigd op grond van de tekst van dat advies, mag het niet als definitief worden beschouwd. Derhalve wordt de afdeling wetgeving van de Raad van State voorbarig om advies gevraagd.

*

*

*

De afdeling wetgeving acht het evenwel nodig nu reeds de Regering erop te wijzen dat het ontwerp artikel 5 van de ordonnantie niet adequaat uitvoert.

Deze bepaling legt de Regering immers de verplichting op om de wijze te bepalen waarop de waarde van de gebouwen wordt berekend. De geactualiseerde waarde van de goederen, waarvan de Regering moet voorschrijven hoe ze wordt vastgesteld, bepaalt de hooggrootheid van de maandelijkse solidariteitsbijdrage die krachtens artikel 5, §§ 4
.../...

en 5, van de ordonnantie moet worden gestort, alsook van de bij paragraaf 6 van datzelfde artikel vastgelegde totale som die de huurders eventueel jaarlijks dienen te betalen als huurprijs en als solidariteitsbijdrage. Om de berekening van de financiële tegemoetkoming van de huurders mogelijk te maken moet de Regering dus de objectieve criteria bepalen waarop de berekening van de geactualiseerde waarde van de goederen moet steunen; in dat verband moet ze eveneens rekening houden met de "gemiddelde gewestelijke waarde", die naar luid van paragraaf 6, tweede lid, geldt als minimumwaarde voor de geactualiseerde waarde van het goed.

Uit artikel 14 van de om advies aan de afdeling wetgeving voorgelegde tekst blijkt echter dat de huurprijzen vastgelegd moeten worden op basis van een percentage, gelegen tussen 3 en 8 percent van een geactualiseerde kostprijs die de geïndexeerde boekhoudkundige kostprijs voorstelt; volgens artikel 24 daarentegen wordt de inwerkingtreding van de bepalingen van de ordonnantie die de inning van de maandelijkse solidariteitsbijdrage regelen uitgesteld tot 1 januari 1995, terwijl artikel 38 van het ontworpen besluit slechts voorziet in een overgangsregeling "totdat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering haar goedkeuring hecht aan de homogeen gewestelijke rooster, bedoeld in artikel 5, § 6, van de ordonnantie en waardoor aan elke Brusselse sociale woning haar nieuwe geactualiseerde waarde kan worden gegeven".

.../...

Zowel uit de rechtvaardiging van het amendement waarin artikel 5 van de ordonnantie zijn oorsprong vindt, als uit de beraadslaging over dat amendement in de Commissie voor ruimtelijke ordening, grondbeleid en huisvesting van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad (2) blijkt dat de handelwijze die wordt gevolgd in voornoemde artikelen 14, 24 en 38 van het ontworpen besluit niet kan worden aanvaard, daar de vaststelling van de wijze van berekening van de financiële tegemoetkoming van de huurders, ongeacht of het om huurprijzen dan wel om eventuele solidariteitsbijdragen gaat, niet los kan worden gezien van het vaststellen, door de Regering, van de objectieve criteria op grond waarvan de nieuwe geactualiseerde waarden van de woningen kunnen worden bepaald en die krachtens de ordonnantie in de plaats komen van het vroegere criterium van de geactualiseerde kostprijs.

De ontworpen tekst moet dus worden herzien, zodat de gevolgen van het bepaalde in artikel 5, §§ 4 tot 8, van de ordonnantie niet worden opgeschort.

*

* *

Voorts is de ontworpen tekst onduidelijk en bijzonder slecht gesteld, in zoverre hij veelal niet alleen

(2) Zie het gedrukte stuk A-167/2-92/93, blz. 128 tot 138 en 260 tot 265.

moeilijk te begrijpen is, doch ook aanleiding kan geven tot tegenstrijdige interpretaties. Het is dan ook wenselijk dat het ontwerp eerst herzien wordt, rekening houdend met wat is uiteengezet in verband met de uitvoering van artikel 5 van de ordonnantie, en daarna wordt herschreven, waarna het opnieuw om advies aan de Raad van State kan worden gelegd.

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 : M. PROOST,
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.-L. PAQUET, auditeur adjoint. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. R. HENSENNE, référendaire adjoint.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J.-L. PAQUET, auditeur adjoint. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. R. HENSENNE, adjunct-referendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

M. PROOST.

C.-L. CLOSSET.