

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 Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 décembre 1994, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat", a donné le 19 juin 1995 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, op 13 december 1994 door de Minister Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering "betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van het woonmilieu", heeft op 19 juni 1995 het volgend advies gegeven :

OBSERVATIONS GENERALES.

1. Les dispositions soumises à l'avis du Conseil d'Etat sont rédigées avec peu de soin, en méconnaissance des règles de légistique (1) et de syntaxe et manquent de précision et de clarté.

On relève en particulier l'extrême confusion qui résulte du procédé, fréquemment utilisé par les auteurs du projet, consistant à régler une même matière dans plusieurs dispositions différentes (2), qui font double emploi ou entre lesquelles on n'aperçoit pas quel rapport il convient d'établir (3). Cette confusion nuit à la bonne compréhension du texte.

Celui-ci doit être entièrement réécrit - ce que le Conseil d'Etat ne peut faire sans se substituer à l'autorité compétente - avec la clarté, la concision, la précision et la rigueur que requiert un texte destiné à produire des effets de droit.

(1) Voir le Code-formulaire de légistique, services du Premier Ministre, supplément au Moniteur belge du 2 juin 1982.

(2) Au passage, on observe que certaines règles de fond sont formulées parmi les définitions qu'énonce l'article 2, méconnaissant ainsi la distinction à faire entre une définition et une règle de fond.

(3) Voir notamment :

- a) l'article 2, 14°, et les articles 5 à 7;
- b) l'article 2, 10° à 13°, et les articles 19 à 24.

Compte tenu de cette première observation, le Conseil d'Etat se limitera, dans le présent avis, à quelques remarques particulièrement importantes quant au fond.

2. Il ressort du proposant, de l'article 2, 1^o, et de la signature de l'arrêté en projet que, selon ses auteurs, cet arrêté se rattache à la matière de la rénovation urbaine au sens de l'article 6, § 1^{er}, I, 4^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

On peut toutefois se demander si les dispositions en projet ne relèvent pas plutôt de la matière du logement au sens de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la même loi.

Au titre du logement, la Région est compétente pour toutes les matières réglées par le Code du logement, et notamment pour la promotion de l'assainissement, de l'amélioration et de l'adaptation des logements (1). Tel est bien l'objet des dispositions en projet qui, en exécution de l'article 114 du Code du logement, déterminent les conditions de l'octroi de subventions pour l'assainissement d'habitations insalubres et pour l'amélioration, l'équipement ou l'adaptation d'habitations fonctionnellement inadaptées.

Compte tenu de la compétence particulière accordée aux Régions dans la matière du logement au sens qui vient d'être défini, la notion de "rénovation urbaine" ne peut viser tout type de mesure tendant à assurer la rénovation

(1) Pasin., 1980, pp. 827 et 905.

des logements. En réalité, cette notion doit être comprise comme désignant des opérations qui, portant sur un îlot ou sur plusieurs îlots, tendent à restructurer, assainir et réhabiliter les centres urbains de manière à renforcer leur rôle social et économique (1); il s'agit d'opérations d'ensemble qui, à la différence des travaux pour lesquels l'arrêté en projet prévoit l'octroi de subventions, ne visent pas seulement la rénovation d'un ou de plusieurs immeubles pris chacun isolément (2) et ne portent pas uniquement sur la rénovation des logements.

Eu égard à ces précisions, l'arrêté en projet doit être considéré comme relevant de la politique du logement, et non pas de la rénovation urbaine.

(1) Ph. BOUILLARD et E. GILLET, "Les aspects juridiques de la rénovation urbaine en Belgique", in S.E.R.E.S. et I.D.E.F., Les aspects juridiques de la rénovation urbaine, U.C.L., Faculté de droit, 1979, pp. 25 et sv., p. 26. Voir aussi le commentaire de la notion de "rénovation urbaine" que donne l'exposé des motifs de la loi spéciale du 8 août 1980 : "cette matière comprend la rénovation de noyaux urbains, se situant au niveau de l'habitat, de la voirie, de l'aménagement des sites et de la protection de leur caractère spécifique, ainsi que du maintien ou de l'encouragement d'activités y afférentes" (Pasin., 1980, p. 823).

(2) Ph. BOUILLARD et E. GILLET, op. cit., id. Dans le même sens, pour préciser ce que sont les opérations de rénovation urbaine, F. HAUMONT évoque des "opérations d'ensemble", allant "au-delà des aides à caractère plus ponctuel dispensées aux particuliers en exécution ou non du Code du logement" ("L'aménagement du territoire", in Faculté de droit de Namur, Le cadre de vie en Région wallonne, 1990, pp. 11 et sv., n° 17).

En conséquence, c'est au ministre ayant le logement dans ses attributions qu'il appartient de le proposer, de le signer et d'en assurer l'application.

3. Tel qu'il est rédigé, le texte en projet ne permet pas de déterminer si le pouvoir donné au ministre d'accorder une prime constitue une obligation lorsque le demandeur satisfait aux conditions prévues par l'arrêté en projet et pour autant que le ministre reste dans les limites des crédits budgétaires, ou si le ministre dispose encore en la matière d'un pouvoir d'appréciation - auquel cas le texte en projet devrait déterminer les critères de cette appréciation.

4. L'arrêté en projet n'envisage que de manière sommaire l'hypothèse où l'immeuble auquel des travaux sont effectués n'est pas simplement la propriété d'une seule personne.

Le texte doit être revu pour mieux tenir compte des divers autres cas qui peuvent se présenter (copropriété (1), droit réel démembré ...).

(1) A toutes fins utiles, l'attention des auteurs du projet est attirée sur l'entrée en vigueur au 1er août 1995 de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

OBSERVATIONS PARTICULIERES.Préambule.Alinéa 1er.

L'article 115 ne constitue pas la base légale de l'arrêté en projet. L'alinéa doit, dès lors être rédigé comme suit :

"Vu le Code du logement, notamment l'article 114, inséré par la loi du 25 mars 1981;"

Alinéa 2.

L'accord du Ministre du Budget doit être visé, avec mention de la date à laquelle il a été donné.

Il en va de même de l'avis de l'inspecteur des finances qui fait l'objet de l'alinéa 4.

L'alinéa 4 doit figurer avant l'alinéa 2 actuel.

Alinéa 3.

L'avis du Conseil d'Etat doit constituer le dernier alinéa du préambule.

.../...

Alinéas 5 et 6.

Le considérant doit être omis.

Dispositif.Article 1er.

Cet article doit être omis et la numérotation des autres articles du projet sera revue en conséquence.

Article 2.

1. Le 2º appelle les observations suivantes :

- a) comme en ont convenu les délégués du Gouvernement, la définition du "logement" doit être revue pour préciser que les biens visés sont destinés à la résidence;
- b) le texte doit désigner précisément quelles sont les personnes visées par l'expression "secteur du logement social";
- c) selon les délégués du Gouvernement, la phrase incidente vise l'hypothèse de biens appartenant à des personnes de droit public qui bénéficient par ailleurs de subventions de la Région pour la rénovation d'immeubles; compte tenu de cette précision, on n'aperçoit pas pour quel motif le texte ne mentionne pas la Société de développement régional pour l'arrondissement de Bruxelles-Capitale.

.../...

2. Le 3^o ne contient aucune définition et est incompréhensible.

3. L'annexe annoncée au 4^o ne permet pas d'identifier clairement quels sont les divers périmètres considérés comme "à protéger et à rénover". Elle doit être revue en conséquence et publiée au Moniteur belge en même temps que l'arrêté.

4. Au 6^o, il y a lieu d'indiquer les articles du Code des impôts sur les revenus dans leur nouvelle numérotation, à savoir les articles 400 et 404, C.I.R. 1992.

5. Au 7^o, le texte prévoit que, pour déterminer les "revenus" d'une personne au sens de l'arrêté en projet, il y a lieu de prendre en considération "les revenus immunisés de l'impôt sur les revenus des personnes physiques en vertu d'une disposition légale ou d'un accord international".

Ainsi formulé, le texte ne rend pas compte avec suffisamment de précision de ce qui est exactement visé par les auteurs du projet. Il doit être revu en recourant à la terminologie utilisée en matière fiscale.

En outre, il convient de déterminer de quelle manière ces revenus sont calculés.

.../...

6. Au 10°, il n'y a pas lieu de distinguer l'obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale et l'obligation d'être inscrit aux registres de la population à l'adresse de ce logement, puisque l'inscription d'une personne aux registres de la population a lieu dans la commune où cette personne a sa résidence principale. En outre, il y a lieu de tenir compte de la situation des étrangers qui sont inscrits au registre des étrangers.

Par ailleurs, le texte doit préciser la période à laquelle l'obligation imposée se rapporte.

La même observation vaut pour le 12°, ainsi que pour l'article 20, a, et l'article 22, 1°.

7. Au 11°, l'expression "les droits d'usage et de jouissance" est malencontreuse en ce sens que les auteurs du projet ne se réfèrent pas, en y recourant, au droit réel d'usage visé aux articles 625 et suivants du Code civil, mais désignent par là des attributs du droit de propriété (voir l'article 544 du Code civil).

Cette observation vaut pour l'ensemble du projet.

8. Au 12°, comme en ont convenu les délégués du gouvernement, l'intention des auteurs du projet serait plus correctement traduite si les mots "être actionnaire ou salarié de la société possédant le logement" étaient remplacés par les mots "avoir la qualité d'organe, d'associé ou de membre du personnel de cette personne".

.../...

Article 5.

Le texte du paragraphe 2 doit être revu en recourant à la terminologie utilisée par les dispositions relatives à la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 6.

Comme en ont convenu les délégués du gouvernement, le paragraphe 1er s'applique non seulement aux logements qui sont situés en dehors des périmètres à protéger et à rénover, mais aussi aux logements situés en dehors des périmètres à revitaliser.

Le texte doit être revu en conséquence.

Article 10.

1. Au paragraphe 1er, il est fait usage dans le texte de la notion d'"unité de logement", alors que dans le texte néerlandais sont utilisés plus simplement les mots "per woning". Il convient de mettre la version française en concordance avec la version néerlandaise.

2. Au paragraphe 3, 1^o, le texte ne mentionne pas le cas où les travaux sont exécutés par le demandeur. Si, comme tout porte à le croire, cet oubli est involontaire, le texte doit être revu en conséquence.

.../...

Article 11.

Le Conseil d'Etat se demande si, au paragraphe 2, il ne doit pas être tenu compte du montant des subventions accordées en vertu d'un des textes qui y sont énumérés, plutôt que du montant des travaux qui ont donné lieu, sur la base de ces textes, à l'octroi de subventions.

Il appartient aux auteurs du projet de prendre clairement position.

2. Il convient de citer les textes mentionnés dans cet article avec leur libellé correct, c'est-à-dire en indiquant à chaque fois l'intitulé complet de l'arrêté concerné sans faire état des modifications qu'il a subi.

Article 13.

1. Au paragraphe 2, 3°, on n'aperçoit pas pour quel motif il est exigé des personnes morales qu'elles communiquent leurs statuts, leurs bilans et leurs comptes annuels.

2. En ce qui concerne le paragraphe 2, 5°, a), il est fait référence à l'observation qui sera faite à propos de l'article 22 du projet.

.../...

3. Le paragraphe 2, 5°, b), prévoit l'obligation "pour les demandeurs non propriétaires" de joindre à leur demande de prime à la rénovation "la copie certifiée conforme du titre légal ou conventionnel visé à l'article 2, 12°".

Le Conseil d'Etat s'interroge sur la portée exacte de cette disposition :

Que faut-il entendre par "titre légal ou conventionnel" ?

Quelle est la personne compétente pour délivrer au demandeur, par hypothèse non propriétaire, une copie certifiée conforme du titre légal ou du titre conventionnel ?

Qu'en est-il du bail verbal, hypothèse qui se présentera souvent en pratique ?

En fonction des réponses données à ces diverses questions, le texte de l'article 2, 12°, et de la disposition examinée devra être fondamentalement revu.

Article 14.

Au paragraphe 3, il serait plus correct de prévoir que, dans l'hypothèse envisagée par cette disposition, la demande est caduque.

La même observation vaut pour l'article 16 du projet.

.../...

Articles 17 et 18.

En ce qui concerne les "formulaire ou conventions prévus aux articles 19 à 24", il est fait référence aux observations relatives à ces dispositions.

Articles 19 à 24.

Les articles 20 à 23 imposent diverses obligations aux personnes qui sont visées. Ces obligations s'imposent aux intéressés par le seul effet de l'arrêté en projet.

Il n'y a donc pas lieu de prévoir que ceux-ci doivent s'engager à les respecter, ni, a fortiori, que le respect desdits engagements doit, comme l'envisage l'article 24, être garanti par l'enregistrement d'un formulaire prévu à cet effet.

Le texte sera revu en conséquence.

Article 21.

A propos du littéra b, second tiret, les délégués du Gouvernement ont précisé que le loyer annuel, qui ne peut être supérieur à la somme des douze derniers loyers mensuels perçus pour l'habitation avant l'introduction de la demande, était celui de la première année du bail conclu avec le nouvel occupant.

Le texte doit mentionner cette précision.

.../...

Article 22.

En ce qui concerne le 2^o, les délégués du Gouvernement ont précisé qu'en dépit de ce que laisse entendre le texte, l'intention des auteurs du projet n'est pas d'imposer la conclusion d'un véritable contrat-type de bail, mais seulement de prévoir l'obligation, pour le propriétaire, de garantir au bénéficiaire de la prime qu'il pourra occuper le logement pendant le délai fixé.

En outre, on peut se demander si, comme dans le texte actuel (1), il n'y a pas lieu d'interdire au propriétaire d'augmenter le loyer pendant cette période en se fondant sur l'augmentation de la valeur locative du bien due aux travaux effectués.

Par ailleurs, pour éviter toute difficulté, il conviendrait que l'arrêté en projet impose à celui qui demande une prime de produire l'accord du propriétaire sur de telles obligations lors de l'introduction de la demande. L'article 13, § 2, 5^o, a, sera complété en conséquence.

Article 25.

1. Le paragraphe 1er fait double emploi avec l'article 57 des lois coordonnées sur la comptabilité de l'Etat. En outre, il ne se concilie pas avec cette disposi-

(1) Article 5, § 3, c, de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations, au bénéfice de personnes physiques.

tion, lorsqu'il permet au ministre de dispenser les intéressés de l'obligation de rembourser les sommes reçues dans les cas de force majeure qui sont laissés à son appréciation.

2. En ce qui concerne le paragraphe 2, les auteurs du projet paraissent avoir perdu de vue qu'en vertu de l'article 2, 5°, de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, les recettes résultant, notamment, "du remboursement des primes accordées en vue de la rénovation de biens privés et l'assainissement de l'habitat" sont affectées au Fonds d'aménagement urbain et foncier créé par cette ordonnance.

Le paragraphe 2 en projet ne se concilie pas avec cette disposition.

3. Les paragraphes 3 et 4 font double emploi avec les articles 56, 57 et 94 des lois coordonnées sur la comptabilité de l'Etat et avec l'arrêté royal du 26 avril 1968 réglant l'organisation et la coordination des contrôles de l'octroi et de l'emploi des subventions.

Il s'en suit que l'article 25 doit être omis.

Article 26.

Cet article doit être rédigé comme suit :

.../...

"Art. L'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations, au bénéfice de personnes physiques, modifié par les arrêtés de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale des 5 avril 1990 et 8 novembre 1990, est abrogé".

Article 28.

Il ne peut être admis que le Gouvernement "répute refusées" des demandes de prime introduites par des personnes qui se trouvent en situation d'avoir droit à la prime qu'elles ont sollicitée sous l'empire de l'un ou l'autre des textes prévus à l'article 28.

Tel qu'il est rédigé, l'article doit être omis.

Article 29.

L'usage recommande d'employer le mot "publication".

Exécutoire.

Le Conseil d'Etat constate que le texte de l'exécutoire fait défaut. Il est proposé de le rédiger comme suit :

"Art. Le ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté".

ALGEMENE OPMERKINGEN.

1. De bepalingen die om advies aan de Raad van State zijn voorgelegd, zijn met weinig zorg gesteld, houden geen rekening met de regels inzake wetgevingstechniek (1) en syntaxis en zijn onvoldoende nauwkeurig en duidelijk.

De aandacht wordt met name gevestigd op de grote verwarring die ontstaat uit de door de stellers van het ontwerp veelvuldig toegepaste techniek die erin bestaat één zelfde materie te regelen in meerdere verschillende bepalingen (2), die elkaar overlappen of waartussen men het verband niet meer ziet (3). Deze verwarring komt het tekstbegrip niet ten goede.

Deze tekst dient helemaal herschreven te worden - hetgeen de Raad van State niet kan doen zonder zich in de plaats te stellen van de bevoegde overheid - met inachtneming van de duidelijkheid, de beknoptheid, de nauwkeurigheid en de stiptheid die vereist zijn voor een tekst die rechtsgevolgen zal hebben.

(1) Zie de Handleiding bij de wetgevingstechniek, diensten van de Eerste Minister, supplement bij het Belgisch Staatsblad van 2 juni 1982.

(2) Terloops weze opgemerkt dat bepaalde basisregels geformuleerd worden tussen de definities die opgenomen zijn in artikel 2, waardoor aldus geen rekening wordt gehouden met het onderscheid tussen een definitie en een basisregel.

(3) Zie met name:

a) artikel 2, 14°, en de artikelen 5 tot 7;
b) artikel 2, 10° tot 13°, en de artikelen 19 tot 24.

Rekening houdend met deze eerste opmerking beperkt de Raad van State zich ertoe in dit advies enkele bijzonder belangrijke opmerkingen te formuleren over de inhoud zelf.

2. Uit zowel het voordrachtformulier en artikel 2, 1°, als uit het ondertekeningsformulier van het ontworpen besluit blijkt dat dit besluit, volgens de stellers ervan, verband houdt met de stadsvernieuwing in de zin van artikel 6, § 1, I, 4°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Men kan zich echter afvragen of de ontworpen bepalingen niet eerder verband houden met de huisvesting in de zin van artikel 6, § 1, IV, van dezelfde wet.

Het Gewest is inzake huisvesting bevoegd voor alle materies die geregeld worden door de Huisvestingscode, en inzonderheid voor de bevordering van de sanering, van de verbetering en de aanpassing van de woningen (1). Dit is precies het doel van de ontworpen bepalingen die ter uitvoering van artikel 114 van de Huisvestingscode de voorwaarden vaststellen voor de toekenning van toelagen voor de sanering van ongezonde woningen en voor de verbetering, de uitrusting of de aanpassing van functioneel onaangepaste woningen.

Rekening houdend met de bijzondere bevoegdheid die aan de Gewesten is toegekend inzake huisvesting zoals

(1) Pasin., 1980, pp. 827 en 905.

hierboven omschreven, kan het begrip "stadsvernieuwing" niet op alle maatregelen betrekking hebben die de vernieuwing van woningen tot doel hebben. Dit begrip dient in feite zo opgevat te worden dat het betrekking heeft op handelingen die, wanneer zij bedoeld zijn voor één of meer huizenblokken, erop gericht zijn om de stadskernen op zodanige wijze te herstructureren, te saneren en te renoveren dat hun sociale en economische rol verstevigd wordt (1); het gaat om veelomvattende verrichtingen die, anders dan de werkzaamheden waarvoor het ontworpen besluit voorziet in de toekenning van toelagen, niet enkel betrekking hebben op de renovatie van één of meer afzonderlijk beschouwde gebouwen (2) en niet uitsluitend verband houden met de renovatie van woningen.

-
- (1) Ph. BOUILLARD en E. GILLET, "Les aspects juridiques de la rénovation urbaine en Belgique", in S.E.R.E.S. en I.D.E.F., Les aspects juridiques de la rénovation urbaine, U.C.L., Faculté de droit, 1979, blz. 25 en volgende, blz. 26. Zie ook het commentaar op het begrip "stadskernvernieuwing" opgenomen in de memorie van toelichting van de bijzondere wet van 8 augustus 1980: "Deze materie omvat de hernieuwing van stadskernen, gesitueerd op het vlak van de huisvesting, van de wegen, van de inrichting en de bescherming van de omgeving, alsook van de instandhouding of de bevordering van de daarmee verband houdende activiteiten" (Gedr. St. Senaat, 1979-1980, nr. 434/1, blz. 12).
- (2) Ph. BOUILLARD en E. GILLET, op. cit., id. Om duidelijk te maken wat men verstaat onder werken van stadsvernieuwing, heeft F. HAUMONT het in diezelfde zin over "opérations d'ensemble allant au-delà des aides à caractère plus ponctuel dispensées aux particuliers en exécution ou non du Code du logement" ("L'aménagement du territoire", in Le cadre de vie en Région wallonne, Faculté de droit de Namur, 1990, blz. 11 en volgende, nr. 17).

.../...

Gelet op deze preciseringen, dient het ontworpen besluit beschouwd te worden als betrekking hebbend op het huisvestingsbeleid en niet op de stadsvernieuwing.

Het komt bijgevolg de minister die bevoegd is inzake huisvesting toe dit besluit voor te dragen, te ondertekenen en de toepassing ervan te verzekeren.

3. Het is niet mogelijk om, uitgaande van de wijze waarop de ontworpen tekst is opgesteld, te bepalen of de bevoegdheid waarover de minister beschikt om premies toe te kennen een verplichting inhoudt wanneer de aanvrager aan alle voorwaarden voldoet waarin door het ontworpen besluit voorzien wordt en in zoverre de minister binnen de perken van de begrotingskredieten blijft, dan wel of de minister in die materie nog over een beoordelingsbevoegdheid beschikt - in welk geval de ontworpen tekst de criteria van deze beoordeling zou moeten bepalen.

4. Het ontworpen besluit behandelt slechts in beperkte mate het geval waarbij het gebouw waaraan gewerkt wordt niet louter het bezit is van één enkele persoon.

.../...

De tekst dient te worden herzien zodat beter rekening gehouden wordt met de verschillende andere gevallen die zich kunnen voordoen (medeëigendom (1), gesplitst zakelijk recht ...).

BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Aanhef.

Eerste lid.

Artikel 115 geldt niet als rechtsgrond voor het ontworpen besluit. Het lid dient derhalve als volgt te worden gesteld :

"Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 114, ingevoegd door de wet van 25 maart 1981;".

Tweede lid.

De akkoordbevinding van de Minister van Begroting moet vermeld worden samen met de vermelding van de datum waarop die gegeven werd.

(1) Voor zover dienstig, wordt de aandacht van de stellers van het ontwerp gevestigd op de inwerkingtreding op 1 augustus 1995 van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom.

Hetzelfde geldt voor het advies van de inspecteur van financiën waarvan sprake in het vierde lid.

Het vierde lid dient voor het huidige tweede lid te staan.

Derde lid.

Het advies van de Raad van State dient in het laatste lid van de aanhef vermeld te worden.

Vijfde en zesde lid.

De considerans dient te vervallen.

Bepalend gedeelte.

Artikel 1.

Dit artikel dient te vervallen en de nummering van de overige artikelen van het ontwerp behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

Artikel 2.

1. Onderdeel 2^o geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen :

.../...

- a) de gemachtigden van de Regering zijn het ermee eens dat de definitie van de "woning" dient te worden herzien om aan te geven dat de goederen in kwestie bestemd zijn om als verblijf te dienen;
- b) de tekst behoort duidelijk aan te geven welke personen worden verstaan onder de uitdrukking "sector van de sociale huisvesting";
- c) volgens de gemachtigden van de Regering beoogt de tussenzin het geval van goederen die toebehoren aan publiekrechtelijke rechtspersonen die bovendien toelagen van het Gewest ontvangen voor de renovatie van gebouwen; gelet op deze precisering ziet men niet in waarom in de tekst de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het arrondissement Brussel-Hoofdstad niet wordt vermeld.

2. Onderdeel 3° bevat geen enkele definitie en is onbegrijpelijk.

3. De in onderdeel 4° aangekondigde bijlage maakt het niet mogelijk duidelijk vast te stellen welke perimeters als "te beschermen en te renoveren" worden beschouwd. De bijlage behoort dan ook te worden herzien en tegelijk met het besluit in het Belgisch Staatsblad te worden bekendgemaakt.

.../...

4. In onderdeel 6° dienen de artikelen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen te worden vermeld volgens de nieuwe nummering ervan, namelijk de artikelen 400 en 404 van het W.I.B. 1992.

5. In onderdeel 7° bepaalt de tekst dat, om het "inkomen" van een persoon in de zin van het ontworpen besluit vast te stellen, rekening dient te worden gehouden met "de inkomsten van de natuurlijke personen vrijgesteld van de inkomstenbelastingen uit hoofde van een wettelijke beschikking of van een internationaal akkoord".

Aldus gesteld geeft de tekst niet duidelijk genoeg weer wat door de stellers van het ontwerp juist wordt bedoeld. De tekst behoort te worden herzien met gebruikmaking van de terminologie waarmee in fiscale aangelegenheden wordt gewerkt.

Bovendien behoort te worden bepaald op welke wijze die inkomsten worden berekend.

6. In onderdeel 10° behoort geen onderscheid te worden gemaakt tussen de verplichting om de woning als hoofdverblijf te hebben en de verplichting om in het bevolkingsregister op het adres van die woning ingeschreven te zijn, aangezien elke persoon in het bevolkingsregister wordt ingeschreven in de gemeente waar die persoon zijn hoofdverblijf heeft. Bovendien behoort rekening te worden

.../...

gehouden met de situatie van de vreemdelingen, die in het vreemdelingenregister worden ingeschreven.

Daarenboven dient de tekst te preciseren op welke periode die verplichting betrekking heeft.

Deze opmerking geldt tevens voor onderdeel 12°, voor artikel 20, a, en voor artikel 22, 1°.

7. In onderdeel 11° is de uitdrukking "gebruiks- en genotsrechten" ongelukkig gekozen in die zin dat de stellers van het ontwerp daarmee niet verwijzen naar het zakelijk gebruiksrecht bedoeld in de artikelen 625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, maar naar kenmerken van het eigendomsrecht (zie artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek).

Deze opmerking geldt voor het gehele ontwerp.

8. De gemachtigden van de Regering zijn het ermee eens dat de bedoeling van de stellers van het ontwerp in onderdeel 12° juister uitgedrukt zou zijn als de woorden "geen aandeelhouder of loontrekkende zijn van de rechtspersoon die de woning bezit" worden vervangen door de woorden "niet de hoedanigheid van orgaan, vennoot of personeelslid van die persoon bezitten".

.../...

Artikel 5.

De tekst van paragraaf 2 behoort te worden herzien met gebruikmaking van de terminologie waarmee in de bepalingen betreffende de belasting over de toegevoegde waarde wordt gewerkt.

Artikel 6.

De gemachtigden van de Regering zijn het ermee eens dat paragraaf 1 niet alleen geldt voor de woningen gelegen buiten de te beschermen en te renoveren perimeters, maar tevens voor de woningen gelegen buiten de te herwaarderen perimeters.

De tekst behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

Artikel 10.

1. In paragraaf 1 van de Nederlandse tekst wordt gewoon de uitdrukking "per woning" gebruikt, terwijl in de Franse tekst gebruik wordt gemaakt van het begrip "unité de logement". De Franse tekst behoort met de Nederlandse in overeenstemming te worden gebracht.

2. In paragraaf 3, 1°, maakt de tekst geen melding van het geval dat de aanvrager de werken uitvoert. Indien

.../...

dat verzuim onvrijwillig is - en alles wijst erop dat zulks het geval is - behoort de tekst dienovereenkomstig te worden herzien.

Artikel 11.

De Raad van State vraagt zich af of in paragraaf 2 geen rekening dient te worden gehouden met het bedrag van de steun die is toegekend krachtens een van de teksten die daarin worden opgesomd, in plaats van met het bedrag van de werken die op basis van die teksten tot het toekennen van steun hebben geleid.

De stellers van het ontwerp dienen hun standpunt duidelijk te bepalen.

2. Naar de in dit artikel vermelde teksten dient op correcte wijze te worden verwezen, dit wil zeggen door telkens het volledige opschrift van het betrokken besluit op te geven zonder gewag te maken van de wijzigingen die het heeft ondergaan.

Artikel 13.

1. Men ziet niet in waarom in paragraaf 2, 3°, van de rechtspersonen wordt geëist dat ze hun statuten, hun balans en hun jaarrekeningen meedelen.

.../...

2. Wat paragraaf 2, 5°, a) betreft, wordt verwezen naar de opmerking die over artikel 22 van het ontwerp zal worden gemaakt.

3. Paragraaf 2, 5°, b, bepaalt dat "de aanvragers niet-eigenaars" bij hun aanvraag om een renovatiepremie "een voor eensluidend verklaard afschrift van de wettelijke of bedongen titel bedoeld in artikel 2, 12°" moeten voegen.

Het is de Raad van State niet duidelijk wat de precieze strekking is van deze bepaling :

Wat moet worden verstaan onder "wettelijke of bedongen titel" ?

Wie is bevoegd om aan de aanvrager, die geacht wordt niet de eigenaar te zijn, een eensluidend verklaard afschrift van de wettelijke of de bedongen titel af te geven ?

Wat gebeurt er in geval van een mondelinge huurovereenkomst, zoals in de praktijk vaak voorkomt ?

Op grond van de antwoorden op deze onderscheiden vragen, moet de tekst van artikel 2, 12°, en van de onderzochte bepaling grondig worden herzien.

.../...

Artikel 14.

In paragraaf 3 zou het beter zijn voor te schrijven dat in het geval omschreven in deze bepaling de aanvraag vervalt.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 16 van het ontwerp.

Artikelen 17 en 18.

Met betrekking tot de "formulieren of overeenkomsten voorzien in artikels 19 tot 24" wordt verwezen naar de opmerkingen omtrent die bepalingen.

Artikelen 19 tot 24.

De artikelen 20 tot 23 leggen verscheidene verplichtingen op aan de personen die erin worden omschreven. Deze verplichtingen gelden voor de betrokkenen door de enkele uitwerking van het ontworpen besluit.

Er is derhalve geen grond om te bepalen dat zij zich ertoe moeten verbinden ze na te leven, noch, a fortiori, dat de naleving van die verbintenissen moet worden gewaarborgd door de registratie van een daartoe bestemd formulier, zoals artikel 24 voorschrijft.

De tekst moet dienovereenkomstig worden herzien.

.../...

Artikel 21.

In verband met punt b, tweede streepje, hebben de gemachtigden van de Regering erop gewezen dat de jaarlijkse huurprijs, die niet hoger mag zijn dan de som van de laatste twaalf maandelijke huurprijzen die vóór de indiening van de aanvraag voor de woning ontvangen zijn, de jaarlijkse huurprijs is van het eerste jaar van de huurovereenkomst die met de nieuwe bewoner is gesloten.

Deze precisering moet in de tekst worden opgenomen.

Artikel 22.

In verband met onderdeel 2^o hebben de gemachtigden van de Regering gesteld dat, in weerwil van wat uit de tekst blijkt, het niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp is om voor te schrijven dat een werkelijk model van huurovereenkomst moet worden gesloten, doch alleen dat de eigenaar de begunstigde van de premie moet garanderen dat deze de woning binnen de gestelde termijn mag betrekken.

Voorts rijst de vraag of het, zoals in de huidige tekst (1), niet nodig is de eigenaar te verbieden de huurprijs tijdens die periode te verhogen uitgaande van de verhoging van de huurwaarde van het goed als gevolg van de uitgevoerde werkzaamheden.

(1) Artikel 5, § 3, c, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen.

Om iedere moeilijkheid te voorkomen behoort het ontworpen besluit bovendien voor te schrijven dat de aanvrager van de premie de akkoordbevinding van de eigenaar omtrent zulke verplichtingen bij de indiening van de aanvraag moet overleggen. Artikel 13, § 2, 5°, a, moet dienovereenkomstig worden aangevuld.

Artikel 25.

1. Paragraaf 1 is een herhaling van het bepaalde in artikel 57 van de gecoördineerde wetten op de Rijks-comptabiliteit. Bovendien verdraagt deze paragraaf zich niet met deze bepaling in zoverre bepaald wordt dat het aan de minister staat om te oordelen welke de gevallen van overmacht zijn waarin hij de betrokkenen kan vrijstellen van de verplichting om de ontvangen bedragen terug te storten.

2. Met betrekking tot paragraaf 2 lijken de stellers van het ontwerp uit het oog te hebben verloren dat krachtens artikel 2, 5°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen onder meer de ontvangsten uit "de terugbetaling van de premies toegekend voor de renovatie van privé-goederen en voor de woonverbetering" toegewezen worden aan het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer, dat bij die ordonnantie wordt opgericht.

De ontworpen paragraaf 2 verdraagt zich niet met die bepaling.

.../...

3. De paragrafen 3 en 4 zijn een herhaling van de artikelen 56, 57 en 94 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit en van het koninklijk besluit van 26 april 1968 tot inrichting en coördinatie van de controles op de toekenning en op de aanwending van de toelagen.

Bijgevolg moet artikel 25 vervallen.

Artikel 26.

Dit artikel moet als volgt worden gesteld :

"Art. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen, gewijzigd bij de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 5 april 1990 en 8 november 1990, wordt opgeheven".

Artikel 28.

Het is onaanvaardbaar dat de Regering aanvragen om een premie, ingediend door personen die aanspraak kunnen maken op de premie die ze op grond van de ene of de andere tekst genoemd in artikel 28 hebben aangevraagd, "geweigerd" kan achten.

Het artikel moet in zijn huidige lezing vervallen.

.../...

Artikel 29.

Men schrijve : "Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt".

Uitvoeringsbepaling.

De Raad van State stelt vast dat de tekst van de uitvoeringsbepaling ontbreekt. Voorgesteld wordt ze als volgt te stellen :

"Art. De Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit".

La chambre était composée de :

De kamer was samengesteld uit :

Messieurs R. ANDERSEN,
de Heren

C. WETTINCK,
P. LIENARDY,

P. GOTHOT,
J. van COMPERNOLLE,

président de chambre,
kamervoorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

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

Madame M. PROOST,
Mevrouw

greffier,
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. B. JADOT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. M. BAUWENS, référendaire adjoint.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. JADOT, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. M. BAUWENS, adjunct-referendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

M. PROOST.

R. ANDERSEN.