

KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 4 december 1995 door de Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en Minister van Plaatselijke Besturen, Werkgelegenheid, Huisvesting en Monumenten en Landschappen verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering "tot wijziging van het besluit van 23 december (1993) van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdende de regeling van het verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 juni 1994 en 22 december 1994", heeft op 8 december 1995 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, huitième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et Ministre des Pouvoirs locaux, de l'Emploi, du Logement et des Monuments et Sites, le 4 décembre 1995, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "modifiant l'arrêté du 23 décembre 1993 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, tel que modifié par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juin 1994 et du 22 décembre 1994", a donné le 8 décembre 1995 l'avis suivant :

Volgens artikel 84, tweede lid, dat bij de wet van 15 oktober 1991 is ingevoegd in de gecoördineerde wetten op de Raad van State, moeten in de adviesaanvraag de redenen worden aangegeven tot staving van het spoedeisend karakter ervan.

In het onderhavige geval luidt die motivering als volgt :

"Considérant que ce projet a des implications budgétaires importantes et pour assurer une meilleure cohérence dans la gestion du secteur, il convient qu'il entre en vigueur le 1er janvier 1996".

*

* *

Gelet op de korte termijn welke hem voor het geven van zijn advies wordt toegemeten, heeft de Raad van State zich moeten bepalen tot het maken van de hiernavolgende opmerkingen.

*

* *

.../...

STREKKING VAN HET ONTWERP.

Krachtens artikel 15, § 1, van het besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, wordt aan de huurder die een of meer kinderen ten laste heeft, een progressieve vermindering toegekend van de reële huurprijs.

Luidens paragraaf 3 van hetzelfde artikel 15 wordt, naast die vermindering wegens kinderlast, bovendien de in artikel 257, 3°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 bepaalde vermindering van de onroerende voorheffing afgetrokken van de huurprijs, zoals wordt voorgeschreven door artikel 259 van het voornoemde Wetboek. De omstandigheid dat voor de betrokken woning de bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing wordt verleend en in mindering komt van de huurprijs, heeft in de huidige regeling m.a.w. geen invloed op de toekenning van de in artikel 15, § 1, bedoelde vermindering van de huurprijs wegens kinderlast.

Het voor advies voorgelegde ontwerp-besluit strekt er in essentie toe die regeling in die zin te wijzigen dat, wanneer de huurder aanspraak heeft op de twee voornoemde verminderingen, de hem op grond van de wetgeving inzake de onroerende voorheffing verleende vermindering van de huurprijs in mindering komt van de huurverlaging wegens kinderlast bedoeld in het voornoemde artikel 15.

.../...

ONDERZOEK VAN DE TEKST.Opschrift.

Het opschrift dient als volgt te worden gesteld :

"Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen".

Aanhef.

1. Men redigere het tweede lid van de aanhef als volgt :

"Gelet op het besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 juni 1994 en 22 december 1994;"

2. Het vierde tot het achtste lid van de aanhef moeten worden vervangen door het volgende lid :

"Gelet op het advies van de Raad van State;"

.../...

Voordrachtformule.

Artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993, bepaalt dat de gewestelijke Staatssecretarissen geen deel uitmaken van de Regering. Zoals de Raad van State reeds talloze malen heeft opgemerkt, zijn de gewestelijke Staatssecretarissen niet gemachtigd om ontwerpen van besluit voor te dragen of te ondertekenen in naam van de Regering.

Bijgevolg moet de vermelding van de Staatssecretaris, toegevoegd aan de Minister-Voorzitter, in de voordrachtformule worden weggelaten.

Dezelfde opmerking geldt voor de ondertekening van het ontworpen besluit.

Artikel 1.

1. De inleidende zin van dit artikel dient als volgt te worden geredigeerd :

"Artikel 15 van het besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke

.../...

Regering van 23 juni 1994, wordt vervangen door de volgende bepaling :".

2. Luidens het eerste lid van het ontworpen artikel 15, § 1, "(geniet) de huurder ... van de verminderingen van de onroerende voorheffing, voorzien in artikel 257, 3°, van het Wetboek Inkomstenbelastingen voor 1992, indien hij de vereiste voorwaarden vervult en voor zover de vermindering hem toegekend wordt".

Volgens de gemachtigde van de regering wordt met die bepaling alleen bedoeld de vermelde wettelijke regeling te bevestigen. Gelet op het legaliteitsbeginsel inzake belastingen, hoort zulke bepaling echter niet thuis in een uitvoeringsbesluit, en moet ze dus worden geschrapt.

Rekening houdend met die opmerking, wordt voorgesteld het tweede lid van paragraaf 1 (dat het enige lid van die paragraaf wordt) als volgt te redigeren :

"De maatschappij moet de noodzakelijke stappen ondernemen bij de Administratie van de directe belastingen met het oog op het verkrijgen van de in artikel 257, 3°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 bepaalde vermindering van onroerende voorheffing".

3. Het ware logischer de bepaling van paragraaf 3, tweede lid, van het ontworpen artikel 15, welke bepaling betrekking heeft op de in de ontworpen paragraaf 2 bedoelde

.../...

vermindering van de reële huurprijs wegens kinderlast, als een tweede lid op te nemen in die paragraaf 2. Dat tweede lid zou als volgt kunnen worden geredigeerd :

"Die vermindering wordt voor één twaalfde toegepast op de maandelijkse reële huurprijs".

4. De overige bepalingen van de ontworpen paragraaf 3 beantwoorden niet aan de vereisten van duidelijkheid en leesbaarheid die van regelgeving mogen worden verwacht.

De bedoeling van de stellers van het ontwerp kan wellicht eenvoudiger en duidelijker tot uiting worden gebracht met de volgende formulering :

"§ 3. Wanneer de in § 1 bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing is verkregen, wordt het bedrag van die vermindering afgetrokken van de krachtens § 2 toe te kennen vermindering van de reële huurprijs.

De in het eerste lid bedoelde aftrek wordt toegepast op de huurprijs verschuldigd voor de op twee na laatste maand (1) van het kalenderjaar of van de lopende huurovereenkomst indien ze niet op 31 december afloopt, en indien nodig op de huurprijs verschuldigd voor de volgende

(1) In de Nederlandse tekst van het ontwerp wordt ten onrechte de term "voorlaatste" (maandelijkse afbetaling) gebruikt als tegenhanger van de Franse term "antépénultième" (mensualité).

maanden. Bij het einde van de huurovereenkomst ... (verder zoals in het ontwerp)".

5. De ontworpen paragraaf 4 van artikel 15 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 4. De huurder dient uiterlijk op 31 oktober van het jaar dat voorafgaat aan dat waarin de in § 2 bedoelde vermindering moet worden toegepast, de bewijsstukken voor het verkrijgen van die vermindering voor te leggen".

6.1. De in de ontworpen paragraaf 7 gebruikte woorden "verminderingen bepaald in § 2" dienen blijkbaar te worden vervangen door "verminderingen bepaald in § 6".

6.2. Het is de Raad van State niet duidelijk wat het nut is van de bepaling van diezelfde paragraaf 7 luidens welke op de aanvraag van de openbare vastgoedmaatschappijen "de voorschriften van § 3 (moeten) vermeld zijn".

Artikel 2.

Dit artikel strekt ertoe artikel 17 van het voornoemde besluit van 23 december 1993 derwijze aan te passen dat de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met de wijzigingen welke door artikel 1 van het ontwerp worden aangebracht in artikel 15 van hetzelfde besluit.

.../...

Het wil de Raad van State voorkomen dat de bedoeling van de stellers van het ontwerp beter tot uiting zou worden gebracht indien artikel 2 van het ontwerp als volgt zou worden geredigeerd :

"Art. 2. In artikel 17 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1º § 1 wordt vervangen als volgt :

«§ 1. De reële huurprijs mag, na toepassing van artikel 15, niet lager zijn dan de helft van de basis-huurprijs.»;

2º de inleidende zin van § 2 wordt vervangen als volgt :

«De reële huurprijs mag, na toepassing van artikel 15 :»".

Conformément à l'article 84, alinéa 2, inséré dans les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat par la loi du 15 octobre 1991, la demande d'avis doit indiquer les motifs qui justifient le caractère urgent de la demande.

En l'occurrence, cette motivation est la suivante :

"Considérant que ce projet a des implications budgétaires importantes et pour assurer une meilleure cohérence dans la gestion du secteur, il convient qu'il entre en vigueur le 1er janvier 1996".

*

*

*

Compte tenu du bref délai qui lui est imparti pour émettre son avis, le Conseil d'Etat a dû se limiter à faire les observations suivantes.

*

*

*

PORTEE DU PROJET.

En vertu de l'article 15, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, une diminution progressive du loyer réel est accordée au locataire qui a un ou plusieurs enfants à charge.

.../...

Selon le paragraphe 3 du même article 15, outre cette réduction pour enfants à charge, la réduction du précompte immobilier, prévue à l'article 257, 3^o, du Code des impôts sur les revenus 1992, est déduite du loyer, conformément à l'article 259 du Code précité. En d'autres termes, la circonstance que cette réduction du précompte immobilier est accordée pour le logement concerné et qu'elle vient en déduction du loyer, est sans incidence, sous le régime actuel, sur l'octroi de la réduction du loyer pour enfants à charge, visée à l'article 15, § 1^{er}.

Le projet d'arrêté soumis pour avis tend essentiellement à modifier les règles précitées en ce sens que, lorsque le locataire peut prétendre aux deux réductions précitées, la réduction du loyer qui lui est accordée sur la base de la législation en matière de précompte immobilier vient en diminution de la réduction du loyer pour enfants à charge, visée à l'article 15, précité.

EXAMEN DU TEXTE.

Intitulé.

Il y aurait lieu de rédiger l'intitulé comme suit :

"Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public".

.../...

Préambule.

1. Il conviendrait de rédiger le deuxième alinéa du préambule comme suit :

"Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, modifié par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 23 juin 1994 et 22 décembre 1994;"

2. Il y aurait lieu de remplacer les quatrième à huitième alinéas du préambule par l'alinéa suivant :

"Vu l'avis du Conseil d'Etat;"

Formule de proposition.

L'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993, dispose que les Secrétaires d'Etat régionaux ne font pas partie du Gouvernement. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a fait observer à d'innombrables reprises, les Secrétaires d'Etat régionaux ne sont habilités ni à proposer ni à signer des projets d'arrêté au nom du Gouvernement.

.../...

La mention du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président doit, dès lors, être omise de la formule de proposition.

La même observation vaut pour la signature de l'arrêté en projet.

Article 1er.

1. Il conviendrait de rédiger comme suit la phrase liminaire de cet article :

"L'article 15 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juin 1994, est remplacé par la disposition suivante :".

2. Selon l'alinéa 1er de l'article 15, § 1er, en projet, "le locataire bénéficie des réductions de précompte immobilier prévues à l'article 257, 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992 s'il remplit les conditions requises et pour autant que la réduction soit accordée".

Selon le délégué du gouvernement, cette disposition vise uniquement à confirmer la règle législative précitée. Compte tenu du principe de légalité applicable en matière de taxes, pareille disposition n'est toutefois pas à sa place dans un arrêté d'exécution; il y aurait donc lieu de l'omettre.

.../...

Compte tenu de cette observation, il est proposé de rédiger l'alinéa 2 du paragraphe 1er (qui devient l'alinéa unique de ce paragraphe) comme suit :

"La société est tenue d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'Administration des contributions directes en vue de l'obtention de la réduction du précompte immobilier, prévue à l'article 257, 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992".

3. Il serait plus logique d'insérer au paragraphe 2, sous la forme d'un alinéa 2, la disposition du paragraphe 3, alinéa 2, de l'article 15 en projet, qui est relative à la diminution du loyer réel pour enfants à charge, visée dans ce paragraphe 2. Cet alinéa 2 pourrait être rédigé comme suit :

"Cette diminution est appliquée à raison d'un douzième au loyer mensuel réel".

4. Les autres dispositions du paragraphe 3 en projet ne répondent pas aux exigences de clarté et de lisibilité que l'on peut attendre d'une réglementation.

La formulation suivante exprime sans doute de manière plus simple et plus claire l'intention des auteurs du projet :

"§ 3. Lorsque la réduction du précompte immobilier, visée au § 1er, est accordée, le montant de cette réduction

.../...

est déduit de la diminution du loyer réel à octroyer en vertu du § 2.

La déduction visée à l'alinéa 1er est appliquée au loyer dû pour l'antépénultième mois (1) de l'année civile ou du bail en cours s'il ne se termine pas le 31 décembre, et si nécessaire, au loyer dû pour les mois suivants. Le cas échéant, en fin de bail, ... (la suite comme dans le projet)".

5. Il serait préférable de rédiger comme suit le paragraphe 4, en projet, de l'article 15 :

"§ 4. Le locataire est tenu de produire au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle la diminution visée au § 2 doit être appliquée, les pièces justificatives pour l'obtention de cette diminution".

6.1. Le terme "diminutions prévues au § 2", figurant au paragraphe 7 en projet, doit manifestement être remplacé par le terme "réductions prévues au § 6".

6.2. Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas l'utilité de la disposition du même paragraphe 7, selon laquelle la demande des sociétés immobilières "prévoit la mention du prescrit du § 3".

(1) Le texte néerlandais du projet utilise à tort le terme "voorlaatste" (maandelijkse afbetaling) comme équivalent du terme français "antépénultième" (mensualité).

Article 2.

Cet article tend à adapter l'article 17 de l'arrêté précité du 23 décembre 1993 de manière à en harmoniser les dispositions avec les modifications apportées par l'article 1er du projet à l'article 15 du même arrêté.

Il apparaît au Conseil d'Etat que la rédaction suivante de l'article 2 du projet exprimerait mieux l'intention des auteurs du projet :

"Art. 2. A l'article 17 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 1er est remplacé comme suit :

«§ 1er. Le loyer réel, après application de l'article 15, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.»;

2° la phrase introductive du § 2 est remplacée par la disposition suivante :

«Le loyer réel, après application de l'article 15 ne peut être :»".

De kamer was samengesteld uit

de Heren : W. DEROOVER,
Messieurs :

D. VERBIEST,
P. LEMMENS,

Mevrouw : F. LIEVENS,
Madame :

La chambre était composée de

kamervoorzitter,
président de chambre,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

griffier,
greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. LEMMENS.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. SEUTIN, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. J. CLEMENT, adjunct-referendaris.

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

Le rapport a été présenté par M. B. SEUTIN, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. J. CLEMENT, référendaire adjoint.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

F. LIEVENS.

W. DEROOVER.