

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre de l'Environnement, de la Politique de l'eau, de la Rénovation, de la Conservation de la nature et de la Propreté publique de la Région de Bruxelles-Capitale, le 8 juillet 1998, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "relatif à la vente par les communes et les centres publics d'aide sociale de certains immeubles", a donné le 14 décembre 1998 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, vierde kamer, op 8 juli 1998 door de Minister van Leefmilieu, Waterbeleid, Renovatie, Natuurbehoud, en Openbare Netheid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering "betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn", heeft op 14 december 1998 het volgende advies gegeven :

EXAMEN DU PROJETPréambule

1. L'alinéa 1er sera réécrit comme suit :

"Vu le Code du logement, notamment l'article 113 inséré par la loi du 25 mars 1981 et modifié par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 ainsi que l'article 114 inséré par la loi du 25 mars 1981;".

2. Les alinéas 2 à 6 doivent être omis car ils ne constituent pas le fondement légal des dispositions en projet et ne sont pas davantage expressément modifiées par ces dernières.

3. A l'alinéa 7, on écrira :

"Vu l'avis de l'inspecteur des Finances, donné le 19 juin 1998;".

4. A l'alinéa 8, on ajoutera la date à laquelle le Ministre du Budget a marqué son accord.

.../...

Dispositif

Article 1er

On omettra la mention des modifications subies par les arrêtés royaux des 28 mars 1977 et 8 février 1980 visés aux 1° et 2°, lesquels ont été abrogés par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social.

Article 3

Le texte doit se comprendre comme ne portant nullement préjudice au droit des créanciers hypothécaires ou d'autres titulaires de sûretés légales sur l'immeuble.

Article 4

Le paragraphe 1er appelle les observations suivantes :

1. La nature indemnitaire de la clause devant être insérée en cas de revente de l'immeuble et fixant à trente pour cent du prix payé le montant des dommages et intérêts est contestable dans la mesure où ni la commune ni le centre public d'aide sociale qui vend le bien ne subit un quelconque préjudice.

.../...

Aussi la validité de cette "clause pénale" pourrait-elle être sérieusement contestée devant le cours et tribunaux.

On pourrait cependant se demander si l'intention réelle des auteurs du projet n'est pas plutôt d'instaurer une sanction en matière de subvention à charge de l'acquéreur qui n'a pas respecté les conditions auxquelles est subordonnée l'acquisition d'un logement social, singulièrement la condition relative à une occupation personnelle du bien pendant dix ans.

Cet acquéreur semble bien, en effet, bénéficier d'une subvention indirecte résultant de la différence entre le prix d'achat de l'immeuble, qui, par hypothèse, est inférieur à celui du marché, et ce dernier. On observe toutefois que le projet ne contient aucune indication quant à ces prix. Par ailleurs, cette sanction financière revient à la commune ou au centre public d'aide sociale, et non pas à l'autorité subsidiaire. Au surplus, la commune ou le centre public d'aide sociale n'est pas tenu d'affecter le produit de la sanction à des fins de politique du logement social.

2. D'autre part, la revente de l'immeuble par l'acquéreur pourrait être justifiée par des circonstances sociales ou autres légitimes (par exemple : divorce, perte d'emploi, etc.) qui n'entrent pas forcément dans les cas de force majeure au sens juridique de ces termes.

.../...

Le paragraphe 1er doit être repensé à la lumière de cette observation.

Article 6

Cette disposition est mal rédigée; il convient de la libeller de manière telle qu'il y apparaisse que la commune ou le centre public d'aide sociale n'obtiendrait un droit de tirage sur le Fonds, à concurrence d'un montant équivalent à celui remboursé en exécution de l'article 3 de l'arrêté en projet en vue de l'acquisition, de la rénovation, de la construction d'un immeuble, que pour autant que soient réunies les conditions de subventionnement prévues par les arrêtés visés aux 3° et 4° de l'article 1er du même arrêté en projet.

Observations finales

1. On évitera l'emploi des verbes "devoir" ou "être tenu" (1).

2. Le texte néerlandais de l'arrêté en projet est très mal rédigé. Certaines observations à ce sujet sont faites dans la version néerlandaise du présent avis.

(1) Voir l'article 2, alinéa 3, l'article 3, l'article 4, § 1er, alinéa 3 et l'article 5, alinéa 3 en projet.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

Aanhef

1. Het eerste lid wordt als volgt herschreven :

"Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 113, ingevoegd bij de wet van 25 maart 1981 en gewijzigd bij de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 9 september 1993, alsook op artikel 114, ingevoegd bij de wet van 25 maart 1981;".

2. Het tweede tot het zesde lid moeten vervallen want ze vormen geen rechtsgrond voor de ontworpen bepalingen en worden evenmin uitdrukkelijk door die bepalingen gewijzigd.

3. In het zevende lid schrijve men :

"Gelet op het advies van de inspecteur van financiën, gegeven op 19 juni 1998;".

4. In het achtste lid moet de datum worden vermeld waarop de Minister van Begroting zich met het besluit akkoord heeft verklaard.

.../...

Bepalend gedeelte

Artikel 1

De vermelding van de wijzigingen aangebracht in het in 1° genoemde koninklijk besluit van 28 maart 1977, dat opgeheven is bij de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, moet vervallen.

Artikel 3

De tekst dient aldus te worden begrepen dat geenszins afbreuk wordt gedaan aan het recht van de hypothecaire schuldeisers of van andere houders van wettelijke zekerheidsrechten op het gebouw.

Artikel 4

Bij paragraaf 1 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

1. Dat de clause die ingevoegd moet worden ingeval het gebouw wordt doorverkocht, en waarbij het bedrag van de schadevergoeding wordt vastgesteld op dertig procent van de betaalde prijs, in schadeloosstelling voorziet, is betwistbaar voor zover de gemeente die of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn dat het goed verkoopt, geen enkel nadeel ondervindt.

.../...

De geldigheid van dit "strafbeding" kan dan ook redelijkerwijze worden aangevochten vóór de hoven en rechtbanken.

De vraag rijst echter of de ware bedoeling van de stellers van het ontwerp er niet veeleer in bestaat de aankoper die de voorwaarden die verbonden zijn aan de aankoop van een sociale woning niet heeft nageleefd, inzonderheid de voorwaarde dat betrokkene zelf gedurende tien jaar het goed bewoont, een sanctie met betrekking tot de subsidiëring op te leggen.

De aankoper blijkt immers inderdaad onrechtstreeks een subsidiëring te genieten die voortvloeit uit het verschil tussen de aankoopprijs van het gebouw, die per definitie lager is dan de marktprijs, en diezelfde marktprijs. Op te merken valt echter dat het ontwerp geen enkele aanwijzing bevat omtrent die prijzen. De betrokken financiële sanctie komt bovendien ten goede aan de gemeente of aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, en niet aan de subsidiërende overheid. De gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn is daarenboven niet verplicht de opbrengst van de sanctie te bestemmen voor het sociale-huisvestingsbeleid.

2. Daarenboven zou de doorverkoop van het gebouw door de aankoper gewettigd kunnen zijn wegens rechtmatige sociale of andere omstandigheden (bijvoorbeeld : echtscheiding, verlies van betrekking, enz.) die niet noodzakelijk vallen onder de gevallen van overmacht in de juridische betekenis van dit woord.

.../...

Paragraaf 1 moet bijgevolg herzien worden in het licht van deze opmerkingen.

Artikel 6

Deze bepaling is ondeugdelijk gesteld. Ze behoort zo te worden geredigeerd dat eruit blijkt dat de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn alleen een trekkingsrecht uit het Fonds krijgt ten belope van een bedrag dat gelijk is aan het bedrag dat ter uitvoering van artikel 3 van het ontworpen besluit is terugbetaald voor de aankoop, renovatie of heropbouw van een woning, indien de voorwaarden voor subsidiëring vastgesteld in de besluiten genoemd in 3° en 4° van artikel 1 van hetzelfde ontworpen besluit zijn vervuld.

Slotopmerkingen

1. Het gebruik van het werkwoord "moeten", de woorden "het is nodig" of "het is noodzakelijk" en de toekomende tijd om een verplichting aan te duiden, moet vermeden worden (1).

(1) Zie het ontworpen artikel 2, derde lid, het ontworpen artikel 3, het ontworpen artikel 4, § 1, derde lid, en het ontworpen artikel 5, derde lid.

2. De Nederlandse tekst van het ontworpen besluit is bijzonder slecht geredigeerd. Zo bijvoorbeeld schrijven men in artikel 1 respectievelijk "van toepassing op" en "bedoeld in" in plaats van "van toepassing voor" en "bedoeld bij". In artikel 2, eerste lid, schrijven men "Met de voorafgaande toestemming van ... een subsidie heeft gekregen". Aan het eind van artikel 2, derde lid, schrijven men "... en waarin nauwkeurig vermeld worden :". Aan het eind van het vierde lid van datzelfde artikel 2 schrijven men "... toegestaan te zijn". In artikel 3, eerste lid, schrijven men "Binnen een maand na ... opgericht bij artikel 2, 5°, van ...". In het tweede lid, dat in de Franse tekst van het ontwerp de tweede zin van het eerste lid vormt, schrijven men "Te dien einde voegt de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn in het verkoopcontract een clause in naar luid waarvan ... rechtstreeks aan het Gewest wordt gestort". In het derde lid van datzelfde artikel, dat in de Franse tekst van het ontwerp het tweede lid vormt, schrijven men "... wanneer het goed verkocht wordt ...". In artikel 4, § 1, tweede lid, moet het woord "plechtig" vervallen. In artikel 5, derde lid, schrijven men "overgezonden" in plaats van "overgemaakt". In het vierde lid van datzelfde artikel schrijven men "... een beslissing binnen zestig dagen na ... wordt de verkoop geacht goedgekeurd te zijn".

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs
de Heren

R. ANDERSEN,

président de chambre,
kamervoorzitter,

C. WETTINCK,
P. LIENARDY,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

J. van COMPERNOLLE,
J.-M. FAVRESSE,

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

Madame
Mevrouw

M. PROOST,

greffier,
griffier.

Le rapport a été présenté par
M. J.-L. PAQUET, auditeur. La note
du Bureau de coordination a été
rédigée et exposée par
M. P. BROUWERS, référendaire
adjoint.

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

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 GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

M. PROOST

R. ANDERSEN