

SV

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 39.885/4

DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 février 2006, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale "relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale", a donné le 13 mars 2006 l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations ci-après.

Observation préalable

Le projet d'arrêté tend à remplacer l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

La section de législation du Conseil d'État a donné un avis sur le projet devenu cet arrêté. Il s'agit de l'avis 34.934/4, donné le 17 mars 2003.

L'attention est attirée sur le fait qu'un certain nombre des observations formulées sur le présent projet d'arrêté - en l'occurrence les observations générales n^{os} 1 et 3, les observations sur les articles 1^{er} et 2, l'observation n° 2 sur l'article 4, et les observations sur les articles 6 et 10 - sont identiques ou analogues à des observations faites dans l'avis 34.934/4.

Observations générales

1. L'arrêté en projet tend à régler l'octroi de subventions pour la mission de rénovation urbaine de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (en abrégé, ci-après : S.D.R.B.).

Selon le préambule, il trouve son fondement dans les articles 11, alinéa 3, et 20 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la S.D.R.B.

.../...

Le Gouvernement puise dans l'article 20 de l'ordonnance du 20 mai 1999 le pouvoir de prendre diverses règles. Ainsi en va-t-il :

- a) de la fixation du prix auquel les logements produits par la S.D.R.B. peuvent être vendus ou loués (article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 1°);
- b) de la fixation des conditions à remplir par les personnes physiques à qui ces logements sont accessibles (article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 2°);
- c) de la détermination des modalités auxquelles doit satisfaire le plan pluriannuel d'investissement définissant les projets de production de logements couverts par l'octroi de subventions (article 20, § 3, alinéa 1^{er}).

Pour le surplus, il résulte de l'article 9, 2°, et de l'article 20, § 1^{er}, de l'ordonnance du 20 mai 1999, que c'est dans le contrat de gestion à conclure entre le Gouvernement et la S.D.R.B., que doivent être déterminées les conditions d'octroi des moyens financiers que la Région de Bruxelles-Capitale destine à la réalisation de la mission de rénovation urbaine de la S.D.R.B.

L'arrêté en projet ne se limite pas aux matières pour lesquelles le Gouvernement dispose de l'une des habilitations spéciales que prévoit l'article 20 de l'ordonnance du 20 mai 1999.

Il règle ainsi des matières qui, pour certaines d'entre elles, doivent normalement être régies par le contrat de gestion.

Ceci n'est pas critiquable actuellement puisque, comme l'a confirmé le délégué du ministre-président, le contrat en question n'a, à ce jour, pas été conclu et que, selon l'article 11, alinéa 3, de l'ordonnance du 20 mai 1999, "à défaut de conclusion d'un contrat de gestion, le gouvernement a le pouvoir de réglementer de manière transitoire" les matières que ledit contrat doit régir.

Toutefois, l'attention est attirée sur le fait que, pour se conformer au dispositif prévu par l'ordonnance du 20 mai 1999, l'arrêté en projet devra être fondamentalement revu lors de la conclusion du contrat de gestion.

.../...

2. Il résulte de l'article 20, § 2, de l'ordonnance du 20 mai 1999 que les logements pour la production desquels est octroyée une subvention visée par cette disposition sont destinés à être vendus ou loués ⁽¹⁾.

Contrairement à ce qu'envisage l'arrêté en projet, le Gouvernement ne peut prévoir que les logements concernés pourraient faire l'objet d'un simple droit d'occupation.

L'arrêté en projet sera revu en conséquence.

3. L'arrêté en projet est en défaut de mettre en oeuvre de manière spécifique l'habilitation que l'article 20, § 3, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 20 mai 1999 donne au Gouvernement de déterminer les modalités auxquelles doit satisfaire le plan pluriannuel d'investissement définissant les projets de production de logements couverts par l'octroi de subventions.

Il sera complété en conséquence.

Observations particulières

Article 1^{er}

Il résulte des mots "par l'intermédiaire d'une personne morale", figurant à l'article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 20 mai 1999, que les "acquéreurs investisseurs" visés au 6° de la disposition à l'examen peuvent être des personnes morales, mais non pas des personnes physiques.

En conséquence, les mots "ainsi que les personnes physiques" doivent être omis.

⁽¹⁾ Voir spécialement l'alinéa 1^{er}, 1° et 2°, et l'alinéa 3 de l'article 20, § 2.

Article 2

Le paragraphe 3 en projet est rédigé comme suit :

"Les logements doivent être produits préférentiellement dans les espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation, tels que décrits au plan n° 3 annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le Plan Régional de Développement."

Cette disposition ne peut être admise que s'il est établi que, de la sorte, est respectée la règle, prévue par l'article 20, § 2, alinéa 2, de l'ordonnance du 20 mai 1999, selon laquelle :

"Les logements doivent être produits dans des sites où un déficit d'investissement résidentiel est avéré et qui se caractérisent soit par une dégradation importante du patrimoine bâti, soit par la présence de terrains non bâtis nécessitant des remembrements ou des travaux de viabilisation".

Il appartient au Gouvernement de s'assurer du respect de cette condition.

Article 3

La deuxième et la troisième phrases du paragraphe 2 supposent que l'on puisse admettre qu'une personne physique soit considérée comme "acquéreur investisseur".

Or, comme indiqué dans l'observation faite au sujet de l'article 1^{er}, ceci ne peut être admis en l'état de l'article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 20 mai 1999.

Les deux phrases à l'examen seront donc omises.

Article 4

1. Au paragraphe 1^{er}, alinéa 4, 6°, le texte doit être complété pour préciser que la revente du bien à un acquéreur investisseur ou à un acquéreur occupant ne peut être envisagée que si la S.D.R.B. ne fait pas usage de la faculté prévue, selon le cas, par l'article 3, § 3, 2°, ou par l'article 3, § 4, 2°.

.../...

2. Le paragraphe 4 est ainsi rédigé que le conseil d'administration de la S.D.R.B. pourrait décider qu'un acquéreur occupant n'est soumis à aucune condition relative à son patrimoine immobilier.

Une telle décision méconnaîtrait l'article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 20 mai 1999 : il résulte, en effet, de cette disposition que tout occupant d'un logement pour lequel est octroyée une subvention doit satisfaire à des conditions relatives à son patrimoine immobilier.

Le texte en projet sera revu en conséquence.

Article 6

Le texte à l'examen ne fixe pas de condition relative au patrimoine immobilier des locataires.

Ce faisant, il n'exécute pas complètement l'article 20, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 20 mai 1999, dont, comme déjà indiqué, il résulte que tout occupant d'un logement pour lequel est octroyée une subvention doit satisfaire à des conditions relatives à son patrimoine immobilier.

Le texte en projet sera revu en conséquence.

Article 8

En ce qui concerne le renvoi que fait la seconde phrase de l'alinéa 1^{er} à l'article 4, § 4, il est fait référence à l'observation n° 2 formulée à propos de l'article 4.

Article 10

Il n'est pas au pouvoir du Gouvernement de déterminer, dans un arrêté destiné à régler l'octroi de subventions à la S.D.R.B. pour la réalisation de sa mission de rénovation urbaine, les pouvoirs des membres des commissions de concertation visées à l'article 9 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ainsi que des autorités saisies d'une demande de certificat ou de permis d'environnement ou d'urbanisme.

Le paragraphe 3 en projet sera revu en conséquence.

Observation finale

Dans l'arrêté en projet, le code ISO "EUR" doit être remplacé par le terme "euro" en toutes lettres, lequel s'accorde en français.

La chambre était composée de

Messieurs	R. ANDERSEN,	premier président du Conseil d'État,
	P. LIÉNARDY,	conseillers d'État,
	P. VANDERNOOT,	
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, premier auditeur chef de section.

LE GREFFIER,

LE PREMIER PRÉSIDENT,

C. GIGOT

R. ANDERSEN

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 39.885/4

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, vierde kamer, op 13 februari 2006 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering "betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", heeft op 13 maart 2006 het volgende advies gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Voorafgaande opmerking

Het ontwerpbesluit beoogt de vervanging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 juli 2003 betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft op 17 maart 2003 advies 34.934/4 verstrekt over een ontwerp dat het voornoemde besluit is geworden.

Er wordt gewezen op het feit dat een aantal opmerkingen gemaakt omtrent het onderhavige ontwerpbesluit - in casu de algemene opmerkingen nrs. 1 en 3, de opmerkingen omtrent de artikelen 1 en 2, opmerking nr. 2 omtrent artikel 4 en de opmerkingen omtrent de artikelen 6 en 10 - identiek of analoog zijn aan opmerkingen die zijn gemaakt in advies 34.934/4.

Algemene opmerkingen

1. Het ontwerpbesluit beoogt de toekenning te regelen van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna afgekort als GOMB).

.../...

Volgens de aanhef ontleent het ontwerpbesluit zijn rechtsgrond aan de artikelen 11, derde lid, en 20 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

De Regering ontleent aan artikel 20 van de ordonnantie van 20 mei 1999 de bevoegdheid om een aantal regels vast te stellen. Het gaat onder meer om :

- a) de vaststelling van de prijs waarvoor de door de GOMB gebouwde woningen kunnen worden verkocht of verhuurd (artikel 20, § 2, eerste lid, 1°);
- b) de vaststelling van de voorwaarden waaraan de natuurlijke personen moeten voldoen voor wie die woningen toegankelijk zijn (artikel 20, § 2, eerste lid, 2°);
- c) de vaststelling van de nadere regels waaraan het meerjarig investeringsplan moet voldoen waarin de woningbouwprojecten zijn opgenomen die in aanmerking komen voor de toekenning van subsidies (artikel 20, § 3, eerste lid).

Voorts volgt uit artikel 9, 2°, en uit artikel 20, § 1, van de ordonnantie van 20 mei 1999 dat de voorwaarden voor toekenning van de financiële middelen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestemt voor de uitvoering van de opdracht van stadsvernieuwing door de GOMB, vastgelegd moeten worden in het beheerscontract dat de Regering en de GOMB moeten sluiten.

Het ontwerpbesluit beperkt zich niet tot de aangelegenheden ten aanzien waarvan de Regering beschikt over één van de bijzondere machtigingen voorgeschreven bij artikel 20 van de ordonnantie van 20 mei 1999.

Zo bijvoorbeeld regelt het aangelegenheden waarvan sommige normaal gezien geregeld moeten worden in het beheerscontract.

Thans vormt dit geen probleem, daar het beheerscontract tot dusver nog niet is gesloten, zoals door de gemachtigde van de minister-president is bevestigd, en artikel 11, derde lid, van de ordonnantie van 20 mei 1999 stelt dat "bij gebrek aan een beheerscontract (...) de Regering gemachtigd (is) om (de aangelegenheden waarover in dat contract moet worden beslist) ten voorlopige titel te regelen".

Er wordt evenwel gewezen op het feit dat het ontwerpbesluit grondig zal moeten worden herzien op het tijdstip van het afsluiten van het beheerscontract, teneinde in overeenstemming te zijn met het bepaalde in de ordonnantie van 20 mei 1999.

2. Uit artikel 20, § 2, van de ordonnantie van 20 mei 1999 volgt dat de woningen waarvoor met het oog op de bouw ervan een bij die bepaling voorgeschreven subsidie wordt toegekend, bestemd zijn om te worden verkocht of verhuurd ⁽¹⁾.

In tegenstelling tot hetgeen het ontwerpbesluit voorschrijft, kan de Regering niet bepalen dat voor de betrokken woningen louter een woonrecht geldt.

Het ontwerpbesluit moet dienovereenkomstig worden herzien.

3. Het ontwerpbesluit geeft niet specifiek uitvoering aan de machtiging die artikel 20, § 3, eerste lid, van de ordonnantie van 20 mei 1999 aan de Regering verleent om de nadere regels te bepalen waaraan het meerjarig investeringsplan moet voldoen waarin de woningbouwprojecten zijn opgenomen die in aanmerking komen voor de toekenning van subsidies.

Het ontwerpbesluit moet dienovereenkomstig worden aangevuld.

Bijzondere opmerkingen

Artikel 1

Uit de woorden "door tussenkomst van een rechtspersoon", die voorkomen in artikel 20, § 2, eerste lid, 2°, van de ordonnantie van 20 mei 1999, volgt dat de "kopers-investeerders" bedoeld in punt 6° van de onderzochte bepaling rechtspersonen kunnen zijn, doch geen natuurlijke personen.

⁽¹⁾ Zie inzonderheid artikel 20, § 2, eerste lid, 1° en 2°, en derde lid.

Bijgevolg moeten de woorden "alsmede de natuurlijke personen" vervallen.

Artikel 2

De ontworpen paragraaf 3 luidt als volgt :

"De woningen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd binnen ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing zoals beschreven op het plan nr. 3 gevoegd bij het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 12 september 2002 met betrekking tot het Gewestelijk Ontwikkelingsplan."

Deze bepaling is alleen aanvaardbaar indien aangetoond wordt dat aldus de regel vervat in artikel 20, § 2, tweede lid, van de ordonnantie van 20 mei 1999 wordt in acht genomen, welke stelt :

"De woningen moeten gebouwd worden in gebieden waar een tekort aan woningbouw vastgesteld wordt en die gekenmerkt zijn hetzij door een sterk verval van het gebouwenpatrimonium, hetzij door de aanwezigheid van onbebouwde gronden die herverkaveld moeten worden of bouwrijp moeten gemaakt worden."

Het komt aan de Regering toe zich ervan te vergewissen of die voorwaarde in acht is genomen.

Artikel 3

De tweede en de derde zin van paragraaf 2 doen veronderstellen dat aanvaard kan worden dat een natuurlijke persoon beschouwd wordt als een "koper-investeerder".

Zoals is gesteld in de opmerking die is gemaakt omtrent artikel 1, kan dit echter niet worden aanvaard in het licht van artikel 20, § 2, eerste lid, 2°, van de ordonnantie van 20 mei 1999.

De twee onderzochte zinnen moeten dus vervallen.

.../...

Artikel 4

1. De tekst van paragraaf 1, vierde lid, 6°, moet worden aangevuld, waarbij wordt gepreciseerd dat de doorverkoop van een goed aan een koper-investeerder of aan een koper-bewoner alleen kan plaatshebben indien de GOMB geen gebruik maakt van de mogelijkheid die, naargelang van het geval, geboden wordt in artikel 3, § 3, 2°, of in artikel 3, § 4, 2°.

2. Paragraaf 4 is aldus geredigeerd dat de raad van bestuur van de GOMB zou kunnen beslissen dat een koper-bewoner aan geen enkele voorwaarde met betrekking tot zijn onroerende eigendommen moet voldoen.

Een zodanige beslissing zou in strijd zijn met artikel 20, § 2, eerste lid, 2°, van de ordonnantie van 20 mei 1999: uit die bepaling volgt immers dat iedere bewoner van een woning waarvoor een subsidie wordt toegekend, moet voldoen aan voorwaarden met betrekking tot zijn onroerende eigendommen.

De ontworpen tekst moet dienovereenkomstig worden herzien.

Artikel 6

De onderzochte tekst stelt geen voorwaarde met betrekking tot de onroerende eigendommen van de huurders.

Aldus geeft hij geen volledige uitvoering aan artikel 20, § 2, eerste lid, 2°, van de ordonnantie van 20 mei 1999, waaruit, zoals reeds is opgemerkt, volgt dat iedere bewoner van een woning waarvoor een subsidie wordt toegekend, moet voldoen aan voorwaarden met betrekking tot zijn onroerende eigendommen.

De ontworpen tekst moet dienovereenkomstig worden herzien.

Artikel 8

Wat betreft de verwijzing, in de tweede zin van het eerste lid, naar artikel 4, § 4, wordt herinnerd aan opmerking nr. 2, gemaakt in verband met artikel 4.

Artikel 10

De Regering is niet bevoegd om in een besluit bedoeld om de toekenning te regelen van subsidies aan de GOMB met het oog op de uitvoering van zijn stadsvernieuwingsopdracht, de bevoegdheden te bepalen van de leden van de overlegcommissies bedoeld in artikel 9 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, alsmede van de instanties bevoegd om uitspraak te doen over een aanvraag voor een milieuattest/milieuvergunning of een stedenbouwkundig attest/stedenbouwkundige vergunning.

De ontworpen paragraaf 3 moet dienovereenkomstig worden herzien.

Slotopmerking

In het ontwerpbesluit moet de ISO-afkorting "EUR" worden vervangen door het substantief "euro", voluit geschreven, in het enkelvoud.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	R. ANDERSEN,	eerste voorzitter van de Raad van State,
	P. LIÉNARDY,	staatsraden,
	P. VANDERNOOT,	
Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

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

DE GRIFFIER,

DE EERSTE VOORZITTER,

C. GIGOT

R. ANDERSEN