KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 45.991/3
VAN 3 MAART 2009

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 6 februari 2009 door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie "houdende wijziging van de ordonnantie betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen", heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond [(1)], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*
* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt tot het aanbrengen van een aantal wijzigingen in en toevoegingen aan de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen. Die wijzigingen of toevoegingen hebben onder meer betrekking op de controle van de verwarmingsketels en op de oplevering ervan, op de definitie en de geldigheidsduur van de EPB-certificaten voor openbare gebouwen en op de energieaudits in bestaande individuele woningen.

ALGEMENE OPMERKING

3. Het ontwerp wordt gekenmerkt door tal van zware gebreken op wetgevingstechnisch en taalkundig vlak, die in bepaalde gevallen zelfs de rechtszekerheid in het gedrang brengen. Zo worden de wijzigingen niet in de numerieke volgorde van de te wijzigen artikelen aangebracht, gebeuren die wijzigingen met volkomen miskenning van de regels daaromtrent, wordt in artikel 2, eerste lid, zelfs niet aangegeven waar de betrokken wijzigingen dienen te worden aangebracht, zijn nog tal van andere wetgevingstechnische regels miskend, bevat de tekst tal van taalfouten en zijn er bovendien een aantal discordanties tussen de Nederlandse en de Franse tekst [(2)].

---

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

(2) Zo bijvoorbeeld in artikel 2, § 1, eerste lid (waar uiteraard de Franse tekst correct is), artikel 6, § 1, inleidende zin (waar ook de Franse tekst de correcte is), het ontworpen artikel 20, § 3, tweede volzin, en § 4, tweede lid (artikel 6, § 1, van het ontwerp), het ontworpen artikel 23*bis*, eerste en derde lid (artikel 6, § 4, van het ontwerp), en in het ontworpen artikel 25, § 2 (artikel 7 van het ontwerp, waar ook de Franse tekst correct is).

Het ontwerp behoeft een grondig nazicht op deze vlakken [(3)].

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

4. In het opschrift dient de datum van de te wijzigen ordonnantie te worden vermeld.

Artikel 2

5. In het ontworpen artikel 3, 13/*bis* (artikel 2, § 2, tweede streepje (lees: 2/), van het ontwerp), schrijve men in de Nederlandse tekst "Energieprestatiecertificaat" in plaats van "Certificaat van de energieprestatie". Telkens dient dan in de tekst van de ordonnantie van 7 juni 2007 die eerste term te worden gebruikt.

Artikel 4

6. Er dient te worden verduidelijkt wat de draagwijdte is van de wijziging die bij artikel 4, eerste lid, van het ontwerp wordt aangebracht.

Artikel 6

7. Luidens het ontworpen artikel 20, § 5 (artikel 6, § 1, van het ontwerp), bepaalt de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de "uitvoeringsmodaliteiten" (lees: de uitvoeringsvoorschriften) van de vorige paragrafen.

Het is niet duidelijk welke de juiste draagwijdte van die bepaling is.

---

(3) De stellers van het ontwerp worden verzocht zich hierbij te laten leiden door *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

Ofwel wordt met die bepaling verwezen naar de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beschikt op grond van artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, gelezen in samenhang met artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. In dat geval is die bepaling overbodig en dient ze te worden weggelaten.

Ofwel reikt de aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering verleende opdracht verder dan wat in de algemene uitvoeringsbevoegdheid is vervat. In dat geval dient die opdracht te worden gepreciseerd.

Een gelijkaardige opmerking geldt ten aanzien van het ontworpen artikel 25, § 3 (artikel 7, tweede lid, van het ontwerp).

8. Luidens het ontworpen artikel 23, § 1 (artikel 6, § 3, van het ontwerp), bepaalt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de verplichtingen waaraan de erkende verwarmingsinstallateurs, de (erkende) technici, de (erkende) controleurs en de erkende technici verwarmingsaudit moeten voldoen; die verplichtingen betreffen onder meer de verplichting om een specifieke opleiding te hebben gevolgd.

In dit verband kan worden verwezen naar advies 42.067/3 van 23 januari 2007 van de Raad van State, afdeling wetgeving [(4)], waarin het volgende werd opgemerkt:

> "Hoofdstuk V stelt een erkenningsregeling in voor EPB-adviseurs en certificateurs en een registratieplicht voor controleurs en technici, en draagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op om de nadere regelen daartoe vast te stellen. Hoofdstuk IV verplicht tot het optreden van geregistreerde controleurs en technici voor bepaalde handelingen.
>
> In zoverre met de ontworpen bepalingen van hoofdstuk V zou worden beoogd om vestigingsvoorwaarden vast te stellen, dient eraan te worden (...) herinnerd dat luidens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 6/, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen het regelen van vestigingsvoorwaarden een aan de federale overheid voorbehouden bevoegdheid is.

---

(4) Advies over een voorontwerp dat geleid heeft tot de ordonnantie van 7 juni 2007, *Parl. St.*, Br. Hoofdst. Parl., 2006-2007, nr. A-357/1.

Hoewel de bevoegdheid van de federale overheid niet is beperkt tot het vaststellen van vestigingsvoorwaarden in domeinen die tot de federale bevoegdheid behoren en de normen die zij op basis van die bevoegdheid uitvaardigt doorwerken in aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten behoren [(5)], kunnen de gewesten, voor zover is voldaan aan de voorwaarden voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, bevoegd worden geacht om ook op het domein van die aangelegenheid te treden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal te dezen moeten aantonen dat het noodzakelijk is om, naast de vestigingsvoorwaarden die reeds door de federale overheid worden vastgesteld, bijkomende bekwaamheidseisen te stellen die onmisbaar zijn voor een effectieve controle van de energieprestaties van de betrokken technische installaties."

Het verdient aanbeveling om in de memorie van toelichting terzake enige verduidelijking te verschaffen.

9. In de Nederlandse tekst van de inleidende zin van artikel 6, § 4, dient te worden vermeld dat het artikel 23*bis* is dat wordt ingevoegd (en dus niet artikel 23*ter*).

10. Luidens het ontworpen artikel 23*bis*, eerste lid (artikel 6, § 4, van het ontwerp), kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de instellingen belast met de supervisie van de kwaliteit van de activiteiten die aan een erkenning onderworpen zijn op grond van de artikelen 22 en 23 van de ordonnantie van 7 juni 2007, zelf aan een erkenning onderwerpen, waarbij in het ontworpen artikel 23*bis*, derde lid, gewag wordt gemaakt van een "vergunningssysteem".

Aangezien dit erkenningsvereiste niet voortvloeit uit richtlijn 2002/91/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2002 betreffende energieprestatie van gebouwen, valt de erkenningsregeling onder het toepassingsgebied van richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (hierna: dienstenrichtlijn).

De stellers van het ontwerp zullen, wat het recht van vestiging betreft, dienen na te gaan of het opleggen van de vergunningplicht in te passen valt binnen de bij artikel 9 van dienstenrichtlijn gestelde voorwaarden. Zo dit het geval is, zal bij de uitwerking van het vergunningstelsel rekening dienen te worden gehouden met de

---

(5) *Voetnoot 3 uit het geciteerde advies*: Met uitzondering evenwel van de bevoegdheid van de gewesten voor de vestigingsvoorwaarden inzake toerisme (artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 6/, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

vereisten omschreven in de artikelen 10 tot 15 van de dienstenrichtlijn. Bovendien zal, wat het vrij verkeer van diensten betreft, rekening dienen te worden gehouden met artikel 16 van de dienstenrichtlijn, zodat er ook op dit vlak een afdoende verantwoording voor het opleggen van een vergunningplicht aanwezig moet zijn [(6)].

Tot slot moet worden gewezen op artikel 15, lid 7, van de dienstenrichtlijn, op grond waarvan de lidstaten de Europese Commissie op de hoogte dienen te brengen van alle nieuwe wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die in nieuwe eisen voor de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit voorzien, alsmede van de redenen die aanleiding hebben gegeven tot het ontwerpen van die eisen. Dat vormvereiste zal alsnog dienen te worden vervuld.

11. Krachtens het ontworpen artikel 23*bis*, derde lid [(7)] (artikel 6, § 4, van het ontwerp), hebben "de instellingen" die zijn belast met de supervisie van de kwaliteit van de "activiteiten" die aan een erkenning onderworpen zijn krachtens de artikelen 22 en 23 van de ordonnantie van 7 juni 2007 [(8)] , toegang tot bewoonde lokalen "volgens de wettelijke vormvoorschriften".

Daargelaten de vaststelling dat het recht tot het betreden van gebouwen of lokalen uiteraard niet kan worden toegekend aan instellingen, maar concreet de personen dienen te worden aangewezen die dat recht bezitten, moet worden opgemerkt dat dient te worden bepaald onder welke voorwaarden opsporingen en vaststellingen in bewoonde

---

(6) Ondanks de bewoordingen van artikel 16, lid 2, b), van de dienstenrichtlijn, kan uit de samenhang met artikel 16, lid 3, ervan worden afgeleid dat de lidstaat waarnaar de dienstverlener zich begeeft, eisen (met inbegrip van een vergunningplicht) mag stellen aan het verrichten van een dienstenactiviteit, op voorwaarde dat deze vereisten gerechtvaardigd zijn om redenen in verband met de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of de bescherming van het milieu.

(7) Behoudens indien de zin beginnende met de woorden "Om de noodzakelijke verificaties te doen" zou moeten worden beschouwd als een vierde lid, in welk geval ervoor een witregel dient te worden gelaten.

(8) De artikelen 22 en 23 hebben geen betrekking op activiteiten, maar wel op personen die dienen te worden erkend om bepaalde activiteiten te kunnen verrichten.

lokalen kunnen worden gedaan [9]. Verwijzen naar de "wettelijke vormvoorschriften", die overigens inzake administratieve controles niet op algemene wijze bestaan, is doelloos.

Bij het nader bepalen van die voorwaarden lijkt te moeten worden uitgesloten dat het ook zou gaan om een toegang tot de bewoonde lokalen of lokalen die ermee kunnen worden gelijkgesteld, zoals beroepslokalen, zonder toestemming van de bewoner. Zelfs al gebeurt dat met machtiging van een magistraat [10], ook al is dat een belangrijke waarborg, dan nog dient dwanguitoefening in beginsel te worden voorbehouden aan de overheid, wat te dezen niet het geval is nu het gaat om personeelsleden van instellingen die erkend dienen te worden en dus niet tot de overheid behoren. De toegang tot bewoonde lokalen en de ermee gelijk te stellen lokalen (waarvan melding moet worden gemaakt) dient derhalve beperkt te blijven tot het geval dat daartoe toestemming wordt gegeven door de bewoner of de gerechtigde van het lokaal [11].

Artikel 7

12. In het ontworpen artikel 25, § 2, wordt bepaald dat de nietigheid van de verkoopakte kan worden gevorderd [12] wanneer de in artikel 25, § 1, van de ordonnantie van 7 juni 2007 bedoelde persoon heeft nagelaten om een EPB-certificaat (en niet, in de Nederlandse tekst, EPB-verklaring) toe te voegen.

---

(9) Deze vaststelling geldt overigens ook met betrekking tot het bestaande artikel 29, tweede lid, van de ordonnantie van 7 juni 2007.

(10) Op zich zou de gewestelijke wetgever zich daartoe kunnen beroepen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, dat op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing is op grond van artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

(11) Zelfs wanneer men aanneemt dat aldus de "vorm" van de huiszoeking wordt geregeld, is de gewestelijke wetgever bevoegd dit te bepalen op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

(12) De woorden "voor de Hoven en Rechtbanken van de Rechterlijke Orde" dienen te vervallen daar ze overbodig zijn en de ordonnantiegever overigens niet bevoegd is om te bepalen dat geschillen over burgerlijke rechten door de hoven en de rechtbanken dienen te worden beslecht nu dit rechtstreeks uit artikel 144 van de Grondwet voortvloeit.

Vraag is of de nietigheidssanctie niet onevenredig is wanneer de koper reeds op een andere manier kennis heeft kunnen nemen van het EPB-certificaat, temeer daar de in artikel 25, § 1, bedoelde persoon bij elk verzoek gratis een kopie van dat certificaat dient te bezorgen.

Artikel 8

13. De toevoeging van het woord "buitenlands" in artikel 22, § 1, van de ordonnantie van 7 juni 2007 (artikel 8, § 2, van het ontwerp) volstaat niet om te voldoen aan richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties. De stellers van het ontwerp dienen artikel 22 van de ordonnantie van 7 juni 2007 aan een nieuw onderzoek te onderwerpen in het licht van deze richtlijn.

Artikel 9

14. Met de in het ontworpen artikel 28*bis*, eerste volzin, opgenomen woorden "die financiële steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geniet", wordt volgens de gemachtigde beoogd te verwijzen, enerzijds, naar de premie die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verleent voor het laten verrichten van een energieaudit en, anderzijds, naar de federale belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven die daarvoor onder meer wordt toegekend. Die laatste belastingvermindering vormt evenwel geen financiële steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zodat het ontworpen artikel 28*bis*, eerste volzin, dan ook dient te worden herzien.

15. Met betrekking tot het vereiste van erkenning van de in het ontworpen artikel 28*bis*, tweede volzin, bedoelde auditeurs en het stellen van erkenningsvoorwaarden daaromtrent, wordt verwezen naar opmerking 10 die, *mutatis mutandis*, van toepassing is.

Artikel 11

16. Luidens artikel 11 treedt de ordonnantie die thans in ontwerpvorm voorligt, in werking de dag waarop ze in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

Tenzij er een afdoende reden bestaat om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding van ordonnanties, bepaald bij artikel 33, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989, dient artikel 11 uit het ontwerp te worden weggelaten.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	J. SMETS,	staatsraad, voorzitter,
	B. SEUTIN, P. BARRA,	staatsraden,
	J. VELAERS,	assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. DEPUYDT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS J. SMETS

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 45.991/3
DU 3 MARS 2009

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau , le 6 février 2009, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance "modifiant l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments", a donné l'avis suivant:

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique (1) et l'accomplissement des formalités prescrites.

*
* *

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis entend apporter certaines modifications et certains ajouts à l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments. Ces modifications ou ajouts concernent plus particulièrement le contrôle des chaudières et leur réception, la définition et la durée de validité des certificats PEB pour les bâtiments publics et les audits énergétiques dans des logements individuels existants.

OBSERVATION GÉNÉRALE

3. Le projet est caractérisé par de nombreuses et graves lacunes sur le plan de la technique législative et de la correction de la langue qui, dans certains cas, nuisent même à la sécurité juridique. Ainsi, les modifications ne sont pas apportées dans l'ordre numérique des articles à modifier, elles s'opèrent en méconnaissance totale des règles en la matière, il n'est même pas indiqué à l'article 2, alinéa 1er, où doivent être apportées les modifications concernées, de nombreuses autres règles de légistique encore sont méconnues, le texte comporte une multitude de fautes de langage et il existe en outre certaines discordances entre le texte français et le texte néerlandais (2).

---

(1) Dès lors qu'il s'agit d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par "fondement juridique" la conformité aux normes supérieures.

(2) Ainsi, par exemple, à l'article 2, § 1er, alinéa 1er (où le texte français est à l'évidence correct), à l'article 6, § 1er, phrase liminaire (où le texte français est également le texte correct), à l'article 20, § 3, deuxième phrase, et § 4, alinéa 2, en projet (article 6, § 1er, du projet), à l'article 23*bis*, alinéas 1er et 3, en projet (article 6, § 4, du projet) et à l'article 25, § 2, en projet (article 7 du projet, où le texte français est également correct).

Le projet requiert d'être vérifié de manière approfondie sur ces points [(3)].

EXAMEN DU TEXTE

Intitulé

4. Dans l'intitulé, il convient de mentionner la date de l'ordonnance à modifier.

Article 2

5. À l'article 3, 13/*bis*, en projet (article 2, § 2, deuxième tiret (lire: 2/), du projet), on écrira dans le texte néerlandais "Energieprestatiecertificaat" au lieu de "Certificaat van de energieprestatie". Il conviendra ensuite d'utiliser chaque fois ce premier terme dans le texte de l'ordonnance du 7 juin 2007.

Article 4

6. Il convient de préciser la portée de la modification qui figure à l'article 4, alinéa 1er, du projet.

Article 6

7. Selon l'article 20, § 5, en projet (article 6, § 1er, du projet), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les modalités d'exécution des paragraphes précédents.

On n'aperçoit pas la portée exacte de cette disposition.

---

(3) Les auteurs du projet sont invités à s'inspirer à cet égard des *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

Soit, cette disposition renvoie au pouvoir général d'exécution dont dispose le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 8, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, en combinaison avec l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Dans ce cas, cette disposition est superflue et elle doit être omise.

Soit, la délégation accordée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est plus large que ce que comprend le pouvoir général d'exécution. Dans ce cas, cette délégation doit être précisée.

Une observation similaire s'applique à l'article 25, § 3, en projet (article 7, alinéa 2, du projet).

8. Selon l'article 23, § 1er, en projet (article 6, § 3, du projet), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les obligations auxquelles les chauffagistes agréés, les techniciens (agréés), les contrôleurs (agréés) et les techniciens agréés en audit de chauffage sont soumis; elles concernent notamment celle d'avoir suivi une formation spécifique.

À cet égard, il peut être renvoyé à l'avis 42.067/3 du 23 janvier 2007 du Conseil d'État, section de législation (4), qui observe ce qui suit:

> "Le chapitre V règle l'agrément des conseillers PEB et des certificateurs et instaure une obligation d'enregistrement pour les contrôleurs et les techniciens, et il charge le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'en déterminer les modalités. Le chapitre IV rend l'intervention de contrôleurs et de techniciens enregistrés obligatoire pour certains actes.
>
> Dans la mesure où les dispositions en projet du chapitre V visent à déterminer les conditions d'accès à la profession, il faut rappeler que selon l'article 6, § 1er, VI, alinéa 5, 6/, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, le règlement des conditions d'accès à la profession est une compétence réservée à l'autorité fédérale.

(4) Avis sur un avant-projet devenu l'ordonnance du 7 juin 2007, *Doc. Parl.*, Parl. Brux.-Cap., 2006-2007, n/ A-357/1.

Bien que la compétence de l'autorité fédérale ne se limite pas à déterminer les conditions d'accès à la profession dans les domaines relevant de la compétence fédérale et que les normes qu'elle édicte sur la base de cette compétence étendent leurs effets à des matières qui sont de la compétence des régions [(5)], ces dernières peuvent, dans la mesure où il est satisfait aux conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, être réputées compétentes pour intervenir également dans cette matière.

En l'occurrence, la Région de Bruxelles-Capitale devra établir qu'il est nécessaire de poser, outre les conditions d'accès à la profession déjà fixées par l'autorité fédérale, d'autres exigences de capacité qui sont indispensables pour contrôler efficacement les prestations énergétiques des installations techniques concernées."

Il est recommandé d'apporter quelques précisions à cet égard dans l'exposé des motifs.

9. Dans le texte néerlandais de la phrase liminaire de l'article 6, § 4, il y a lieu d'indiquer que c'est l'article 23*bis* qui est inséré (et donc pas l'article 23*ter*).

10. Suivant l'article 23*bis*, alinéa 1er, en projet (article 6, § 4, du projet), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut soumettre lui-même à un agrément les organismes de contrôle de qualité chargés de vérifier la qualité des activités soumises à agrément en vertu des articles 22 et 23 de l'ordonnance du 7 juin 2007, l'article 23*bis*, alinéa 3, en projet faisant état d'un "système d'agrément".

Dès lors que cette exigence d'agrément ne résulte pas de la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, le régime d'agrément relève du champ d'application de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (ci-après: la directive services).

---

(5) *Note 3 de l'avis cité:* À l'exception toutefois de la compétence des régions en ce qui concerne les conditions d'accès à la profession en matière de tourisme (article 6, § 1er, VI, alinéa 5, 6/, de la loi spéciale du 8 août 1980).

Les auteurs du projet devront vérifier, pour ce qui concerne le droit d'établissement, si l'imposition de l'obligation d'agrément est compatible avec les conditions fixées par l'article 9 de la directive services. Le cas échéant, il conviendra de tenir compte, lors de l'élaboration du système d'agrément, des exigences énoncées aux articles 10 à 15 de la directive services. En outre, s'agissant de la libre circulation des services, il y aura lieu de tenir compte de l'article 16 de la directive services de sorte que, à cet égard également, une justification adéquate est requise pour imposer une obligation d'agrément [(6)].

Enfin, il faut attirer l'attention sur l'article 15, paragraphe 7, de la directive services, sur la base duquel les États membres informent la Commission européenne de toute nouvelle disposition législative, réglementaire ou administrative qui prévoit de nouvelles exigences pour l'accès à une activité de service ou son exercice ainsi que des raisons qui ont donné lieu à l'élaboration de ces exigences. Il faudra encore accomplir cette formalité.

11. En vertu de l'article 23*bis*, alinéa 3 [(7)], en projet (article 6, § 4, du projet), "les organismes" chargés de contrôler la qualité des "activités" soumises à agrément en vertu des articles 22 et 23 de l'ordonnance du 7 juin 2007 [(8)], ont accès aux locaux habités, "conformément aux formalités prescrites par la loi".

---

(6) Malgré les termes de l'article 16, paragraphe 2, b), de la directive services, sa lecture conjointe avec l'article 16, paragraphe 3, de cette directive, peut conduire à conclure que l'État membre où le prestataire de service se rend peut assortir d'exigences (y compris d'une obligation d'agrément) la prestation d'une activité de services à condition que des motifs relatifs à l'ordre public, la sécurité publique, la santé publique, ou la protection de l'environnement justifient ces exigences.

(7) Sauf s'il faut considérer la phrase commençant par les mots "Pour effectuer les vérifications nécessaires" comme un quatrième alinéa, auquel cas il convient de laisser un interligne.

(8) Les articles 22 et 23 n'ont pas trait aux activités, mais aux personnes qui doivent être agréées pour pouvoir exercer certaines activités.

Outre qu'il faut relever que le droit de pénétrer dans des bâtiments ou des locaux ne peut être accordé à des organismes, mais qu'il faut désigner concrètement les personnes titulaires de ce droit, il s'impose d'observer qu'il y a lieu de définir à quelles conditions des recherches et constatations peuvent être effectués dans des locaux habités (9). Se référer aux "formalités prescrites par la loi", qui n'existent d'ailleurs pas de manière général en matière de contrôles administratifs, n'a pas de sens.

Pour définir ces conditions, il faut semble-t-il exclure qu'il puisse également s'agir d'un accès à des locaux habités ou assimilables, comme des locaux professionnels, sans le consentement de l'habitant. Même si un magistrat en donne l'autorisation (10), ce qui consitue une garantie importante, encore faut-il en principe réserver l'exercice de la contrainte à l'autorité. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors qu'il s'agit d'agents d'organismes qui doivent être agréés et ne relèvent donc pas de l'autorité. L'accès aux locaux habités et assimilables (dont il faut faire mention) doit par conséquent demeurer limité à l'hypothèse où l'habitant du local ou la personne qui en a la jouissance y consent (11).

Article 7

12. L'article 25, § 2, en projet, prévoit que la nullité de l'acte de vente peut être demandée (12) à défaut pour la personne visée à l'article 25, § 1er, de l'ordonnance du 7 juin 2007, d'avoir joint le certificat PEB.

---

(9) Cette remarque vaut d'ailleurs également pour l'article 29, alinéa 2, actuel, de l'ordonnance du 7 juin 2007.

(10) Le législateur régional pourrait en fait invoquer à cet égard l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, applicable à la Région de Bruxelles-Capitale sur le fondement de l'article 4, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

(11) Même si on admet qu'il s'agit ainsi de régler la "forme" de la visite domiciliaire, le législateur régional est compétent pour la déterminer sur la base de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

(12) Il convient de supprimer les mots "devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire" dès lors qu'ils sont superflus et que le législateur régional bruxellois n'est par ailleurs pas compétent pour décider que des contestations portant sur des droits civils doivent être tranchées par les cours et tribunaux puisque cela résulte directement de l'article 144 de la Constitution.

.../...

La question est de savoir si la sanction de nullité n'est pas disproportionnée lorsque l'acquéreur a déjà pu prendre connaissance d'une autre manière du certificat PEB, d'autant plus que la personne visée à l'article 25, § 1er, doit fournir gratuitement, à toute demande, copie de ce certificat.

Article 8

13. Ajouter le mot "étranger" à l'article 22, § 1er, de l'ordonnance du 7 juin 2007 (article 8, § 2, du projet) ne suffit pas pour satisfaire à la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles. Les auteurs du projet doivent réexaminer l'article 22 de l'ordonnance du 7 juin 2007 à la lumière de cette directive.

Article 9

14. Selon le délégué, les mots "qui bénéficie d'une aide financière émanant de la Région de Bruxelles-Capitale", inscrits à l'article 28*bis*, première phrase, en projet, doivent renvoyer, d'une part, à la prime octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale pour faire réaliser un audit énergétique et, d'autre part, à la réduction d'impôt fédérale pour des mesures favorisant l'économie d'énergie qui est notamment allouée à cet effet. Toutefois, cette réduction d'impôt ne constitue pas une aide financière de la Région de Bruxelles-Capitale, de sorte qu'il y a lieu de revoir l'article 28*bis*, première phrase, en projet.

15. Pour ce qui concerne l'exigence de reconnaissance des auditeurs visés à l'article 28*bis*, deuxième phrase, et l'imposition de conditions à ce sujet, on se reportera à l'observation 10, applicable *mutatis mutandis*.

Article 11

16. Selon l'article 11, l'ordonnance dont le projet est actuellement à l'examen entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Sauf motif valable pour déroger au délai usuel d'entrée en vigueur des ordonnances, fixé par l'article 33, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, il y a lieu d'omettre l'article 11 du projet.

La chambre était composée de

Messieurs	J. SMETS,	président, conseiller d'État,
	B. SEUTIN, P. BARRA,	conseillers d'État,
	J. VELAERS,	assesseur de la section de législation,
Madame	A.-M. GOOSSENS,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. DEPUYDT, premier auditeur chef de section.

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

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

A.-M. GOOSSENS J. SMETS