



CONSEIL D'ÉTAT  
section de législation

RAAD VAN STATE  
afdeling Wetgeving

avis 58.916/4  
du 7 mars 2016

advies 58.916/4  
van 7 maart 2016

sur

over

un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant les arrêtés du 19 juillet 1990 de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés du 12 février 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale, du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine'

een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot wijziging van de besluiten van 19 juli 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke executieve betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen, van 12 februari 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijke welzijn, van 27 mei 2010 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering'

Le 5 février 2016, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté 'modifiant les arrêtés du 19 juillet 1990 de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés du 12 février 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale, du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine'.

Le projet a été examiné par la quatrième chambre le 7 mars 2016. La chambre était composée de Pierre LIÉNARDY, président de chambre, Martine BAGUET et Bernard BLERO, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK et Jacques ENGLEBERT, assesseurs, et Colette GIGOT, greffier.

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

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Martine BAGUET.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 7 mars 2016.

\*

Op 5 februari 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit 'tot wijziging van de besluiten van 19 juli 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke executieve betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen, van 12 februari 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijke welzijn, van 27 mei 2010 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering'.

Het ontwerp is door de vierde kamer onderzocht op 7 maart 2016. De kamer was samengesteld uit Pierre LIÉNARDY, kamervoorzitter, Martine BAGUET en Bernard BLERO, staatsraden, Sébastien VAN DROOGHENBROECK en Jacques ENGLEBERT, assessoren, en Colette GIGOT, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Benoît JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Martine BAGUET.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 7 maart 2016.

\*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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 suivantes.

### FORMALITÉS PRÉALABLES

En vertu de l'article 97, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement, tout projet d'arrêté réglementaire « dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine » doit être soumis à l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine.

Tel est le cas du présent projet d'arrêté.

En l'espèce, le délégué du ministre-président a expliqué que cette formalité n'avait pas été accomplie.

Il appartiendra au Gouvernement de veiller à l'accomplissement de cette formalité. Cela fait, l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine sera visé au préambule.

### EXAMEN DU PROJET

#### PRÉAMBULE

1. Le projet d'arrêté trouve son fondement légal, d'une part, dans les articles 177, 178 et 183 du Code bruxellois du logement et, d'autre part, dans les articles 12 et 14 de l'ordonnance du 28 janvier 2010 'organique de la revitalisation urbaine'.

Le préambule sera revu pour viser ces dispositions de manière spécifique.

2. Aux alinéas 2 à 4, les dates des arrêtés visés manquent.

3. Dans l'alinéa 6, il sera mentionné l'accord et non l'avis, du Ministre du Budget.

4. Le préambule sera complété par le visa du rapport d'évaluation de l'impact du projet d'arrêté sur la situation respective des femmes et des hommes.

5. L'alinéa 7 relatif à l'avis du Conseil d'État doit être rédigé comme suit :

« Vu l'avis 58.916/4 du Conseil d'État, donné le 7 mars 2016, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ; »<sup>1</sup>.

#### DISPOSITIF

##### Article 1<sup>er</sup>

Il résulte de l'article 181 du Code bruxellois du logement que la valeur vénale des immeubles abandonnés dont, comme tel est le cas en l'espèce, l'acquisition fait l'objet d'une aide de la Région en application de l'article 177 du même code, doit, pour l'octroi de cette aide, être fixée par le Gouvernement après avis du comité d'acquisition d'immeubles.

Le texte qui, selon l'article à l'examen, est appelé à former l'article 5, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 'relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés' s'expose à une double critique au regard de cette disposition : d'une part, il attribue au comité d'acquisition d'immeubles un pouvoir qui excède les limites d'une simple compétence d'avis et, d'autre part, en prévoyant qu'à défaut, pour ce comité, de fournir une estimation du bien dans un délai déterminé, une estimation est sollicitée auprès d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier ou d'un agent immobilier, il ne respecte pas la règle selon laquelle le comité d'acquisition d'immeubles – et lui seul – a la compétence et l'obligation de donner un avis sur la valeur des biens concernés.

Le projet d'arrêté sera revu en conséquence.

##### Article 3

Dans l'avis 26.745/4, qu'elle a donné, le 7 janvier 1998, sur le projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 12 février 1998 'organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale', la section de législation du Conseil d'État a, à propos des articles 13 et 14 de ce projet – devenus les articles 14 et 15 de l'arrêté du 12 février 1998 –, fait l'observation suivante :

« Tant à l'article 13 qu'à l'article 14, il est prévu que la Région récupère 'd'office' tantôt 'le montant des subventions allouées, adapté en fonction de l'indice des prix de la construction à dater de l'arrêté du Gouvernement d'octroi', tantôt 'le produit de la vente des terrains et des constructions, à concurrence du montant total des subventions accordées'.

Le Conseil d'État n'aperçoit pas quelle peut bien être la signification des mots 'd'office'.

<sup>1</sup> *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be), onglet « Technique législative », recommandation n° 36.1 et formule F 3-5-2, par analogie.

L'explication fournie par la déléguée du ministre, à savoir que 'pratiquement c'est la Région qui récupère d'office les montants', n'en est pas une : elle se contente de paraphraser la disposition examinée.

Les mots 'd'office' doivent dès lors être omis ».

Cette observation ne peut qu'être réitérée à propos des mots « d'office » figurant dans la première phrase de l'article 15 en projet.

### Article 6

Selon l'article à l'examen, l'arrêté en projet « est d'effet immédiat ».

Ainsi formulé, le texte ne permet pas de déterminer avec certitude la date à laquelle l'arrêté en projet entrera en vigueur ou produira ses effets.

En tout état de cause, à moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur, fixé par l'article 39, alinéa 3, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux institutions bruxelloises', il faut renoncer, en principe, à l'entrée en vigueur immédiate afin d'accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles règles.

\*

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, 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 VORMVEREISTEN

Op grond van artikel 97, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode moet elk ontwerp van verordeningsbesluit “[dat] in hoofdzaak betrekking [heeft] op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting bij stadsvernieuwing” voor advies worden voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing.

Dat geldt ook voor het voorliggende ontwerpbesluit.

*In casu* heeft de gemachtigde van de minister-president uitgelegd dat niet aan dit vormvereiste was voldaan.

Het staat aan de regering om erop toe te zien dat dit vormvereiste wordt vervuld. Als aan dit vormvereiste is voldaan, dient het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing in de aanhef te worden vermeld.

### ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

#### AANHEF

1. Het ontwerpbesluit ontleent zijn rechtsgrond enerzijds aan de artikelen 177, 178 en 183 van de Brusselse Huisvestingscode en anderzijds aan de artikelen 12 en 14 van de ordonnantie van 28 januari 2010 ‘houdende organisatie van de stedelijke herwaardering’.

De aanhef moet zo worden herzien dat die bepalingen er specifiek in worden vermeld.

2. In het tweede tot het vierde lid ontbreken de data van de genoemde besluiten.

3. In het zesde lid dient de akkoordbevinding en niet het advies van de minister van Begroting te worden vermeld.

4. De aanhef dient te worden aangevuld met de vermelding van het evaluatieverslag van de impact van het ontwerpbesluit op de respectieve situatie van vrouwen en mannen.

5. Het zevende lid, waarin wordt verwezen naar het advies van de Raad van State, dient te worden gesteld als volgt:

“Gelet op advies 58.916/4 van de Raad van State, gegeven op 7 maart 2016, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;”<sup>1</sup>

## DISPOSITIEF

### Artikel 1

Volgens artikel 181 van de Brusselse Huisvestingscode moet de verkoopwaarde van de verlaten gebouwen die, zoals *in casu* het geval is, overeenkomstig artikel 177 van die Huisvestingscode verworven worden met een tegemoetkoming van het Gewest, door de regering worden bepaald na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen opdat die tegemoetkoming kan worden toegekend.

De tekst die volgens het voorliggende artikel, artikel 5, 1° zou worden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 ‘betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen’ is in het licht van die bepaling in twee opzichten vatbaar voor kritiek: enerzijds wordt aan het comité voor de aankoop van onroerende goederen een bevoegdheid toegekend die verder gaat dan een gewone adviesbevoegdheid, en anderzijds wordt door te bepalen dat een schatting wordt gevraagd aan een notaris, een landmeter-schatter van onroerende goederen of een vastgoedmakelaar, indien het goed niet binnen een bepaalde termijn wordt geschat door dat comité, voorbijgegaan aan de regel volgens welke het comité voor de aankoop van onroerende goederen – en alleen dit comité – bevoegd en verplicht is om advies te geven over de waarde van de betrokken goederen.

Het ontwerpbesluit behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

### Artikel 3

In advies 26.745/4, dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State op 7 januari 1998 heeft gegeven over het ontwerp dat geleid heeft tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 ‘houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn’, heeft zij over de artikelen 13 en 14 van dat ontwerp – die de artikelen 14 en 15 van het besluit van 12 februari 1998 geworden zijn – de volgende opmerking gemaakt:

“Zowel in artikel 13 als in artikel 14 wordt bepaald dat het Gewest ‘ambtshalve’ overgaat tot de terugvordering van ‘de toegekende subsidies, aangepast aan de index der bouwpreizen vanaf de datum van het toekenningsbesluit van de Regering’ en van ‘de opbrengst

<sup>1</sup> *Beginnelsen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wettelijke en reglementaire teksten*, [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be), tab “Wetgevingstechniek”, aanbeveling 36.1 en formule F 3-5-2, naar analogie.

van de verkoop van de grond en de gebouwen, ten belope van het totaal bedrag van de (toegekende) subsidies’.

De Raad van State ziet niet in wat met het woord ‘ambtshalve’ wordt bedoeld.

De uitleg die de gemachtigde van de minister heeft verstrekt, namelijk ‘pratiquement c’est la Région qui récupère d’office les montants’, voldoet niet, aangezien die uitleg de onderzochte bepaling alleen parafraseert.

Het woord ‘ambtshalve’ behoort bijgevolg te vervallen”.

Die opmerking kan alleen maar worden herhaald met betrekking tot het woord “ambtshalve” in de eerste zin van het ontworpen artikel 15.

### Artikel 6

Luidens het voorliggende artikel “treedt” het ontworpen besluit “onmiddellijk in werking”.

Zoals de tekst is gesteld, kan op basis daarvan niet met zekerheid worden uitgemaakt op welke datum het ontworpen besluit in werking zal treden of uitwerking zal hebben.

Hoe dan ook, tenzij er een specifieke reden bestaat om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding bepaald bij artikel 39, derde lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’, dient in beginsel te worden afgezien van de onmiddellijke inwerkingtreding teneinde elkeen een redelijke termijn te geven om kennis te nemen van de nieuwe regels.

LE GREFFIER – DE GRIFFIER

LE PRÉSIDENT – DE VOORZITTER

Colette GIGOT

Pierre LIÉNARDY