



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 71.059/3
van 21 maart 2022

avis 71.059/3
du 21 mars 2022

over

sur

een ontwerp van besluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke
Regering 'betreffende de
toekenning van premies voor
de verbetering van het
woonmilieu'

un projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale 'relatif à
l'octroi de primes à
l'amélioration de l'habitat'

Op 17 februari 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 15 maart 2022. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 21 maart 2022.

*

Le 17 février 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un 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 primes à l'amélioration de l'habitat’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 15 mars 2022. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 21 mars 2022.

*

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, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering strekt ertoe de voorwaarden te bepalen waaronder de minister die bevoegd is voor stadsvernieuwing (hierna: de minister) een premie ter verbetering van het woonmilieu en, desgevallend, een energiepremie kan toekennen (artikel 2 van het ontwerp).

Er wordt bepaald wie al dan niet een aanvraag kan indienen (artikelen 3 en 4), en welke werken worden gesubsidieerd (artikel 5). Voorts wordt de minister gemachtigd om de gedetailleerde lijst te bepalen van de werken die voor de premie in aanmerking komen, van de toegestane werkwijzen en materialen, evenals van de prijzen die voor de berekening van de financiële tegemoetkoming in aanmerking worden genomen (artikel 6).

Voor de tegemoetkoming wordt een minimum- en een maximumbedrag bepaald (artikelen 7 en 8). Wanneer voor een woning of gebouw dat voor huisvesting is bestemd een premie wordt toegekend, kan gedurende tien jaar geen nieuwe premie worden toegekend voor dezelfde werken (artikel 9). De bedragen van de premies hangen af van het inkomen van de aanvrager(s), die in drie categorieën worden ingedeeld (artikel 10). In een aantal gevallen worden die inkomensplafonds evenwel verhoogd (artikel 11).

De indiening van de aanvraag (artikel 12), het aanvraagdossier (artikelen 13 tot 15), en de behandeling van de aanvraag (artikel 16) worden geregeld, evenals de verplichtingen van de aanvrager en van de begunstigde van de premie (artikelen 17 tot 21). Tevens worden de gevallen bepaald waarin de premie moet worden terugbetaald (artikel 22).

Het te nemen besluit treedt in werking op 31 maart 2022, maar bij wijze van overgangsmaatregel wordt bepaald dat aanvragen met een datum van ontvangst van het desbetreffende aangetekende schrijven of een indieningsdatum vóór 1 januari 2022 geregeld blijven door de reglementering die op die datum van kracht was (artikel 23).

RECHTSGROND

3.1.1. Het ontwerp vindt in beginsel rechtsgrond in de in het vierde lid van de aanhef ervan vermelde artikelen 162, § 1, 163, 169, 184, en 186 van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode). In die bepalingen wordt in de mogelijkheid voorzien om, onder de voorwaarden die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de regering) vaststelt, aan gezinnen, aan sociale verhuurkantoren en aan door de regering erkende verenigingen een premie of tegemoetkoming toe te kennen voor renovatiewerken en voor werken voor de verfraaiing van gevels, en wordt de

regering gemachtigd om de toekenningsvoorwaarden van die premie of tegemoetkoming vast te stellen.

Het voorgaande geldt ook voor de artikelen 1, 9°, en 12, § 4, van het ontwerp, die de inhoud regelen van de factuur en van het aanvraagdossier, met inbegrip van persoonsgegevens. De in de voormelde bepalingen geregelde verwerking van persoonsgegevens is immers een intrinsiek gevolg van de regeling van de premie en de tegemoetkoming waarin de artikelen 162, § 1, 163 en 184 van de Brusselse Huisvestingscode voorzien, zodat kan worden aangenomen dat geen afzonderlijke wettelijke basis is vereist voor de regeling van de verwerking van de persoonsgegevens die daarmee rechtstreeks verband houden.¹

3.1.2. Evenwel moet worden opgemerkt dat, wat de premie voor gezinnen betreft, de regering in artikel 169, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt gemachtigd om de regels vast te stellen voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van

“1° de gezinssamenstelling en -typologie;

2° het gezinsinkomen;

3° de geografische ligging van het goed.”

Wat de tegemoetkoming betreft aan de sociale verhuurkantoren en aan door de regering erkende verenigingen, wordt in artikel 186, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode eveneens bepaald dat de regering de regels vaststelt voor de berekening van de tegemoetkomingen “inzonderheid in functie van de geografische ligging”.

Uit de artikelen 10 en 11 van het ontwerp, waarin de criteria worden bepaald waarvan het bedrag van de premie afhangt, blijkt dat bij de berekening van de premie wel rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling en het gezinsinkomen, maar niet met de geografische ligging van het goed.

De artikelen 169, § 2, en 186, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode lijken zo te moeten worden gelezen dat de berekening van de premie voor renovatiewerken en werken voor gevelverfraaiing minstens aan de hand van de in die bepalingen vermelde criteria dient te geschieden. Het gebruik van het woord “inzonderheid” impliceert dat de regering bij het vaststellen van de regels voor de berekening van die tegemoetkoming ook andere criteria in

¹ Zie o.m. adv.RvS, 67.906/1/V van 16 september 2020 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 oktober 2020 ‘betreffende steun aan hotels en aparthotels in het kader van de gezondheidscrisis COVID-19’, opmerking 3.6; adv.RvS 69.250/1 van 22 april 2021 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2021 ‘betreffende steun aan de ondernemingen van de toeristische logiesector in het kader van de gezondheidscrisis COVID-19’, opmerking 4; adv.RvS 70.109/1/V van 6 september 2021 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2021 ‘betreffende herstelsteun aan de nog zwaar getroffen ondernemingen van de sectoren van de discotheken, de restaurants en cafés en sommige van hun leveranciers, de evenementen, de cultuur, het toerisme, de sport en het personenvervoer’, opmerking 4; adv.RvS 70.847/3 van 14 februari 2022 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot invoering van een begeleidingstoelage voor huisvesting’, opmerking 3.3.3.

aanmerking mag nemen, maar dat de premie voor renovatiewerken en werken voor gevelverfraaiing alleszins op grond van die criteria moet worden bepaald.²

Bijgevolg moet ook het criterium van de geografische ligging van het goed in aanmerking worden genomen voor de berekening van de premie.³ Het ontwerp moet in die zin worden aangepast.

3.2.1. In het vierde lid van de aanhef van het ontwerp wordt ook verwezen naar artikel 185 van de Brusselse Huisvestingscode. Die bepaling, waarin de vorm wordt bepaald waarin de tegemoetkoming kan worden toegekend, bevat evenwel geen machtiging aan de regering en kan dan ook geen rechtsgrond bieden voor het ontwerp.

Ook wordt geen uitvoering gegeven aan artikel 190 van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan de regering, of de hiertoe gemachtigde ambtenaar, kan eisen dat als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen niet worden nageleefd, deze worden terugbetaald, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag. In artikel 22 van het ontwerp wordt wel, overeenkomstig artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 'tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof' in een terugbetalingsregeling voorzien, maar niet in een administratieve boete. Dit werd door de gemachtigde als volgt bevestigd:

“L'article 22 du projet d'Arrêté du Gouvernement en projet prévoit, comme le CBL l'autorise, des hypothèses dans lesquelles le bénéficiaire de la prime doit rembourser la prime obtenue, et fixe les modalités de ce remboursement. Lorsque la prime devrait être remboursée et que le demandeur ne l'a pas fait dans les 60 jours de sa mise en demeure, le § 3 de cet article prévoit simplement qu'il sera procédé au recouvrement par voie de contrainte. Le choix fait par le projet d'AG est de ne solliciter que le remboursement de la prime, sans amende.”

3.2.2. Uit het tweede en derde lid van de aanhef blijkt dat voor het ontwerp ook een beroep wordt gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de regering beschikt op grond van artikel 8 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'.

Vermits het ontwerp evenwel voldoende rechtsgrond vindt in de artikelen 162, § 1, 163, 169, 184, en 186 van de Brusselse Huisvestingscode, is het niet nodig om een beroep te doen op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de regering.

² Zie adv.RvS 58.507/3 van 16 december 2015 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 februari 2016 'tot wijziging van het besluit van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die op de lijsten van de sociale huisvesting ingeschreven zijn en het besluit van 28 november 2013 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage', opmerking 4.1.2; adv.RvS 70.847/3 van 14 februari 2022 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot invoering van een begeleidingstoelage voor huisvesting', 3.2.2.

³ Zie adv.RvS. 53.354/3 van 17 juni 2013 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 'tot instelling van een herhuisvestingstoelage', opmerking 3.2.3.

3.2.3. De in het eerste en tweede lid van de aanhef vermelde artikelen 39 van de Grondwet en artikel 6, § 1, I, 4°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, waaruit voortvloeit dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bevoegd is inzake stadsvernieuwing, bevatten de bevoegdheidsrechtelijke grondslag voor de ontworpen regeling,⁴ maar bieden er geen rechtsgrond voor.

VORMVEREISTEN

4. Gevraagd of de ontworpen regeling werd aangemeld bij de Europese Commissie op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, verklaarde de gemachtigde:

“Le projet n’a pas été notifié à la Commission européenne dans le cadre des règles relatives aux aides d’État car il n’apparaît pas que des aides de minimis soient d’emblée octroyées par le présent projet d’arrêté, ce que défend le rapport au Gouvernement.”

Uit artikel 15 van het ontwerp, uit het antwoord van de gemachtigde en uit de nota aan de leden van de regering waarnaar dat antwoord verwijst, blijkt dat de stellers van het ontwerp een beroep wensen te doen op verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 ‘betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de de-minimissteun’, in welk geval de ontworpen regeling inderdaad is vrijgesteld van aanmelding.

Er moet dan wel over worden gewaakt dat voldaan is aan alle voorwaarden bepaald in de voormelde verordening.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5.1. Naar luid van artikel 2 van het ontwerp kent de minister “in overeenstemming met de in dit besluit bepaalde voorwaarden” een premie toe ter verbetering van het woonmilieu “en desgevallend, een energiepremie”. In de definitie van het begrip “premie” (artikel 1, 14°, van het ontwerp) wordt weliswaar gewag gemaakt van “werken ter bevordering van rationeel energieverbruik, van de energieprestatie en van de luchtkwaliteit van een of meerdere gebouwen, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, inclusief de bevordering van het respect voor het milieu bij de keuze van technieken en materialen” en in de definitie van het begrip “bevoegd bestuur” (artikel 1, 1°, van het ontwerp) wordt “het [bestuur] dat bevoegd is voor Energie” vermeld. Voor het overige wordt in het ontwerp echter helemaal niet in een energiepremie voorzien.

⁴ Naast de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest inzake huisvesting (artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980), waarnaar evenwel niet wordt verwezen in de aanhef.

5.2. Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“La prime à intervenir dans le cadre de l'exécution du présent arrêté pourra concerner non seulement des travaux visant l'amélioration de l'habitat (travaux de rénovation et/ou travaux d'embellissement des façades), mais aussi des travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

En effet, si les travaux réalisés par le demandeur de prime et faisant l'objet de la demande de prime consistent tant en des travaux d'amélioration de l'habitat qu'en des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (PEB), ces derniers feront l'objet d'une demande unique traitée par une seule administration et dont le paiement sera réalisé par l'unique administration ayant traité la demande.

Il est à noter qu'en ce qui concerne les primes énergie sensu stricto, comme indiqué ci-dessus un arrêté distinct est en cours d'adoption par le Gouvernement (Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie).”

5.3. Er moet worden vastgesteld dat de regeling van de energiepemie waarvan in artikel 2 van het ontwerp gewag wordt gemaakt, zich bevindt in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 ‘betreffende de toekenning van financiële steun op het vlak van energie’, dat wordt gewijzigd bij het ontwerp waaromtrent de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 16 maart 2022 advies 70.979/3 heeft gegeven.

De Raad heeft in dat advies opgemerkt dat het raadzaam was om de regeling van de premie voor renovatiewerken en gevelverfraaiingswerken in het thans voorliggende ontwerp te concentreren.⁵ Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de regeling van de premie voor werken ter bevordering van rationeel energieverbruik, die in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 – of zijn rechtsopvolger – thuishoren. Alleszins zijn de allusies in de artikelen 1, 1° en 14°, en 2 van het ontwerp op die premie zinloos, vermits zoals vermeld de premie in het thans voorliggende ontwerp niet wordt geregeld.

6.1. In artikel 6 van het ontwerp wordt de minister gemachtigd om de gedetailleerde lijst te bepalen van de werken die voor de premie in aanmerking komen, van de toegestane werkwijzen en materialen, evenals van de prijzen die voor de berekening van de financiële tegemoetkoming in aanmerking worden genomen. Luidens artikel 10, § 3, eerste lid, van het ontwerp worden de bedragen van de premies die overeenkomen met de inkomstencategorieën I, II en III vastgelegd door de minister.

6.2. Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, in het verleden reeds meermaals heeft opgemerkt, kan het toekennen van een verordenende bevoegdheid door de regering aan een van haar leden, enkel toelaatbaar worden geacht in zoverre die delegatie slechts regels van bijkomstige aard of van beperkt belang betreft.

⁵ Adv.RvS 71.979/3 van 16 maart 2022 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 betreffende de toekenning van financiële steun op het vlak van energie’, opmerking 6.5.

Gevraagd of in het licht hiervan de in de artikelen 6 en 10, § 3, van het ontwerp vervatte machtigingen beperkt zijn tot regels van bijkomstige aard of van beperkt belang, antwoordde de gemachtigde:

“Pour le volet ‘primes à la Rénovation’, le Gouvernement encadre via le présent arrêté l’ensemble des principes régissant les primes Rénovation (qualité des bénéficiaires et catégories de bénéficiaires, conditions d’octroi, critères généraux concernant les travaux subsidiés, minimas et maximas de montants de primes et critères de calcul, la composition et le cadre de traitement de la demande, les obligations des bénéficiaires et demandeurs, les modalités de remboursement et les modalités d’entrée en vigueur de la réforme).

Seuls le type de travaux spécifiques primés et les montants octroyés par type de travaux et par catégorie de bénéficiaire sont précisés dans la grille des travaux qui sera annexée à l’Arrêté Ministériel. Ex. pour les travaux de couverture et d’étanchéité, les travaux (fourniture et pose) d’étanchéité et de couverture pour les toitures plates et inclinées sont subsidiés par m² en fonction des catégories de bénéficiaires, travaux qui correspondent bien à ce qui est stipulé à l’art. 1^{er}, 20° de l’arrêté du Gouvernement, définissant de manière générale les travaux subsidiés.”

6.3. In artikel 1, 19° en 20°, van het ontwerp worden de begrippen “gevelverfraaiingswerken” en “renovatiwerken” gedefinieerd als “de werken opgenomen in de lijst die de minister samenstelt op grond van artikel 6 van dit besluit”. Vervolgens worden in beide definities een aantal werkzaamheden vermeld maar uit de woorden “meer bepaald” in de Nederlandse tekst lijkt voort te vloeien dat het om een loutere illustratie gaat van werken waarvan de minister kan beslissen dat ze al dan niet voor de premie in aanmerking komen. Bovendien zijn een aantal van die werkzaamheden op zo’n ruime wijze omschreven⁶ dat ze de beoordelingsvrijheid van de minister amper beperken. Zo is niet duidelijk of de minister werkzaamheden die louter beogen de uitstraling van een woning te verhogen, kan uitsluiten van de premie waarin de ontworpen regeling voorziet.

Er moet dan ook worden besloten dat artikel 6 van het ontwerp aan de minister een beleidsruimte verleent die verder gaat dan de regeling van bijkomstige of detailmatige aangelegenheden. De delegatie kan enkel worden aanvaard indien ze voldoende wordt ingeperkt, bijvoorbeeld door nader de werken die al dan niet voor de premie in aanmerking komen te bepalen.

6.4. Hetzelfde geldt voor artikel 10, § 3, van het ontwerp. Weliswaar blijkt uit de ontworpen regeling dat de minister bij het bepalen van de premies rekening moet houden met de inkomstencategorieën waarin paragraaf 1 van die bepaling voorziet, maar hoe de bedragen van de premies zich verhouden tot die inkomstencategorieën is volstrekt onduidelijk. Bijgevolg moet ook deze machtiging aan de minister nader worden omschreven opdat ze doorgang zou kunnen vinden.

7. Het ontwerp moet nog aan een grondig wetgevingstechnisch en taalkundig onderzoek worden onderworpen.

⁶ Zo wordt ten aanzien van renovatiwerken gesteld dat het meer bepaald gaat om werken die de kwaliteitsverbetering van een woning of een gebouw bestemd voor huisvesting nastreven.

Zo dienen de definities in artikel 1 van het ontwerp geen regelgevende elementen te bevatten, zoals rechten of verplichtingen.⁷ Die rechten of verplichtingen moeten blijken uit de desbetreffende artikelen. Dat geldt met name voor artikel 1, 4° en 9°, van het ontwerp, waarin wordt bepaald welke gegevens het attest van de aannemer en de factuur moet bevatten.

In artikel 1, 3°, 5° en 6°, van het ontwerp volstaan de verwijzingen naar, respectievelijk, de artikelen 3.86 en 3.78 van het Burgerlijk Wetboek en de ondertitels 1 en 2 van titel 4 van boek 3 van hetzelfde wetboek, zonder dat moet worden herhaald wat in die artikelen wordt bepaald.

In artikel 1, 13°, van het ontwerp wordt in de definitie van het begrip “personen ten laste” verkeerdelijk verwezen naar artikel 136, tweede lid, 6°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, aangezien die bepaling niet lijkt te bestaan.

In een opsomming wordt beter niet met streepjes of met het typografische teken “•” gewerkt, zoals thans het geval is in de artikelen 5, 12, §§ 1 en 2, en 13, 3°, a), van het ontwerp. Bovendien moet de nummering van de indelingen van artikelen van het ontwerp continu zijn. Vermits het ontwerp niet strekt tot wijziging van een bestaande regeling, is er geen reden om gebruik te maken van een *bis*-nummer, zoals voor artikel 1, 13°*bis*, van het ontwerp het geval is. Bijgevolg moet dit punt, en de daaropvolgende punten, worden vernummerd.

Ook bevat de Nederlandse tekst van het ontwerp een aantal storende taalfouten, die blijk geven van een gebrek aan nazicht. Zo schrijve men in artikel 1, 1°, van het ontwerp “het bestuur dat bevoegd is voor energie” (in plaats van “het besluit dat bevoegd is voor Energie”).⁸ In de artikelen 11, eerste lid, 1°, en 12, § 2, eerste punt, van het ontwerp schrijve men “gezin”, in plaats van “gezien”. In artikel 3, 1°, d), van het ontwerp ontbreekt het woord “heeft” voor het woord “afgesloten” en in artikel 13, eerste lid, 2°, b), van het ontwerp ontbreken de woorden “attest van” voor de woorden “gezinssamenstelling”. Artikel 17 van het ontwerp maakt gewag van de “aanvrager” terwijl de “aanvraag” wordt bedoeld.

Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst moet nog worden verbeterd. Zo schrijve men in de Nederlandse tekst van artikel 1, 18°, van het ontwerp “de beheerder die instaat voor ...”. In artikel 1, 19° en 20°, van het ontwerp stemmen de woorden “meer bepaald” niet overeen met de woorden “consistant en” of “consistant dans”. In artikel 7 van het ontwerp moet de zinsnede “pour autant que” in de Franse tekst correct worden vertaald door te schrijven “voor zover” (in plaats van “wal”). In artikel 16, § 2, vierde lid, van het ontwerp worden de woorden “À défaut” verkeerdelijk vertaald door “aangezien”.

⁷ Zie *Beginnelsen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling 97, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

⁸ Maar zie evenwel in verband met die vermelding opmerking 5.3.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

8.1. De aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond voor het ontwerp is opgemerkt. Zo moeten het eerste tot het derde lid van de aanhef worden weggelaten en moet in het vierde lid van de aanhef niet worden verwezen naar de artikelen 185 en 190 van de Brusselse Huisvestingscode.

8.2. Het in het vijfde lid van de aanhef vermelde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 2021 ‘tot opheffing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels, het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu, het ministerieel besluit van 19 juni 2002 betreffende de regels voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels, en het ministerieel besluit van 21 september 2011 houdende de regels voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor renovatie van het woonmilieu’ wordt niet gewijzigd door voorliggend ontwerp en biedt er evenmin rechtsgrond aan.

Volgens de gemachtigde wordt er evenwel naar verwezen “parce que c’est cet arrêté qui abroge l’ancien régime des primes. L’objectif n’est pas de le citer en tant que base légale mais pour faire le lien avec l’abrogation de l’ancien système.”

Voor zover dit nodig wordt geacht ter verduidelijking van het thans voorliggende ontwerp, of van de context ervan, kan er naar het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 2021 worden verwezen als overweging, vóór de vermelding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 betreffende de toekenning van financiële steun op het vlak van energie’.

Artikel 1

9. Uit de definitie van het begrip “Gevelverfraaiingswerken” in artikel 1, 19°, van het ontwerp vloeit voort dat die werken betrekking moeten hebben op een woning of een gebouw dat voor huisvesting bestemd is dat mandelig is. Dit zou betekenen dat een vrijstaande woning of gebouw dat bestemd is voor huisvesting niet in aanmerking komt voor de premie, ook als is de woning of het gebouw vanaf de openbare ruimte zichtbaar of is het gelegen op minder dan twaalf meter van de openbare weg.

Aldus ontstaat voor de eigenaars van die woningen of gebouwen een verschil in behandeling dat moet kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“La présente réforme vise spécifiquement l’amélioration de la rénovation des logements. Seuls les travaux touchants à un bâtiment affecté à du logement pourront dès lors être éligibles aux primes à la rénovation de l’habitat.

Conscients de la présence de nombreux bâtiments abritant plusieurs fonctions dans la Région et notamment la présence de nombreux immeubles de rapport comprenant des logements aux étages et des commerces au rez-de-chaussée, le législateur accorderait des primes pour des bâtiment affectés à 80% à du logement. Dans ces cas, tant les parties de façades touchant aux logements qu’au commerce seront subsidiabiles. Il n’y a pas de fractionnement dans les travaux. Toute la façade sera éligible à la prime lorsque les conditions sont remplies.”

Het gegeven dat het om een vrijstaande woning of gebouw gaat, sluit echter niet uit dat die voor bewoning bestemd is. Bijgevolg kan de doelstelling dat enkel voor bewoning bestemde gebouwen voor de premie in aanmerking komen, het voormelde verschil in behandeling niet verantwoorden. Indien niet in een andere verantwoording kan worden voorzien, zal de ontworpen regeling dan ook moeten worden aangepast zodat ook vrijstaande gebouwen voor de premie in aanmerking komen.

Artikel 5

10. In artikel 5 van het ontwerp worden de werken bepaald die kunnen worden gesubsidieerd. Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde dat met die bepaling wordt beoogd in twee cumulatieve voorwaarden te voorzien. Ze verklaarde:

“Oui ce sont effectivement des conditions cumulatives (si un permis d’urbanisme était en l’espèce nécessaire).”

Dit zou beter in de tekst van die bepaling tot uiting kunnen worden gebracht, bijvoorbeeld door te schrijven “Om te kunnen worden gesubsidieerd, moet het gaan om:” en door op het einde van het eerste gedachtestreepje het voegwoord “en” toe te voegen.

Artikelen 8 en 9

11. Naar luid van artikel 8, lid 4, van het ontwerp kan, wanneer het maximumbedrag van de premie wordt bereikt, voor de woning of het gebouw in kwestie gedurende tien jaar niet opnieuw een premie worden toegekend. In artikel 9 wordt bepaald dat wanneer voor een woning of gebouw dat voor huisvesting is bestemd een premie wordt toegekend, gedurende tien jaar geen nieuwe premie kan worden toegekend voor dezelfde werken.

Gevraagd hoe die bepalingen zich tot elkaar verhouden, antwoordde de gemachtigde:

“L’article 8 précise qu’une fois les plafonds atteints, le logement ou le bâtiment ne peut bénéficier à nouveau d’une prime en application du présent arrêté avant un terme de dix ans à dater de la communication de la décision d’octroi de la dernière prime.

L’article 9 prévoit que lorsque le logement ou le bâtiment affecté au logement a déjà bénéficié d’une prime en vertu du présent arrêté pour la réalisation de travaux

éligibles repris dans la liste visée à l'article 6, ce logement ou ce bâtiment ne peut bénéficier à nouveau d'une prime en application du présent arrêté pour des travaux identiques à ceux qui ont fait l'objet de la prime, avant un terme de dix ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la dernière prime, et ce même si les plafonds prévus par l'article 8 ne sont pas atteints.

Un bâtiment peut bénéficier de plusieurs primes.

Une fois le plafond atteint, plus aucune prime ne peut être demandée quel que soit la nature des actes et travaux.

Lorsque le plafond maximal n'est pas atteint, des primes peuvent être demandées mais pas pour les actes et travaux identiques."

Dit verschil zou beter tot uiting kunnen komen door op het einde van artikel 8, vierde lid, van het ontwerp te schrijven "zelfs niet voor andere werken dan die waarvoor de premie is toegekend".

Artikel 10

12. In artikel 10, § 3, tweede tot vijfde lid, van het ontwerp worden bepaalde categorieën van aanvragers in de inkomenscategorieën I, II of III ingedeeld, en dit ongeacht hun inkomen.

Gevraagd hoe in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie het verschil in behandeling kan worden verantwoord dat hieruit voortvloeit tussen die aanvragers en de aanvragers die in de inkomenscategorieën I, II of III worden ingedeeld aan de hand van hun inkomen, antwoordde de gemachtigde:

"Les AIS prennent en gestion de longue durée pour des montants inférieurs au prix du marché des bien qu'elle mettent sur le marché locatif à des tarifs modérés règlementés pour des familles à faibles revenus. Les logements donnés en location via des AIS sont donc assimilés aux catégories faibles de revenus.

Le besoin de stimulation des rénovations des communs, notamment les façades, généralement complexes à monter, explique qu'on place les copropriétés forcées par défaut dans la catégorie intermédiaire des bénéficiaires.

Sans preuve de revenus, on ne peut définir la catégorie de bénéficiaires à laquelle le demandeur appartient.

En cas de prime à la rénovation des communs, si un demandeur appartient à la catégorie la plus basse de revenus selon l'Arrêté du Gouvernement, il peut percevoir un complément individuel (au pro rata de sa propriété) à la prime de catégorie 2 octroyée à tous les copropriétaires par défaut."

Op grond hiervan lijkt te kunnen worden aangenomen dat het voormelde verschil in behandeling bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Artikel 13

13. Zoals de gemachtigde erkende, moet in artikel 13, tweede lid, van het ontwerp de zinsnede “inkomenscategorie A” worden vervangen door de zinsnede “inkomenscategorie I”.

Artikel 20

14.1. Naar luid van artikel 20, § 1, 1°, van het ontwerp moeten in geval van renovatiewerken aan private delen van een woning of gebouw dat voor huisvesting is bestemd, de eigenaar of de erfpachter ervan ingeschreven zijn in het bevolkingsregister op het adres van de woning waarvoor een premie werd verkregen, en dit uiterlijk op het ogenblik van de aanvraag van de premie en, in het geval waarin het bedrag van de ontvangen premie hoger is dan 30.000 euro gedurende minstens vijf jaar, te rekenen vanaf de mededeling van de beslissing tot toekenning van de premie, “of zij dienen, bij gebrek aan deze mededeling, het beheer van het goed af te staan aan een sociaal verhuurkantoor voor een periode van minstens vijf jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing tot toekenning van de premie”.

De gemachtigde gaf hieromtrent de volgende toelichting:

“L’article 20 énumère les obligations incombant au propriétaire, à l’emphytéote ou aux copropriétaires fortuits ou volontaires lorsque la demande concerne des travaux de rénovation portant sur des parties privatives.

Ainsi, il est prévu que ces derniers doivent être domiciliés au moins durant une période de cinq ans à dater de la communication de la décision d’octroi de la prime, ou à défaut (d’une telle domiciliation pendant 5 ans), en céder la gestion à une AIS durant cette période de 5 ans.”

14.2. Er moet vooreerst worden vastgesteld dat artikel 20, § 1, 1°, van het ontwerp gebrekkig is gesteld. Zo wordt in de Nederlandse tekst ervan verkeerdelijk bepaald dat het beheer van het goed gedurende vijf jaar aan een sociaal verhuurkantoor moet worden afgestaan bij gebrek aan de mededeling van de beslissing tot toekenning van de premie, terwijl in werkelijkheid het geval wordt bedoeld waarin de eigenaar of erfpachter zich niet (tijdig) heeft ingeschreven in het bevolkingsregister.

14.3. Vervolgens rijst de vraag naar de evenredigheid van de sanctie waarin de ontworpen regeling voorziet. De verplichte overdracht van het beheer van het goed in kwestie houdt immers een verregaande inmenging in in het eigendomsrecht dat wordt gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Die overdracht leidt er immers niet alleen toe dat de eigenaar of erfpachter zelf gedurende vijf jaar niet langer over zijn goed zal kunnen beschikken. De overdracht aan een sociaal verhuurkantoor, dat het zal verhuren aan een lagere huurprijs dan de huurprijs op de private huurmarkt, leidt er ook toe dat de eigenaar of erfpachter een lager rendement uit zijn woning zal halen dan wanneer hij ze zelf zou beheren.

Daarbij komt nog dat die sanctie geldt ongeacht het bedrag van de toegekende premie, dus ook wanneer slechts een minimale premie van 250 euro⁹ werd verleend.¹⁰ In dergelijke gevallen lijkt het economisch verlies dat een eigenaar of erfpachter zou lijden door het beheer van het goed door een sociaal verhuurkantoor geenszins evenredig met het bedrag van de premie.

Weliswaar vloeit uit de ontworpen regeling voort dat wanneer het bedrag van de ontvangen premie lager is dan 30 000 euro enkel uiterlijk op het ogenblik van de aanvraag van de premie aan de verplichting moet worden voldaan dat de eigenaar of erfpachter is ingeschreven in het bevolkingsregister op het adres van de woning waarvoor “de premie werd verkregen” (lees: ‘waarvoor de premie werd aangevraagd’). Vermits op dat ogenblik de premie nog niet is toegekend, kan de noodzaak van de sanctie waarin de ontworpen regeling voorziet, evenwel sterk worden betwijfeld: minstens voor de gevallen waarin de premie minder dan 30 000 euro bedraagt, kan de toekenning ervan immers afhankelijk worden gemaakt van de voorwaarde dat de eigenaar of erfpachter op het ogenblik van de aanvraag ingeschreven moet zijn op het adres van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. Enkel wanneer de premie meer dan 30 000 euro bedraagt, en de eigenaar of erfpachter gedurende vijf jaar aan die voorwaarde moet voldoen, kan een dergelijke regeling niet volstaan, maar dan nog moet de sanctie waarin wordt voorzien wanneer de voorwaarde niet wordt nageleefd, evenredig zijn.

Bovendien vloeit uit artikel 22, § 1, 2°, van het ontwerp voort dat de aanvrager die zijn verplichtingen vervat in hoofdstuk VI van het ontwerp, waarvan artikel 20 deel uitmaakt, niet naleeft, verplicht is de op basis van het te nemen besluit toegekende bedragen terug te betalen. De sanctie waarin artikel 20, § 1, 1°, van het ontwerp voorziet, zou hier bovenop komen.

Het gegeven dat de minister overeenkomstig artikel 20, § 2, van het ontwerp de begunstigde van de premie op diens aanvraag kan ontlasten van de voormelde verplichting, doet hieraan geen afbreuk. Die mogelijkheid is immers beperkt tot gevallen van overmacht, hetgeen volgens de gemachtigde impliceert dat het om een plotse, onvoorspelbare en onweerstaanbare gebeurtenis moet gaan.¹¹

Artikel 20, § 1, 1°, van het ontwerp moet worden herzien in het licht van het voorgaande.

⁹ Zie artikel 7, eerste lid, van het ontwerp.

¹⁰ Het zinsdeel “bij gebrek” (in het Frans “à défaut”) lijkt immers zowel te slaan op de verplichting om bij de aanvraag ingeschreven te zijn in de bevolkingsregisters op het adres van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, die voor alle aanvragen geldt, als op de verplichting om gedurende vijf jaar op dat adres ingeschreven te blijven, die enkel geldt wanneer het bedrag van de premie meer dan 30 000 euro bedraagt. Indien dat niet de bedoeling zou zijn, moet dat alleszins duidelijker uit de tekst van artikel 20, § 1, 1°, van het ontwerp blijken.

¹¹ Zij verklaarde: “Il a été fait le choix de ne pas définir des hypothèses de cas de force majeure spécifiques au présent projet d'Arrêté et d'apprécier au cas par cas et en fonction de la justification du bénéficiaire, sur base de la théorie développée par la jurisprudence de la notion de force majeure (soudaine – imprévisible – irrésistible).”

Artikel 23

15. Naar luid van artikel 23, tweede lid, van het ontwerp blijven aanvragen met een datum van ontvangst van het desbetreffende aangetekende schrijven of een indieningsdatum vóór 1 januari 2022 geregeld door de reglementering die op die datum van kracht was.

Die bepaling is evenwel overbodig. Uit artikel 5, tweede lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 2021 vloeit immers reeds voort dat op de aanvragen tot premies voor gevelverfraaiing en voor de renovatie van het woonmilieu, ingediend voor 31 december 2021, het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 ‘betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels’ en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 ‘betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu’ van toepassing blijven, net zoals het ministerieel besluit van 19 juni 2002 ‘betreffende de regels voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van de gevels’ en het ministerieel besluit van 21 september 2011 ‘houdende de regels voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor renovatie van het woonmilieu’.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, 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 et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions (ci-après : le ministre) peut octroyer une prime à l'amélioration de l'habitat et, le cas échéant, une prime à l'énergie (article 2 du projet).

Il est prévu qui, le cas échéant, peut introduire une demande (articles 3 et 4) et quels travaux sont subventionnés (article 5). Le ministre est en outre habilité à déterminer la liste détaillée des travaux pouvant bénéficier de la prime, des procédés techniques et matériaux admis, ainsi que des montants pris en considération pour le calcul de l'intervention financière (article 6).

Un montant minimum et un montant maximum sont prévus pour l'intervention (articles 7 et 8). Lorsqu'une prime est octroyée pour un logement ou un bâtiment affecté au logement, une nouvelle prime ne peut être accordée pour les mêmes travaux pendant dix ans (article 9). Les montants des primes dépendent des revenus du ou des demandeurs, qui sont répartis en trois catégories (article 10). Dans un certain nombre de cas, ces plafonds de revenus sont toutefois relevés (article 11).

L'introduction de la demande (article 12), le dossier de demande (articles 13 à 15), et le traitement de la demande (article 16) sont réglés, ainsi que les obligations incombant au demandeur et au bénéficiaire de la prime (articles 17 à 21). Sont également déterminés les cas dans lesquels la prime doit être remboursée (article 22).

L'arrêté envisagé entre en vigueur le 31 mars 2022, mais il est prévu à titre de mesure transitoire que les demandes pour lesquelles la date de réception du courrier recommandé y relatif ou pour lesquelles la date de dépôt est antérieure au 1^{er} janvier 2022, demeurent régies par la réglementation applicable à cette date (article 23).

FONDEMENT JURIDIQUE

3.1.1. Le projet trouve en principe son fondement juridique dans les articles 162, § 1^{er}, 163, 169, 184 et 186 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du logement' (ci-après : le Code bruxellois du logement), mentionnés au quatrième alinéa de son préambule. Ces dispositions prévoient la possibilité d'accorder aux ménages, aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le gouvernement), aux conditions déterminées par ce dernier, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades et le gouvernement est habilité à fixer les conditions d'octroi de cette aide.

Ce qui précède vaut également pour les articles 1^{er}, 9^o, et 12, § 4, du projet, qui règlent le contenu de la facture et du dossier de demande, en ce compris des données à caractère personnel. En effet, le traitement des données à caractère personnel réglé dans les dispositions précitées est une conséquence intrinsèque du règlement de l'aide et de l'intervention, prévu aux articles 162, § 1^{er}, 163 et 184 du Code bruxellois du logement, si bien qu'il peut être admis qu'aucune base légale distincte n'est requise pour régler le traitement des données à caractère personnel qui y est directement lié ¹.

3.1.2. Il est à noter toutefois qu'en ce qui concerne l'aide aux ménages, l'article 169, § 2, du Code bruxellois du logement habilite le gouvernement à fixer le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- « 1^o de la composition et de la typologie du ménage;
- 2^o des revenus du ménage;
- 3^o de la situation géographique du bien ».

En ce qui concerne l'aide aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le gouvernement, l'article 186, § 2, du Code bruxellois du logement dispose également que le gouvernement fixe le mode de calcul des aides « en fonction notamment de la situation géographique ».

Il ressort des articles 10 et 11 du projet, qui fixent les critères dont dépend le montant de la prime, que le calcul de celle-ci tient effectivement compte de la composition et des revenus du ménage, mais pas de la situation géographique du bien.

Les articles 169, § 2, et 186, § 2, du Code bruxellois du logement semblent devoir être lus en ce sens que le calcul de l'aide à la rénovation et à l'embellissement des façades doit au moins être effectué en fonction des critères que mentionnent ces dispositions. L'utilisation du mot « notamment » implique que le gouvernement, lorsqu'il fixe les règles du calcul de cette aide, peut également prendre d'autres critères en considération, mais que l'aide à la rénovation et à l'embellissement des façades doit en tout cas être fixée sur la base de ces critères ².

¹ Voir entre autres l'avis C.E. 67.906/1/V du 16 septembre 2020 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 octobre 2020 'relatif à une aide aux hôtels et appart-hôtels dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19', observation 3.6; l'avis C.E. 69.250/1 du 22 avril 2021 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2021 'relatif à une aide aux entreprises du secteur des hébergements touristiques dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19', observation 4; l'avis C.E. 70.109/1/V du 6 septembre 2021 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2021 'relatif à une aide de relance aux entreprises encore fortement impactées des secteurs des discothèques, des restaurants et cafés et de certains de leurs fournisseurs, de l'événementiel, de la culture, du tourisme, du sport et du transport des voyageurs', observation 4; l'avis C.E. 70.847/3 du 14 février 2022 sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'instituant une allocation d'accompagnement au relogement', observation 3.3.3.

² Voir l'avis C.E. 58.507/3 du 16 décembre 2015 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 février 2016 'modifiant l'arrêté du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social et l'arrêté du 28 novembre 2013 (...) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de relogement', observation 4.1.2; l'avis C.E. 70.847/3 du 14 février 2022 sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'instituant une allocation d'accompagnement au relogement', 3.2.2.

Par conséquent, le critère de la situation géographique du bien doit également être pris en compte dans le calcul de la prime³. Le projet sera adapté en ce sens.

3.2.1. Le quatrième alinéa du préambule du projet vise également l'article 185 du Code bruxellois du logement. Cette disposition, qui détermine la forme sous laquelle l'aide peut être accordée, ne contient toutefois pas de délégation au gouvernement et ne peut par conséquent pas procurer de fondement juridique au projet.

Il n'est pas non plus pourvu à l'exécution de l'article 190 du Code bruxellois du logement, aux termes duquel, en cas de non-respect des conditions d'octroi des aides, le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant. Or, conformément à l'article 13 de la loi du 16 mai 2003 'fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des communautés et des régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes', l'article 22 du projet prévoit un régime de remboursement, mais pas d'amende administrative. La déléguée en a apporté la confirmation en ces termes :

« L'article 22 du projet d'Arrêté du Gouvernement en projet prévoit, comme le CBL l'autorise, des hypothèses dans lesquelles le bénéficiaire de la prime doit rembourser la prime obtenue, et fixe les modalités de ce remboursement. Lorsque la prime devrait être remboursée et que le demandeur ne l'a pas fait dans les 60 jours de sa mise en demeure, le § 3 de cet article prévoit simplement qu'il sera procédé au recouvrement par voie de contrainte. Le choix fait par le projet d'AG est de ne solliciter que le remboursement de la prime, sans amende ».

3.2.2. Il ressort des deuxième et troisième alinéas du préambule que le projet s'appuie également sur le pouvoir général d'exécution dont dispose le gouvernement en vertu de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', combiné avec l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles',

Le projet trouvant toutefois un fondement juridique suffisant dans les articles 162, § 1^{er}, 163, 169, 184 et 186 du Code bruxellois du logement, il n'est pas nécessaire d'invoquer le pouvoir général d'exécution du gouvernement.

3.2.3. L'article 39 de la Constitution et l'article 6, § 1^{er}, I, 4^o, de la loi spéciale du 8 août 1980, mentionnés respectivement dans le premier et le deuxième alinéas du préambule, dont il découle que la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de rénovation urbaine, contiennent le fondement des dispositions en projet au regard des compétences⁴, mais ne leur procurent pas de fondement juridique.

³ Voir l'avis C.E. 53.354/3 du 17 juin 2013 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 'instituant une allocation de relogement', observation 3.2.3.

⁴ Outre la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de logement (article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980), qui n'est cependant pas visée dans le préambule.

FORMALITÉS

4. À la question de savoir si le dispositif en projet a été notifié à la Commission européenne conformément à l'article 108, paragraphe 3, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, la déléguée a répondu :

« Le projet n'a pas été notifié à la Commission européenne dans le cadre des règles relatives aux aides d'État car il n'apparaît pas que des aides de minimis soient d'emblée octroyées par le présent projet d'arrêté, ce que défend le rapport au Gouvernement ».

Il ressort de l'article 15 du projet, de la réponse de la déléguée et de la note aux membres du gouvernement à laquelle cette réponse fait référence que les auteurs du projet souhaitent invoquer le règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 'relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis', auquel cas le dispositif en projet est effectivement dispensé de notification.

On veillera toutefois à ce que toutes les conditions mentionnées dans le règlement précité soient respectées.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

5.1. Aux termes de l'article 2 du projet, le ministre octroie, « selon les conditions fixées par le présent arrêté », une prime à l'amélioration de l'habitat « et, le cas échéant, à l'énergie ». La définition de la notion de « prime » (article 1^{er}, 14°, du projet) mentionne certes « des travaux (...) visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, la performance énergétique et la qualité de l'air d'un ou [de] plusieurs bâtiments, le recours aux sources d'énergie renouvelables, ce y compris en favorisant le caractère respectueux de l'environnement des techniques et matériaux mis en œuvre » et la définition de la notion d'« administration compétente » (article 1^{er}, 1°, du projet) fait mention de « l'administration en charge de l'énergie ». Pour le reste, le projet ne prévoit toutefois aucune prime à l'énergie.

5.2. Invité à fournir des explications à cet égard, la déléguée a déclaré ce qui suit :

« La prime à intervenir dans le cadre de l'exécution du présent arrêté pourra concerner non seulement des travaux visant l'amélioration de l'habitat (travaux de rénovation et/ou travaux d'embellissement des façades), mais aussi des travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

En effet, si les travaux réalisés par le demandeur de prime et faisant l'objet de la demande de prime consistent tant en des travaux d'amélioration de l'habitat qu'en des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (PEB), ces derniers feront l'objet d'une demande unique traitée par une seule administration et dont le paiement sera réalisé par l'unique administration ayant traité la demande.

Il est à noter qu'en ce qui concerne les primes énergie sensu stricto, comme indiqué ci-dessus un arrêté distinct est en cours d'adoption par le Gouvernement (Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie) ».

5.3. Force est de constater que la prime à l'énergie mentionnée à l'article 2 du projet est réglée dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 'relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie', modifié par le projet sur lequel le Conseil d'État, section de législation, a donné le 16 mars 2022 l'avis 70.979/3.

Le Conseil a observé dans cet avis qu'il était opportun de concentrer le règlement de la prime à la rénovation et à l'embellissement des façades dans le projet à l'examen⁵. La même observation vaut, moyennant les adaptations nécessaires, pour le règlement de la prime visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, qui est à sa place dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 ou l'acte qui lui succède. En tout état de cause, les allusions à ces primes dans les articles 1^{er}, 1^o et 14^o, et 2 du projet sont inutiles, dès lors que, comme on l'a mentionné, la prime n'est pas réglée dans le projet à l'examen.

6.1. L'article 6 du projet habilite le ministre à déterminer la liste détaillée des travaux éligibles à la prime, des procédés techniques et matériaux admis, ainsi que des montants pris en considération pour le calcul de l'intervention financière. Selon l'article 10, § 3, alinéa 1^{er}, du projet, les montants des primes correspondants aux catégories de revenus I, II et III sont déterminés par le ministre.

6.2. Comme le Conseil d'État, section de législation, l'a déjà relevé à plusieurs reprises dans le passé, l'attribution, par le gouvernement, d'un pouvoir réglementaire à l'un de ses membres ne peut être considérée comme admissible que pour autant que cette délégation ne concerne que des règles de détail ou d'un intérêt limité.

À la question de savoir si, à la lumière de ce qui précède, les habilitations contenues dans les articles 6 et 10, § 3, du projet se limitent à des règles de détail ou d'un intérêt limité, la déléguée a répondu en ces termes :

« Pour le volet 'primes à la Rénovation', le Gouvernement encadre via le présent arrêté l'ensemble des principes régissant les primes Rénovation (qualité des bénéficiaires et catégories de bénéficiaires, conditions d'octroi, critères généraux concernant les travaux subsidiés, minimas et maximas de montants de primes et critères de calcul, la composition et le cadre de traitement de la demande, les obligations des bénéficiaires et demandeurs, les modalités de remboursement et les modalités d'entrée en vigueur de la réforme).

Seuls le type de travaux spécifiques primés et les montants octroyés par type de travaux et par catégorie de bénéficiaire sont précisés dans la grille des travaux qui sera annexée à l'Arrêté Ministériel. Ex. pour les travaux de couverture et d'étanchéité, les travaux (fourniture et pose) d'étanchéité et de couverture pour les toitures plates et inclinées sont subsidiés par m² en fonction des catégories de bénéficiaires, travaux qui correspondent bien à ce qui est stipulé à l'art. 1^{er}, 20^o de l'arrêté du Gouvernement, définissant de manière générale les travaux subsidiés ».

⁵ Avis C.E. 70.979/3 du 16 mars 2022 sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie', observation 6.5.

6.3. L'article 1^{er}, 19° et 20°, du projet définit les notions de « travaux d'embellissement des façades » et de « travaux de rénovation » comme étant « les travaux repris dans la liste établie par le Ministre en vertu de l'article 6 du présent arrêté ». Ces deux définitions mentionnent ensuite un certain nombre de travaux, mais il semble ressortir de l'utilisation des mots « meer bepaald », dans le texte néerlandais, qu'il s'agit d'une simple illustration de travaux dont le ministre peut décider s'ils peuvent ou non bénéficier de la prime. En outre, un certain nombre de ces travaux sont définis d'une manière à ce point large ⁶ qu'ils limitent à peine la liberté d'appréciation du ministre. Ainsi, on n'aperçoit pas clairement si le ministre peut exclure de la prime prévue par le dispositif en projet des travaux visant uniquement à augmenter le rayonnement d'une habitation.

Il faut dès lors en conclure que l'article 6 du projet laisse au ministre une latitude qui va au-delà du règlement de questions d'ordre accessoire ou de détail. La délégation ne peut être admise que si elle est suffisamment limitée, par exemple en déterminant plus précisément les travaux pouvant bénéficier ou non de la prime.

6.4. Il en va de même pour l'article 10, § 3, du projet. Il ressort certes du dispositif en projet que pour déterminer les primes, le ministre doit tenir compte des catégories de revenus prévues au paragraphe 1^{er} de cette disposition, mais on n'aperçoit absolument pas comment les montants des primes s'articulent avec ces catégories de revenus. Il s'impose dès lors de préciser également cette délégation au ministre pour qu'elle puisse se concrétiser.

7. Le projet doit encore être soumis à un examen approfondi sur le plan de la légistique et de la correction de la langue.

Ainsi, les définitions données à l'article 1^{er} du projet ne peuvent pas contenir d'éléments réglementaires, tels que des droits ou des obligations ⁷. Ces droits ou obligations doivent ressortir des articles concernés. Il en va ainsi notamment de l'article 1^{er}, 4° et 9°, du projet, qui détermine les données que doivent contenir l'attestation de l'entrepreneur et la facture.

À l'article 1^{er}, 3°, 5° et 6°, du projet, les références respectives aux articles 3.86 et 3.78 du Code civil et aux sous-titres 1^{er} et 2 du titre 4 du livre 3 du même code suffisent, sans qu'il faille répéter ce que ces articles disposent.

À l'article 1^{er}, 13°, du projet, il est fait erronément référence, dans la définition de la notion de « personnes à charge », à l'article 136, alinéa 2, 6°, du Code des impôts sur les revenus 1992, dès lors que cette disposition ne semble pas exister.

Dans une énumération, il est préférable de ne pas utiliser des tirets ou le signe typographique « • », comme c'est le cas actuellement aux articles 5, 12, §§ 1^{er} et 2, et 13, 3°, a), du projet. En outre, la numérotation des divisions des articles du projet doit être continue. Le

⁶ Il est ainsi précisé à propos des travaux de rénovation qu'il s'agit plus précisément de travaux qui visent à *améliorer la qualité* du logement ou du bâtiment affecté au logement.

⁷ Voir *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation 97, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

projet n'ayant pas pour objet de modifier un dispositif existant, il n'y a pas lieu de recourir à un numéro *bis*, comme c'est le cas pour l'article 1^{er}, 13°*bis*, du projet. Il s'impose dès lors de renuméroter ce point et les points suivants.

Le texte néerlandais du projet contient également un certain nombre de un certain nombre de fâcheuses erreurs linguistiques, qui attestent d'une vérification défectueuse. Ainsi, on écrira à l'article 1^{er}, 1°, du projet « het bestuur dat bevoegd is voor energie » (au lieu de « het besluit dat bevoegd is voor Energie »)⁸. Aux articles 11, alinéa 1^{er}, 1°, et 12, § 2, premier point, du projet, on écrira « gezin » au lieu de « gezien ». À l'article 3, 1°, d), du projet, le mot « heeft » fait défaut devant le mot « afgesloten » et à l'article 13, alinéa 1^{er}, 2°, b), du projet, les mots « attest van » manquent devant le mot « gezinssamenstelling ». L'article 17 du projet mentionne « aanvrager » alors qu'il s'agit de « aanvraag ».

La concordance entre les textes français et néerlandais doit également encore être améliorée. Ainsi, dans le texte néerlandais de l'article 1^{er}, 18°, du projet, on écrira « de beheerder die instaat voor ... ». À l'article 1, 19° en 20°, du projet les mots “meer bepaald” ne correspondent pas aux mots “consistant en” ou “consistant dans”. À l'article 7 du projet, le segment de phrase « pour autant que », dans le texte français, devra être traduit correctement en écrivant « voor zover » (au lieu de « wal »). À l'article 16, § 2, alinéa 4, du projet, les mots « À défaut » ont été erronément traduits par « aangezien ».

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

8.1. Le préambule doit être adapté conformément aux observations formulées ci-dessus à propos du fondement juridique du projet. Ainsi, les premier à troisième alinéas du préambule seront omis et le quatrième alinéa du préambule ne doit pas viser les articles 185 et 190 du Code bruxellois du logement.

8.2. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2021 'abrogeant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, l'arrêté ministériel du 19 juin 2002 relatif aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades et l'arrêté ministériel du 21 septembre 2011 déterminant les modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat', mentionné dans le cinquième alinéa du préambule, n'est pas modifié par le projet à l'examen et ne lui procure pas non plus de fondement juridique.

⁸ Mais voir toutefois, à propos de cette mention, l'observation 5.3.

Selon la déléguée, il y est toutefois fait référence « parce que c'est cet arrêté qui abroge l'ancien régime des primes. L'objectif n'est pas de le citer en tant que base légale mais pour faire le lien avec l'abrogation de l'ancien système. »

Dans la mesure où cette référence est jugée nécessaire pour préciser le projet actuellement à l'examen ou son contexte, on peut viser l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2021 dans un considérant, placé avant la mention de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant l'arrêté du 9 février 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie'.

Article 1^{er}

9. Il découle de la définition de la notion de « Travaux d'embellissement des façades », figurant à l'article 1^{er}, 19°, du projet, que ces travaux concernent un logement ou un bâtiment affecté au logement en mitoyenneté. Cela signifierait qu'un logement isolé ou un bâtiment isolé affecté au logement ne pourrait pas bénéficier de la prime même si le logement ou le bâtiment est visible depuis l'espace public ou est situé à moins de douze mètres de la voirie publique.

Il en résulte pour les propriétaires de ces logements ou bâtiments une différence de traitement qui doit pouvoir être justifiée au regard du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

Invitée à fournir des explications à cet égard, la déléguée a déclaré ce qui suit :

« La présente réforme vise spécifiquement l'amélioration de la rénovation des logements. Seuls les travaux touchants à un bâtiment affecté à du logement pourront dès lors être éligibles aux primes à la rénovation de l'habitat.

Conscients de la présence de nombreux bâtiments abritant plusieurs fonctions dans la Région et notamment la présence de nombreux immeubles de rapport comprenant des logements aux étages et des commerces au rez-de-chaussée, le législateur accorderait des primes pour des bâtiment affectés à 80% à du logement. Dans ces cas, tant les parties de façades touchant aux logements qu'au commerce seront subsidiées. Il n'y a pas de fractionnement dans les travaux. Toute la façade sera éligible à la prime lorsque les conditions sont remplies ».

Le fait qu'il s'agit d'un logement ou d'un bâtiment isolé n'exclut toutefois pas que celui-ci soit affecté au logement. Par conséquent, l'objectif selon lequel seuls les bâtiments affectés au logement pourraient bénéficier de la prime ne peut pas justifier la différence de traitement précitée. S'il n'est pas possible de prévoir une autre justification, il conviendra alors d'adapter le dispositif en projet de sorte que les bâtiments isolés puissent également bénéficier de la prime.

Article 5

10. L'article 5 du projet détermine les travaux qui peuvent être subventionnés. Invitée à fournir des explications à ce sujet, la déléguée a déclaré que cette disposition vise à prévoir deux conditions cumulatives. Elle a déclaré :

« Oui ce sont effectivement des conditions cumulatives (si un permis d'urbanisme était en l'espèce nécessaire) ».

On pourrait l'exprimer plus clairement dans le texte de cette disposition, par exemple en écrivant « Pour pouvoir être subsidié, il doit s'agir : », en remplaçant au début du premier tiret « les » par « des » et en ajoutant à la fin de celui-ci la conjonction « et ».

Articles 8 et 9

11. L'article 8, alinéa 4, du projet, prévoit que lorsque le plafond de la prime est atteint, le logement ou le bâtiment en question ne peut plus bénéficier d'une nouvelle prime pendant dix ans. L'article 9 dispose que lorsqu'un logement ou un bâtiment affecté au logement bénéficie d'une prime, aucune nouvelle prime ne peut être accordée pendant dix ans pour les mêmes travaux.

Interrogée sur le point de savoir comment ces dispositions s'articulent entre elles, la déléguée a répondu :

« L'article 8 précise qu'une fois les plafonds atteints, le logement ou le bâtiment ne peut bénéficier à nouveau d'une prime en application du présent arrêté avant un terme de dix ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la dernière prime.

L'article 9 prévoit que lorsque le logement ou le bâtiment affecté au logement a déjà bénéficié d'une prime en vertu du présent arrêté pour la réalisation de travaux éligibles repris dans la liste visée à l'article 6, ce logement ou ce bâtiment ne peut bénéficier à nouveau d'une prime en application du présent arrêté pour des travaux identiques à ceux qui ont fait l'objet de la prime, avant un terme de dix ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la dernière prime, et ce même si les plafonds prévus par l'article 8 ne sont pas atteints.

Un bâtiment peut bénéficier de plusieurs primes.

Une fois le plafond atteint, plus aucune prime ne peut être demandée quel que soit la nature des actes et travaux.

Lorsque le plafond maximal n'est pas atteint, des primes peuvent être demandées mais pas pour les actes et travaux identiques ».

On pourrait exprimer plus clairement cette différence en écrivant à la fin de l'article 8, alinéa 4, du projet « pas même pour d'autres travaux que ceux pour lesquels la prime a été accordée ».

Article 10

12. L'article 10, § 3, alinéas 2 à 5, du projet répartit certaines catégories de demandeurs dans les catégories de revenus I, II ou III, et ce quels que soient leurs revenus.

À la question de savoir comment justifier à la lumière du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination la différence de traitement qui en découle entre ces demandeurs et les demandeurs répartis dans les catégories de revenus I, II ou III sur la base de leurs revenus, la déléguée a répondu :

« Les AIS prennent en gestion de longue durée pour des montants inférieurs au prix du marché des biens qu'elle mettent sur le marché locatif à des tarifs modérés réglementés pour des familles à faibles revenus. Les logements donnés en location via des AIS sont donc assimilés aux catégories faibles de revenus.

Le besoin de stimulation des rénovations des communs, notamment les façades, généralement complexes à monter, explique qu'on place les copropriétés forcées par défaut dans la catégorie intermédiaire des bénéficiaires.

Sans preuve de revenus, on ne peut définir la catégorie de bénéficiaires à laquelle le demandeur appartient.

En cas de prime à la rénovation des communs, si un demandeur appartient à la catégorie la plus basse de revenus selon l'Arrêté du Gouvernement, il peut percevoir un complément individuel (au pro rata de sa propriété) à la prime de catégorie 2 octroyée à tous les copropriétaires par défaut ».

Sur cette base, il peut être admis, semble-t-il, que la différence de traitement précitée est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Article 13

13. Ainsi qu'en a convenu la déléguée, il y a lieu de remplacer à l'article 13, alinéa 2, du projet le segment de phrase « catégorie de revenus A » par le segment de phrase « catégorie de revenus I ».

Article 20

14.1. L'article 20, § 1^{er}, 1^o, du projet prévoit qu'en cas de travaux de rénovation portant sur des parties privatives d'un logement ou d'un bâtiment affecté au logement, le propriétaire ou l'emphytéote de celui-ci doit être inscrit au registre de la population à l'adresse du bien pour lequel il a obtenu une prime, au plus tard au moment de la demande de la prime et, dans l'hypothèse où le montant de la prime perçue est supérieur à 30.000 euros, pendant une durée minimale de cinq ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime ou, « à défaut, doit en céder la gestion à une agence immobilière sociale pour une durée d'au moins cinq ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime ».

À ce sujet, la déléguée a précisé ce qui suit :

« L'article 20 énumère les obligations incombant au propriétaire, à l'emphytéote ou aux copropriétaires fortuits ou volontaires lorsque la demande concerne des travaux de rénovation portant sur des parties privatives.

Ainsi, il est prévu que ces derniers doivent être domiciliés au moins durant une période de cinq ans à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime, ou à défaut (d'une telle domiciliation pendant 5 ans), en céder la gestion à une AIS durant cette période de 5 ans ».

14.2. Il y a lieu de constater tout d'abord que la formulation de l'article 20, § 1^{er}, 1^o, du projet présente des lacunes. Ainsi, le texte néerlandais énonce erronément que la gestion du bien doit être cédée à une agence immobilière sociale pendant cinq ans à défaut de communication de la décision d'octroi de la prime, alors que l'on vise en réalité le cas où le propriétaire ou l'emphytéote ne s'est pas inscrit (à temps) au registre de la population.

14.3. Ensuite se pose la question de la proportionnalité de la sanction prévue par le dispositif en projet. En effet, le transfert obligatoire de la gestion du bien en question implique une ingérence importante dans le droit de propriété garanti par l'article 16 de la Constitution et l'article 1^{er} du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme. En effet, ce transfert n'implique pas seulement que le propriétaire ou l'emphytéote lui-même ne pourra plus disposer de son bien pendant cinq ans. Le transfert à une agence immobilière sociale, qui le louera moyennant un loyer inférieur au loyer sur le marché locatif privé, a aussi pour effet que le propriétaire ou l'emphytéote tirera de son logement un rendement inférieur à celui qu'il obtiendrait s'il le gérait lui-même.

Par ailleurs, cette sanction s'applique quel que soit le montant de la prime accordée, donc également lorsque seule une prime minimale de 250 euros⁹ a été accordée¹⁰. En pareils cas, la perte économique qu'un propriétaire ou un emphytéote subirait du fait de la gestion de son bien par une agence immobilière sociale ne semble nullement proportionnée au montant de la prime.

Certes, il découle du dispositif en projet que lorsque le montant de la prime reçue est inférieur à 30.000 euros, l'obligation pour le propriétaire ou l'emphytéote d'être inscrit au registre de la population à l'adresse du logement pour lequel « il a obtenu la prime » (lire : « pour lequel la prime a été demandée ») ne doit être satisfaite qu'au plus tard au moment de la demande de la prime. Dès lors qu'à ce moment, la prime n'a pas encore été accordée, on peut toutefois fortement douter de la nécessité de la sanction prévue par le dispositif en projet : à tout le moins pour les cas où la prime est inférieure à 30.000 euros, son octroi peut en effet être subordonné à la condition que le propriétaire ou l'emphytéote soit inscrit au moment de la demande à l'adresse du logement sur lequel porte la demande. Ce n'est que lorsque la prime est supérieure à 30.000 euros et que le propriétaire ou l'emphytéote doit satisfaire à cette condition pendant cinq ans qu'un tel

⁹ Voir l'article 7, alinéa 1^{er}, du projet.

¹⁰ En effet, le segment de phrase « à défaut » (en néerlandais : bij gebrek) paraît porter tant sur l'obligation d'être inscrit, lors de la demande, aux registres de la population à l'adresse du logement auquel se rapporte la demande, qui s'applique à toutes les demandes, que sur l'obligation de rester inscrit à cette adresse pendant cinq ans, qui s'applique uniquement lorsque le montant de la prime excède 30.000 euros. Si telle n'est pas l'intention, il y a lieu en tout cas de l'indiquer plus clairement dans le texte de l'article 20, § 1^{er}, 1^o, du projet.

dispositif peut ne pas suffire, mais même dans ce cas, la sanction prévue en cas de non-respect de la condition, doit être proportionnée.

En outre, il découle de l'article 22, § 1^{er}, 2^o, du projet que le demandeur qui ne respecte pas les obligations prévues au chapitre VI du projet, dont l'article 20 fait partie, est tenu de rembourser les montants octroyés sur la base de l'arrêté envisagé. La sanction prévue par l'article 20, § 1^{er}, 1^o, du projet viendrait s'y ajouter.

Le fait que, conformément à l'article 20, § 2, du projet, le ministre peut décharger le bénéficiaire de la prime, à sa demande, de l'obligation précitée, n'y change rien. En effet, cette possibilité est limitée aux cas de force majeure, ce qui implique, selon la déléguée, qu'il doit s'agir d'un événement soudain, imprévisible et irrésistible ¹¹.

L'article 20, § 1^{er}, 1^o, du projet sera revu au regard des observations qui précèdent.

Article 23

15. Selon l'article 23, alinéa 2, du projet, les demandes pour lesquelles la date de réception du courrier recommandé y relatif ou pour lesquelles la date de dépôt est antérieure au 1^{er} janvier 2022 demeurent régies par la réglementation applicable à cette date.

Cette disposition est cependant superflue. En effet, il découle déjà de l'article 5, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2021 que les demandes de primes à l'embellissement des façades et à la rénovation de l'habitat introduites avant le 31 décembre 2021 restent régies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 'relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades', l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 'relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat', ainsi que par l'arrêté ministériel du 19 juin 2002 'relatif aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement de façades' et l'arrêté ministériel du 21 septembre 2011 'déterminant les modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat'.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Astrid TRUYENS

Wilfried VAN VAERENBERGH

¹¹ Elle a déclaré : « Il a été fait le choix de ne pas définir des hypothèses de cas de force majeure spécifiques au présent projet d'Arrêté et d'apprécier au cas par cas et en fonction de la justification du bénéficiaire, sur base de la théorie développée par la jurisprudence de la notion de force majeure (soudaine – imprévisible – irrésistible) »