

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique, le 26 octobre 1983, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "déterminant la composition des Comités consultatifs des locataires et des propriétaires institués auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement", a donné le 3 novembre 1983 l'avis suivant :

INTITULE.

L'intitulé pourrait être rédigé plus simplement comme suit, sur le modèle de l'intitulé du projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon examiné par le Conseil d'Etat sous le n° L. 15.690/2 :

"Arrêté de l'Exécutif régional wallon déterminant la composition des Comités consultatifs des locataires et des propriétaires, institués auprès des sociétés agréées par la Société nationale du logement".

PREAMBULE.

Il n'est pas nécessaire de mentionner la date de l'avis de la Société nationale du logement.

L'alinéa 3 doit, par ailleurs, être remplacé par la formule usuelle "Vu l'avis du Conseil d'Etat;".

EXAMEN DES ARTICLES.Article 1er.

Il y a plus d'inconvénients que d'avantages à donner les définitions du comité, de la société, du locataire et du propriétaire, comme le fait l'article.

.../...

Les définitions du comité et de la société apparaissent suffisamment du contexte, surtout compte tenu de la rédaction qui sera proposée ci-après pour l'article 1er.

Quant au locataire et au propriétaire, le projet ne pourrait, sans contrevenir au décret du 26 janvier 1983 complétant le titre II du Code du logement, qui a introduit un article 77bis dans ce Code, définir ces termes dans un sens différent de leur sens usuel puisque, faute d'en donner une définition lui-même, le décret doit être présumé les comprendre dans leur sens usuel.

Le texte proposé ci-après pour l'article 1er (ex 19) n'indique, pas plus que le texte du projet, ni la date à laquelle le nombre des logements qui dépendent de la société agréée doit être pris en considération, ni s'il peut éventuellement s'agir de logements non encore habitables et, par exemple, en construction. Il appartiendra à l'Exécutif d'apprécier s'il ne convient pas de rendre le texte plus précis à ce double point de vue, par exemple en y ajoutant un alinéa 3.

Articles 4 et 5.

Tels qu'ils sont rédigés, ces articles mettent l'accent sur la notification de la décision du Conseil d'administration plutôt que sur la décision elle-même, qui n'est visée qu'implicitement. Si ce procédé ne présente pas d'inconvénients en ce qui concerne la computation des délais, il n'en va pas de même quant à l'effet soit d'une absence de décision, soit d'une décision rendue ou notifiée après l'expiration du délai prévu par le texte.

.../...

Une solution est indiquée dans le texte proposé ci-après pour l'ensemble de l'arrêté en projet. Elle repose sur un choix d'opportunité, qui s'inspire en partie du choix fait dans le projet à propos des conséquences de l'absence de décision de la Commission de recours. Il appartiendra évidemment à l'Exécutif de l'apprécier.

Article 16.

Le projet permet à l'électeur de voter pour un ou pour plusieurs candidats pourvu que le nombre de ses suffrages ne dépasse pas celui des sièges à pourvoir. Mais il n'indique pas le poids relatif de chaque suffrage.

Il ressort des indications fournies au Conseil d'Etat que, dans l'intention de l'Exécutif, chaque suffrage porté sur un candidat équivaudra à une voix, de sorte que l'électeur qui aurait voté pour moins de candidats qu'il n'y a de sièges à pourvoir n'aurait pas épuisé ses possibilités de vote.

Article 21.

L'article fait mention de suppléants pour la première fois dans le projet.

Il se recommanderait que l'article 1er du texte proposé prévoie expressément l'existence de cette catégorie de membres.

Compte tenu des observations qui précèdent et d'améliorations de forme - notamment dans l'ordre de présentation logique des articles - qui n'appellent pas de commentaire particulier, le texte suivant est proposé pour l'ensemble du dispositif :

"Article 1er (article 19 du projet).-

Le Comité consultatif des locataires et des propriétaires institué par l'article 77bis, § 1er, du Code du logement auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement est composé de membres effectifs et, éventuellement, de membres suppléants.

Les membres effectifs sont au nombre de cinq, de sept ou de neuf, selon respectivement que le nombre des logements qui dépendent de la société agréée est inférieur à 1000, inférieur à 2000, ou égal ou supérieur à 2000.

Article 2 (article 14 du projet).-

Il est procédé tous les quatre ans, le deuxième samedi du mois de mai, à l'élection des membres du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, dénommé ci-dessous "le Comité".

Les opérations du vote ont lieu de 8 à 12 heures.

Article 3 (article 2 et article 3partim du projet).-

Les membres du Comité sont élus par les personnes qui, le 1er septembre de l'année qui précède l'année de l'élection, avaient la qualité de locataire ou de propriétaire et occupaient effectivement le logement.

Le vote n'est pas obligatoire.

Article 4 (article 3 partim du projet).-

Quatre mois avant l'élection, le Conseil d'administration de la société agréée, dénommé ci-dessous "le Conseil", dresse la liste des électeurs par ordre alphabétique. Pendant les quinze jours qui suivent, la liste est affichée au siège de la société agréée, avec le texte du présent arrêté.

Article 5 (article 4 du projet).-

Au cours du délai d'affichage prévu à l'article 4, les locataires et les propriétaires visés à l'article 3, alinéa 1er, peuvent demander leur inscription ou la radiation d'inscriptions qu'ils considèrent comme irrégulières.

Les réclamations sont adressées à la société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Le Conseil statue dans les huit jours de la réception de la réclamation et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les (...) jours de l'envoi ou du dépôt de la réclamation, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Article 6 (article 5 du projet).-

Dans les huit jours de la notification de la décision du Conseil ou de l'expiration du délai de (...) jours prévu à l'article 5, alinéa 3, selon le cas, l'auteur de la réclamation peut introduire par lettre recommandée à la poste un recours auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

La Commission statue dans les dix jours de la réception du recours. Elle notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les (...) jours, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Article 7 (article 6 du projet).-

Sont éligibles les électeurs qui sont âgés de dix-huit ans au moins le jour de l'élection, qui sont locataires ou propriétaires et l'étaient déjà le 1er janvier de l'année qui précède l'année de l'élection et qui, s'ils sont locataires, sont en règle de paiement de loyer au moment du dépôt de leur candidature.

Ne peuvent être élus, ni les membres du Conseil, ni les employés de la société agréée, ni les membres de la famille des uns et des autres, qui habitent sous le même toit.

Article 8 (article 7 ~~partim~~ du projet).-

Les candidatures doivent être introduites au plus tard le soixantième jour avant l'élection. Elles sont adressées à la Société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Article 9 (article 7 partim du projet).-

Au plus tard le septante-cinquième jour avant l'élection, le Conseil convoque chacun des électeurs par lettre individuelle.

La convocation indique la date et le lieu de l'élection, le nombre de sièges à pourvoir, ainsi que la date jusqu'à laquelle les candidatures peuvent être introduites. Elle rappelle que les opérations de vote ont lieu de 8 à 12 heures.

Elle reproduit les articles 7 à 11 du présent arrêté.

Le texte de la convocation est affiché au siège de la société agréée jusqu'au jour de l'élection.

Article 10 (article 8 du projet).-

Le cinquantième jour avant l'élection, le Conseil dresse la liste des candidats par ordre alphabétique. Cette liste est affichée au siège de la société agréée, selon le cas, jusqu'au jour de l'élection ou jusqu'à la constatation de l'arrêt de la procédure électorale ou la proclamation de l'élection sans lutte, prévues à l'article 12.

Article 11 (article 9 du projet).-

Les réclamations contre la liste des candidats doivent être introduites au plus tard le quarantième jour avant l'élection, par lettre recommandée à la poste, auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour avant l'élection et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 2, la réclamation est réputée rejetée.

Article 12 (article 13 du projet).-

Au cas où le nombre de candidats n'atteint pas le nombre des membres effectifs à élire, la procédure électorale est arrêtée.

Au cas où le nombre de candidats est égal au nombre des membres effectifs à élire, les candidats sont proclamés élus sans lutte.

Le Conseil constate l'arrêt de la procédure électorale ou proclame l'élection sans lutte. Dans les deux cas, il en informe les électeurs.

Article 13 (article 11 du projet).-

Le Conseil assure l'organisation matérielle de l'élection. Il prend les dispositions nécessaires au respect du secret du vote.

Il y a un bureau de vote par mille électeurs. Un bureau au moins est établi au siège de la société agréée.

Article 14 (article 12 partim du projet).-

Le vingt-deuxième jour avant l'élection, le Conseil désigne les membres des bureaux de vote et du bureau de dépouillement; il désigne des membres suppléants de ces bureaux, s'il y a lieu.

Les bureaux de vote et le bureau de dépouillement sont composés d'au moins trois personnes dont le président. Le président est un membre du Conseil. Il choisit un secrétaire parmi les électeurs non candidats, mais éligibles.

Article 15 (article 10 du projet).-

Le vingtième jour avant l'élection, le Conseil détermine la forme du bulletin de vote.

Doivent figurer sur le bulletin de vote la dénomination de la société agréée, la date de l'élection et la liste des candidats, ainsi que, en face de chacun des noms des candidats, une case pour le vote.

Le Conseil prend les dispositions nécessaires pour que le nombre des bulletins de vote soit supérieur de dix pour cent au nombre des électeurs.

Article 16 (article 12 partim du projet).-

Les candidats peuvent assister aux opérations de vote et de dépouillement.

Article 17 (article 15 du projet).-

L'électeur est admis au vote sur présentation de sa carte d'identité et de sa lettre de convocation.

L'électeur qui n'est pas muni de sa lettre de convocation est admis au vote s'il figure sur la liste prévue aux articles 4 à 6.

Article 18 (article 16 du projet).-

L'électeur vote pour un ou pour plusieurs candidats. Toutefois, le bulletin est nul s'il contient plus de suffrages qu'il n'y a de membres effectifs à élire.

Article 19 (article 17 du projet).-

L'électeur plie son bulletin en quatre, de manière à cacher son vote, et le dépose dans l'urne prévue à cet effet.

Toute marque quelconque permettant d'identifier l'électeur rend le bulletin nul.

Sont également nuls les bulletins autres que ceux qui ont été remis à l'électeur au moment du vote.

Article 20 (article 18 et article 22 du projet).-

Le dépouillement s'opère le jour du vote à partir de 13 heures.

Le bureau de dépouillement relève le nombre des voix obtenues par chacun des candidats et établit la liste des élus effectifs et suppléants; il dresse le procès-verbal de ses opérations.

Il invite les candidats présents à signer le procès-verbal.

Article 21 (article 20 du projet).-

Sont élus membres effectifs les candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas de parité de voix, est élu le candidat qui occupe un logement depuis le plus grand nombre d'années.

En cas de parité de voix et d'années d'occupation, est élu le candidat le plus âgé.

Les parties d'années d'occupation ne sont pas comptées.

Article 22 (article 21 du projet).-

Sont élus membres suppléants les candidats non élus membres effectifs, qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

Le nombre des membres suppléants ne peut dépasser celui des membres effectifs.

L'ordre des suppléants est déterminé par le nombre des voix obtenues. Le cas échéant, il est fait application de l'article 21, alinéas 2 à 4.

Article 23 (article 23 du projet).-

Dans les quarante-huit heures de l'élection, le président du bureau de dépouillement adresse un exemplaire du procès-verbal des opérations de ce bureau, par lettre recommandée à la

poste, à la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Dans le même délai, le Conseil affiche un exemplaire du procès-verbal au siège de la société agréée et en adresse un autre à chaque candidat.

Article 24 (article 24 du projet).-

Dans les huit jours de l'élection, tout candidat peut introduire par lettre recommandée à la poste une réclamation auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour qui suit l'élection et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 2, la réclamation est réputée rejetée.

Article 25 (article 25 du projet).-

Cesse de faire partie du Comité, le membre effectif qui ne satisfait plus aux conditions prévues à l'article 7, alinéa 1er.

Le Conseil constate que l'intéressé a cessé de faire partie du Comité et le lui notifie par lettre recommandée à la poste.

Dans les huit jours de la réception de la lettre de notification, l'intéressé peut introduire par lettre recommandée à la poste une réclamation auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

.../...

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour qui suit l'envoi de la réclamation et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 4, la réclamation est réputée rejetée.

Article 26 (article 26 du projet).-

Le membre effectif qui a cessé de faire partie du Comité ou dont le mandat vient à expiration est remplacé par un membre suppléant dans l'ordre prévu à l'article 22, alinéa 3.

Le Comité n'est plus valablement constitué lorsque le nombre de ses membres est inférieur à trois.

Article 27 (article 27 du projet).-

Il est institué, pour la Région wallonne, une Commission de recours et de contrôle, dénommée ci-après "la Commission".

Elle est composée :

- d'un président désigné par l'Exécutif régional wallon;
- de deux membres désignés par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, parmi les fonctionnaires de niveau 1 de l'administration du logement;
- de deux membres désignés par le Conseil d'administration de la Société nationale du logement, parmi les membres de niveau 1 du rôle français de son personnel.

.../...

Le siège de la Commission est établi à l'administration du logement.

Le secrétariat de la Commission est assuré par l'administration du logement.

Outre les attributions définies aux articles 6, 11, 23, 24 et 25, la Commission dispose d'un pouvoir général de contrôle de la procédure électorale.

Article 28 (article 28 du projet).-

Le présent arrêté entre en vigueur le ...

Article 29 (article 29 du projet).-

Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté".

+

OBSERVATION FINALE.

Il n'a pas paru indispensable au Conseil d'Etat de diviser l'arrêté en chapitres.

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE,	président de chambre,
Ch. HUBERLANT,	conseillers d'Etat,
P. FINCOEUR,	
Madame : M. VAN GERREWEY,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. CHARLIER, auditeur.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. VAN GERREWEY.

P. TAPIE.