

ROYAUME DE BELGIQUE.AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique, le 1er avril 1985, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "instaurant une prime à la démolition de logements insalubres non améliorables suivie d'une construction de logements, situés dans la Région wallonne", a donné le 12 juin 1985 l'avis suivant :

OBJET DU PROJET.

L'arrêté en projet a pour objet :

- d'accorder une prime et de fixer les conditions dans lesquelles cette prime est octroyée aux personnes qui démolissent un immeuble insalubre non améliorable et construisent un logement sur le site libéré;
- de procurer le bénéfice d'une assurance contre la perte de revenus aux personnes qui, ayant obtenu la prime précitée, souscrivent un emprunt hypothécaire.

EXAMEN DU TEXTE.PREAMBULE.

En application des articles 6 et 24 de l'arrêté royal du 5 octobre 1961 portant organisation du contrôle administratif et budgétaire, il y a lieu de viser, avec l'indication de sa date, l'accord du Ministre du Budget.

L'alinéa 2 du préambule doit donc être remplacé par l'alinéa suivant :

"Vu l'accord du Ministre de la Région wallonne ayant le budget dans ses attributions donné le 26 mars 1985;"

.../...

DISPOSITIF.Article 1er.

L'article tend à définir certains termes ou certaines notions en vue de l'application du texte en projet.

Il est divisé en 1, 2, 3, 4 ... Conformément à l'usage, il y aurait lieu de recourir à la division en 1°, 2°, 3°, 4°...

Suivant le 3 de l'article, le demandeur de prime est la personne physique, propriétaire ou copropriétaire du logement insalubre non améliorable. En réalité, ce texte ne définit pas ce qu'est le demandeur mais précise des conditions que doit remplir toute personne qui demande à bénéficier d'une prime. Il serait, dès lors, préférable d'insérer ce texte dans l'article 4 du projet, qui énonce les autres conditions que le demandeur doit remplir pour obtenir la prime prévue à l'article 2 de l'arrêté en projet.

+

Au 5 du même article, on trouve une définition des revenus dont il est dit dans l'article 5 du projet qu'ils ne peuvent pas excéder la somme de 1.250.000 francs pour que le propriétaire ou le copropriétaire du logement insalubre ait droit à la prime prévue dans le projet d'arrêté.

Le deuxième alinéa de ce texte est relatif aux revenus à prendre en considération quand l'immeuble à reconstruire est en indivision. On y distingue l'indivision entre deux personnes et celle entre trois personnes au moins.

D'après le délégué du Ministre, les seules hypothèses d'indivision entre deux personnes qui soient envisagées dans le texte en projet, sont celles d'un immeuble appartenant en copropriété soit à des époux, soit à deux personnes vivant maritalement. Dans ces hypothèses, les revenus pris en considération sont les revenus cumulés, imposés ou non comme tels à l'impôt des personnes physiques, suivant que les indivisaires sont mariés ou non. Les autres hypothèses où deux personnes peuvent être copropriétaires d'un immeuble - frères ou soeurs mariés ou non - ont été écartées par les auteurs du projet comme étant exceptionnelles.

En cas d'indivision entre trois personnes au moins, par exemple quand un immeuble est propriété indivise de deux frères célibataires et d'une soeur mariée, le revenu est obtenu en additionnant le tiers du revenu imposable de chacun des indivisaires. D'après le délégué du Ministre, ce système a été conçu pour éviter qu'un indivisaire démuné puisse demander l'octroi d'une prime alors qu'un ou plusieurs autres copropriétaires disposeraient de ressources suffisantes pour reconstruire l'immeuble commun.

Il conviendrait que le deuxième alinéa soit revu afin que la notion de revenus en cas d'indivision entre plus de deux personnes soit plus clairement exprimée.

+

Au 7 du même article, il est dit ce qu'il faut entendre par logement insalubre non améliorable. Il y est fait appel à la notion de "groupe de maisons en rangée". Comme cette notion n'est définie nulle part dans le texte en projet, la définition du logement insalubre non améliorable est incomplète. Il y aurait lieu de définir dans l'arrêté en projet et non dans une circulaire ultérieure, la notion de "groupe de maisons en rangée".

Pour ce qui est de la rédaction, au 2 de l'article, il faudrait écrire : "les comités régionaux du logement habilités à apprécier si l'immeuble..." au lieu de "... à apprécier que l'immeuble...".

Article 2.

Il prévoit que le Ministre peut accorder à ceux qui démolissent un logement insalubre non améliorable et construisent un logement sur le site libéré, d'une part, une prime et, d'autre part, le bénéfice d'une "assurance contre la perte de revenus". Ces derniers termes sont insuffisants pour déterminer quelle est la perte de revenus assurée. Toutefois, l'article 9 en projet précise qu'il s'agit d'une assurance contre la perte de revenus provenant de la privation involontaire d'emploi ou de l'incapacité de travail quand le bénéficiaire de la prime a contracté un emprunt hypothécaire de un million de francs au moins.

Il faudrait compléter l'article 2 pour qu'il exprime clairement en quoi consiste la perte de revenus assurée.

Suivant le dernier alinéa de l'article 2, la prime ne peut pas être cumulée, notamment avec les avantages prévus à l'article 15 du projet. Or l'article 15 prévoit l'abrogation d'arrêtés royaux des 23 février et 27 avril 1977 qui accordaient des avantages pour la démolition d'habitations insalubres non améliorables et pour la construction d'habitations en Région wallonne.

Il faut donc écrire à la fin du deuxième alinéa : "ni avec les avantages prévus par les arrêtés royaux abrogés à l'article 15".

Article 4.

Les articles 3, 4 et 5 concernent les conditions à remplir pour obtenir la prime ainsi que la forme de la demande à introduire à cet effet.

Il faudrait insérer dans l'article 4, la condition énoncée dans l'article 1er, à savoir que le demandeur doit être une personne physique, propriétaire ou copropriétaire de l'immeuble à démolir et à reconstruire.

Au 2° du même article, l'engagement de ne pas aliéner l'immeuble pendant cinq ans à partir de la demande de prime, qui est une des conditions d'octroi de la prime, est prévu en même temps que la sanction applicable lorsque cet engagement n'est pas respecté, à savoir le remboursement de la prime. Cette sanction devrait faire l'objet d'un alinéa ou d'un article distinct relatif au remboursement de la prime.

Article 6.

L'article détermine notamment les délais dans lesquels les travaux de démolition et de construction doivent être exécutés.

Il serait préférable d'inverser l'ordre des deux premiers paragraphes. Dans ce cas le paragraphe 1er serait relatif aux travaux de démolition. Suivant l'article, ces travaux ne peuvent être entrepris qu'après l'introduction de la demande mais doivent commencer dans un délai de trois mois à dater de la notification de la promesse d'octroi.

En effet, lorsque l'autorité compétente a promis d'octroyer la prime, le demandeur sait que l'immeuble à démolir est considéré comme insalubre et non améliorable. Mais comment pourrait-il le savoir au moment où il a introduit sa demande de prime ? D'après les explications du délégué du Ministre, la demande est introduite après qu'un vérificateur au sens de l'article 1er du projet a constaté l'état de l'immeuble. Il faudrait que cette précision figure dans le texte en projet.

Au paragraphe 1er (devenant le paragraphe 2), il est dit que les travaux de construction sont ceux qui permettent au vérificateur de considérer le logement comme "bâtiment fermé". Même si ces termes sont bien connus des techniciens du bâtiment, il conviendrait d'en donner la définition dans l'article 1er du projet.

Article 11.

L'article prévoit que lorsque les travaux sont terminés, un vérificateur certifie cet achèvement et qu'après réception de ce document à l'administration du logement, le montant de la prime est versé au demandeur.

Il y a lieu de remplacer le mot "notifié" par le mot "versé". D'autre part, à la fin de l'article, il faudrait écrire "l'achèvement des travaux visés à l'article 6, § 2" pour tenir compte de la modification suggérée quant à l'ordre des deux premiers paragraphes de l'article 6 du projet.

.../...

Article 12.

L'article prévoit que lorsqu'un revenu est fixé dans l'arrêté en projet, il est augmenté de 50.000 francs par enfant à charge.

Dans l'arrêté en projet, un seul article fixe un revenu, c'est l'article 5, suivant lequel les revenus de la personne qui demande la prime ne peuvent pas excéder 1.250.000 francs. Il serait préférable d'insérer la règle de l'article 12 dans l'article 5 en ajoutant à celui-ci la phrase suivante : "Cette somme est augmentée de 50.000 francs par enfant à charge".

Article 13.

L'article est relatif au recouvrement des primes indûment payées. Il y est fait référence à l'arrêté royal n° 5 du 18 avril 1967 relatif au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions.

Il résulte de plusieurs avis (1) qu'en l'absence d'un décret modifiant expressément l'arrêté royal n° 5 du 18 avril 1967, les dispositions de celui-ci s'appliquent aux primes accordées par la Région wallonne et que les attributions confiées par cet arrêté à des autorités nationales sont exercées, dans les matières régionales, par les organes correspondants de la Région.

.../...

(1) Avis L. 14.843/2/V, donné le 25 août 1982, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne"; avis L. 15.074/9, donné le 9 février 1983, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "relatif à l'octroi d'une subvention pour certains travaux exécutés dans la Région wallonne par les pouvoirs subordonnés"; avis L. 15.559/2/V, donné le 17 août 1983, sur un projet de décret "portant agrément de centres régionaux de référence et d'expérimentation".

Dès lors, il est proposé de rédiger l'article de la manière suivante :

"Lorsqu'une personne qui a reçu une prime est tenue de la rembourser, le recouvrement est confié à l'administration du logement de la Région wallonne qui procède, à l'intervention de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines, conformément à l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949".

Article 15.

Cet article abroge notamment l'arrêté royal du 27 avril 1977 concernant l'octroi de primes pour la construction d'habitations dans la Région wallonne.

Cet arrêté a été modifié non seulement par l'arrêté royal du 12 avril 1978 mais encore par l'arrêté de l'Exécutif du 10 mars 1983.

Il y a lieu de compléter le 2° de l'article en projet par les mots "et par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10 mars 1983".

Article 16.

Il n'y a pas de raison de déroger à la règle de l'entrée en vigueur le dixième jour après celui de la publication au Moniteur belge.

OBSERVATION FINALE.

Dans l'emploi des majuscules, le projet s'écarte du bon usage de la langue française. Il les multiplie à l'excès. Il y a lieu d'écrire, par exemple : "Région wallonne", "comités régionaux du logement", "administration du logement", "Code des impôts sur les revenus".

La chambre était composée de

Messieurs :	H. ROUSSEAU,	président de chambre,
	Ch. HUBERLANT,	conseillers d'Etat,
	J.-J. STRYCKMANS,	
	F. RIGAUX,	assesseurs de la section
	J. DE GAVRE,	de législation,
Madame :	R. DEROY,	greffier.

Le rapport a été présenté par Mme M.-L. THOMAS, auditeur.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

R. DEROY.

H. ROUSSEAU.