

ROYAUME DE BELGIQUE.  
-----AVIS DU CONSEIL D'ETAT.  
-----

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre des vacations, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique, le 2 août 1985, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne", a donné le 28 août 1985 l'avis suivant :

PREAMBULE.

Dès lors que l'accord du Ministre de la Région wallonne ayant le budget dans ses attributions est visé avec sa date dans le préambule, le visa de l'avis de l'inspecteur des Finances n'est plus indispensable.

Le considérant pourrait être omis avec d'autant moins d'inconvénient qu'il vise en particulier l'amélioration de la qualité thermique des logements, alors que tel n'est certainement pas l'objet propre de l'arrêté en projet, d'après son dispositif. Si ce considérant était maintenu, il se recommanderait d'en revoir la rédaction dans le sens d'une explication plus précise du contenu de l'arrêté.

DISPOSITIF.Article 1er.

Toutes les personnes citées au n° 2 peuvent faire fonction d'estimateur en application de l'article 12 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 octobre 1982 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne.

Selon les indications fournies au Conseil d'Etat, l'intention de l'Exécutif est de permettre au Ministre de faire un choix parmi les estimateurs actuellement inscrits.

En outre, les estimateurs privés et les estimateurs publics devraient être distingués pour rendre plus aisée leur citation dans le corps de l'arrêté en projet.

Dès lors, le n° 2 pourrait être rédigé comme suit :

"2° estimateur privé :

les personnes physiques désignées par le Ministre parmi celles qui remplissent les conditions suivantes :

- a) exercer l'une des professions ci-après, ou être en droit de l'exercer, ou encore, être en droit de porter l'un des titres ci-dessous :
  - architecte;
  - ingénieur-architecte;
  - ingénieur civil;
  - ingénieur industriel;
  - ingénieur-technicien;
  - géomètre-expert immobilier;
- b) être détenteurs d'un certificat d'estimateur délivré à l'issue d'une session d'information sur la réhabilitation de logements;
- c) exercer leur activité en qualité de travailleur indépendant;

3° estimateur public :

les personnes désignées par l'Exécutif au sein de l'Inspection générale du logement du Ministère de la Région wallonne".

Il est prévu au n° 6 que l'entreprise qui effectuera les travaux de rénovation doit remplir les conditions prévues à l'article 299bis du Code des impôts sur les revenus.

Cet article ayant reçu une exécution réglementaire conjointement avec l'article 30bis de la loi du 27 juin 1969 revisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, il serait mieux indiqué de faire référence à l'arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des deux articles précités.

Le n° 6 exige, en outre, pour que les travaux puissent être subventionnés, que les entreprises qui les ont effectués aient apporté la preuve du paiement de leur redevance au Centre scientifique et technique de la construction (voir article 6, § 3, alinéa 3, du projet).

Ce Centre est un établissement qui a été reconnu le 23 septembre 1959 par un arrêté royal pris en application de l'arrêté-loi du 30 janvier 1947.

Sont exonérées de toutes obligations à l'égard de ce Centre, les entreprises de plafonnage, les sociétés de distribution d'électricité et les entreprises d'installation électrique.

On peut se demander de quelle manière le demandeur de prime pourra s'assurer qu'un entrepreneur qu'il a consulté une année auparavant (temps nécessaire pour obtenir la promesse d'octroi d'une prime) a bien payé sa redevance au Centre scientifique pour l'année au cours de laquelle les travaux seront facturés.

Alors que l'enregistrement des entrepreneurs fait l'objet d'une publication au Moniteur belge (article 20 de l'arrêté royal du 5 octobre 1978), que le Ministre des Finances a mission d'établir des listes des entrepreneurs enregistrés et des entrepreneurs radiés et que ces listes peuvent être consultées dans des endroits déterminés (article 21 du même arrêté royal), aucune mesure de publicité n'est prévue en ce qui concerne le paiement de la redevance au Centre scientifique et technique de la construction.

Il conviendrait qu'un mode de publicité soit organisé et que chaque demandeur de prime puisse consulter à proximité de son domicile, une liste, ordonnée alphabétiquement et mise périodiquement à jour, des entreprises qui ont payé leur redevance au Centre.

Si la redevance n'est pas exigible avant le premier janvier de l'année à laquelle elle se rapporte, on peut craindre que des travaux commandés en décembre mais exécutés en janvier ne puissent intervenir pour le calcul de la prime parce qu'à ce moment on ne pourra avoir la preuve que la redevance concernant l'année nouvelle a été payée par l'entrepreneur.

Si l'Exécutif entendait maintenir la condition prévue au 6°, l'énoncé de cette condition devrait être revu sur la base des observations qui précèdent.

#### Article 2.

Suivant l'alinéa 2 du paragraphe 1er,

.../...

"Seules les 10.000 premières demandes de prime enregistrées peuvent être prises en considération chaque année, à compter de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent arrêté".

On peut craindre que l'application de cette disposition n'aille pas sans difficultés :

1. De tenir compte de toutes les demandes "enregistrées" pour le calcul des 10.000 demandes qui peuvent être retenues néglige l'incidence des demandes irrecevables ou mal fondées. Il semblerait injuste que de telles demandes permettent d'en écarter d'autres qui auraient été retenues sans cette circonstance.

2. Ce critère fait abstraction des primes.

3. L'octroi des primes et certaines conditions que les entrepreneurs doivent remplir (article 1er, 6<sup>o</sup>, du projet), étant liés à l'année civile, il paraît malcommode de calculer le nombre limite des demandes susceptibles d'être prises en considération sur base de l'année commençant à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet.

4. Il serait utile d'indiquer que les demandeurs de prime seront avertis de la forclusion et invités à réintroduire une nouvelle demande au début de l'année suivante.

Au paragraphe 2, deuxième tiret, il convient de citer "l'arrêté abrogé à l'article 14" avec sa date et son intitulé (arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 octobre 1982 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne).

.../...

Article 3.

L'arrêté du 27 octobre 1982 prévoyait que la demande devait être introduite auprès de l'administration du logement au moyen du formulaire ad hoc établi par le ministre "et délivré soit par cette administration, soit par la commune".

Ce dernier membre de phrase a disparu. Il devrait être maintenu tout au moins dans sa première partie.

A l'alinéa 2, n° 2, l'expression "premier revenu cadastral imposable" est équivoque. Pour satisfaire à la condition de temps, énoncée à l'article 1er, n° 5, il serait préférable d'écrire à l'article 3, alinéa 2, n° 2, de l'accord du délégué de l'Exécutif :

"2° une attestation de l'administration du cadastre établissant que la première occupation de la maison ou de l'appartement en cause est antérieure au 1er janvier 1960;"

Article 4.

Au 3), il conviendrait de compléter le membre de phrase et d'écrire :

"3° occuper le logement qui fait l'objet de la demande de prime;"

S'il est compréhensible que l'Exécutif ait entendu se prémunir contre certains abus auxquels a donné lieu l'application de l'arrêté du 27 octobre 1982, on peut se demander si la condition figurant au n° 4 ne risque pas de susciter d'autres

difficultés, tant sa formulation est imprécise : d'une part, certains titulaires de droits réels immobiliers, tels les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation, sont exclus, sans qu'il apparaisse un fondement clair à cette exclusion; d'autre part, et à l'inverse, suffira-t-il d'être propriétaire d'une part, si minime soit-elle, de l'immeuble pour obtenir le droit à la prime, sans égard à la situation de fortune ou de revenus de l'autre copropriétaire ou des autres copropriétaires ?

#### Article 5.

On peut se demander si le dernier alinéa ne fait pas double emploi avec l'alinéa précédent. Subsidiairement, on devrait en tout cas écrire : " ... ne pourra donner lieu à l'octroi d'une prime".

#### Article 6.

Au paragraphe 1er, deuxième phrase, il faut écrire " ... énoncée à l'annexe 1 du présent arrêté".

On peut se demander si le recours, à l'alinéa 2 du paragraphe 2, à la notion juridique de force majeure, n'est pas d'une sévérité excessive. Ne serait-il pas préférable de choisir pour critère le retard non imputable au demandeur ?

Le dernier alinéa du paragraphe 3 trouverait mieux sa place dans l'article 2, sous forme d'un paragraphe 4.

.../...

Article 7.

Au paragraphe 3, mieux vaudrait écrire :

"§ 3. Les limites de revenus fixées aux paragraphes 1er et 2 sont augmentées de 60.000 francs par enfant à charge au moment de la demande".

Article 9.

Il y aurait lieu d'écrire : "L'estimateur établit :".

Article 10.

Le paragraphe 1er devrait être omis. En effet, sa première phrase se borne à énoncer une règle qui ne s'écarte pas de la responsabilité de droit commun, ce qu'il ne serait d'ailleurs au pouvoir ni de la Région ni, à plus forte raison, au pouvoir du seul Exécutif de faire.

Quant à la deuxième phrase, elle ne relève certainement pas de la compétence de l'Exécutif ni même de celle de la Région.

Le paragraphe 2, qui est d'ailleurs contraire, par la rigueur de ses termes, à l'article 3 de la convention-type figurant à l'annexe 2, devrait être revu. Tel qu'il est rédigé en son alinéa 1er, il est en tout cas dépourvu de fondement légal. Il en irait autrement si figurait parmi les conditions d'agrément des estimateurs privés l'engagement de limiter leurs honoraires à 15.000 francs hors T.V.A.

A l'alinéa 2 du paragraphe 2, mieux vaudrait écrire " ... l'estimateur public ..." puisque ces termes auront été définis à l'article 1er.

Par l'emplacement qui lui a été donné, le paragraphe 4 pourrait faire croire que seuls les manquements aux obligations prévues par les paragraphes précédents peuvent être pris en considération par le Ministre pour retirer l'agrément. Si, comme on peut le supposer, la disposition avait une portée plus générale, il conviendrait d'en faire un article distinct.

#### Article 12.

Sous réserve de ce qui sera exposé à propos des articles 13, 14 et 15, la combinaison de cette disposition avec l'article 2, § 1er, du projet, n'est pas claire.

Par ailleurs, la disposition ne fait pas non plus apparaître ce qui est exactement visé par les "conditions fixées par le présent arrêté". Ne s'agit-il que des conditions de fond et, le cas échéant, desquelles ? Le traitement prioritaire, "sur base de la présente réglementation", des demandes introduites entre le 28 mars et le 16 mai 1985 signifie-t-il par exemple que, pourraient être rejetées les demandes pour lesquelles le devis aurait été établi par un estimateur dont l'agrément n'aurait pas été maintenu ? Les dossiers devront-ils être complétés pour être rendus conformes aux prescriptions nouvelles, notamment en ce qui concerne l'attestation visée à l'article 3, alinéa 3, 2° ?

.../...

Articles 13, 14 et 15.

L'application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 octobre 1982 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne a été suspendue par un arrêté de l'Exécutif du 17 avril 1985, publié au Moniteur belge du 16 mai 1985.

Ce dernier arrêté, pris d'urgence, est assorti d'un effet rétroactif au 28 mars 1985.

Dans la mesure où l'arrêté de l'Exécutif du 27 octobre 1982 a eu pour effet de créer des droits subjectifs à l'obtention d'une prime à charge de la Région wallonne, la rétroactivité donnée à l'arrêté de suspension du 16 mai 1985 est illégale.

De même, l'abrogation de l'arrêté de l'Exécutif du 27 octobre 1982 avec effet à la date du 28 mars 1985 ne peut être admise.

Les demandes introduites entre le 28 mars 1985 et le 16 mai 1985 inclus devraient être traitées sur base de la réglementation abrogée.

Il n'est d'ailleurs pas invoqué qu'à la date du 28 mars 1985, les crédits budgétaires inscrits pour la distribution de primes au logement n'étaient pas épuisés.

## A N N E X E S.

-----

Les annexes devront être revues en fonction des observations présentées sur l'arrêté lui-même.

+

Observation finale.

Les compléments des phrases devraient, lorsqu'ils sont mis à la ligne, être numérotés 1°, 2°, 3° ....., plutôt que par 1, 2, 3 ... .

-----

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,  
Ch. HUBERLANT, conseillers d'Etat,  
A. VANWELKENHUYZEN,  
F. DELPEREE, assesseurs de la  
P. GOTHOT, section de législation,  
Madame : M. VAN GERREWEY, greffier.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. VAN GERREWEY.

P. TAPIE.