

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 la Tutelle, le 7 février 1986, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, 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 12 février 1986 l'avis suivant :

OBSERVATION PREALABLE.

Le présent projet reproduit dans une très large mesure celui sur lequel le Conseil d'Etat a donné son avis le 28 août 1985, sous le n° L. 16.913/2/V. Ce projet est devenu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 18 septembre 1985, qui a été modifié par un nouvel arrêté de l'Exécutif du 23 octobre 1985. Toutefois, ces deux arrêtés n'ont pas été publiés au Moniteur belge.

Le présent projet contient cependant plusieurs dispositions nouvelles. Pour son élaboration, l'Exécutif régional wallon a, du moins dans une grande partie, tenu compte des observations contenues dans l'avis cité du Conseil d'Etat.

Dans le court délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat se borne à reproduire les observations formulées dans son avis antérieur qu'appelle encore le présent projet, ainsi qu'à émettre les observations nouvelles qui suivent.

EXAMEN DU TEXTE.PREAMBULE.

Les alinéas 3, 4 et 5 doivent être omis puisque le Conseil d'Etat est consulté. Il y a lieu de les remplacer par l'alinéa suivant :

"Vu l'avis du Conseil d'Etat;".

DISPOSITIF.Article 1er.

Le 3° prétend définir le demandeur comme suit :
"la personne physique titulaire d'un droit réel sur le logement insalubre".

.../...

En réalité, cette formule ne donne pas une définition du demandeur, mais énonce des conditions auxquelles le demandeur doit satisfaire : être une personne physique et être titulaire d'un droit réel sur le logement insalubre. Ces conditions devraient être énoncées à l'article 4 qui énumère l'ensemble des conditions que doit remplir le demandeur. Le 3° pourrait alors être omis.

Au 4°, a, après le mot "architecte", il y a lieu d'insérer les mots "ingénieur-architecte", étant donné qu'un certain nombre de personnes sont actuellement titulaires de ce grade.

Pour le surplus, il y a lieu de tenir compte de la proposition de compléter le texte de l'article 1er, 4°, faite ci-dessous à propos de l'article 10, § 2, du projet.

Le 5° vise notamment "les personnes faisant partie des Comités régionaux du logement".

Telle qu'elle est rédigée, la disposition implique que ces personnes font de plein droit partie de la catégorie des estimateurs publics. Il est plus logique d'exiger une désignation par l'Exécutif pour donner la qualité d'estimateur public également aux membres des Comités régionaux du logement, afin de mettre la disposition les concernant en parallèle avec celle qui est relative aux membres de l'Inspection générale du logement du Ministère de la Région wallonne. Cette solution se recommande d'autant plus qu'actuellement les membres des Comités régionaux du logement sont encore des agents de l'Institut national du logement.

Dès lors, il y aurait lieu de rédiger la fin du 5° comme suit : "... ou parmi les membres des Comités régionaux du logement".

Article 2.

Il ressort du paragraphe 1er, alinéa 3, que le nombre de demandes susceptibles d'être prises en considération est calculé par année civile. Dès lors, pour éviter toute équivoque, il y a lieu, à la fin de l'alinéa 2 du même paragraphe, de supprimer les mots "à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté".

L'alinéa 3 du paragraphe 1er serait mieux rédigé comme suit :

"Au-delà de ce nombre, les demandes ne sont plus susceptibles d'être prises en considération. Les demandeurs en sont avertis; ils ne peuvent introduire à nouveau leur demande qu'à partir du 1er janvier de l'année suivante".

Le paragraphe 2 et le paragraphe 3 adoptent des solutions différentes pour l'interdiction du cumul d'avantages. Le paragraphe 2 interdit le cumul pour les mêmes travaux, alors que le paragraphe 3 interdit le cumul quels que soient les travaux. Dès lors, il serait plus précis de rédiger le paragraphe 3 comme suit :

"§ 3. La prime ne peut être cumulée, pour quelques travaux dont il s'agisse, effectués au même logement, avec les avantages qui ont été accordés en vertu 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".

En outre, au paragraphe 2, 2°, 3° et 4°, il y a lieu de supprimer les mots : "modifié par les arrêtés royaux des ...", l'usage étant de ne pas faire mention des modifications subies par des arrêtés auxquels il est fait référence dans le dispositif.

Au 3° du paragraphe 2, dans l'intitulé de l'arrêté royal du 22 février 1977, il convient de corriger une erreur matérielle du texte en remplaçant le mot "salubres" par le mot "insalubres".

Article 3.

A l'alinéa 1er, il y a lieu de supprimer les mots "du logement", compte tenu de la définition de l'"administration" figurant à l'article 1er, 2°.

A l'alinéa 2, la présentation dactylographique de la phrase commençant par les mots : "Elle doit, à peine de nullité ..." ne fait pas apparaître clairement si cette phrase fait partie de cet alinéa ou, au contraire, constitue un alinéa distinct.

Afin d'éviter des difficultés au sujet de la seconde condition exigée par l'article 1er, 9°, il serait utile que, parmi les documents qui doivent accompagner la demande de prime, se trouve une attestation apportant la preuve de l'affiliation de l'entreprise au Centre scientifique et technique de la construction. La mention de ce document trouverait logiquement sa place au 3°, le 3° du projet devenant ainsi le 4°. Le texte pourrait en être rédigé comme suit :

.../...

"3° une attestation apportant la preuve de l'affiliation, prévue par l'article 1er, 9°, de l'entreprise enregistrée du secteur de la construction, au Centre scientifique et technique de la construction".

Article 4.

En abaissant de vingt et un ans à dix-huit ans l'âge que doit avoir le demandeur (1), l'article 4, 1°, risque de faire surgir des difficultés au sujet de la capacité du demandeur. Pour prévenir de telles difficultés, une des solutions susceptibles d'être adoptées serait celle qui consisterait à exiger que le demandeur soit majeur ou mineur émancipé.

Conformément à l'observation faite au sujet de l'article 1er, 3°, l'article 4 doit être complété par la mention de la condition que le demandeur doit être titulaire d'un droit réel sur le logement insalubre. Cette condition pourrait être formulée dans un 2°, rédigé comme suit : "2° être titulaire d'un droit réel sur le logement insalubre"; le 2° et le 3° du projet deviendraient le 3° et le 4°.

L'article comporte un alinéa 2 rédigé comme suit :

"L'engagement visé au 2°, litt. b, cesse de plein droit en cas de décès du demandeur".

.../...

(1) La fixation d'une condition d'âge pour le demandeur suffit évidemment à établir la règle qu'il doit être une personne physique (Voir le 3° de l'article 1er, dont le Conseil d'Etat propose l'omission).

La règle ainsi énoncée s'impose de soi. L'alinéa est superflu et doit être omis.

Article 5.

L'article contient une troisième phrase rédigée comme suit : "En aucun cas, un logement insalubre non améliorable ne pourra donner lieu à l'octroi d'une prime". Cette phrase, qui énonce une conséquence absolument nécessaire de la règle fixée dans la deuxième phrase, est superflue et peut donc être omise.

Article 6.

Le paragraphe 1er, alinéa 1er, serait mieux rédigé comme suit :

"§ 1er. Les travaux de réhabilitation sont ceux qui sont indiqués dans le devis établi par l'estimateur, pour autant qu'ils figurent dans la liste des travaux énumérés à l'annexe I du présent arrêté".

Le texte formant l'alinéa 2 du paragraphe 2 trouverait mieux sa place dans l'alinéa 1er et devrait alors commencer par les mots : "L'accusé de réception ...".

En ce qui concerne l'alinéa 3 du paragraphe 2, qui deviendrait l'alinéa 2, la notion juridique de force majeure vise l'accomplissement de conditions fort strictes, à savoir l'imprévisibilité et le caractère insurmontable du fait. Le Conseil d'Etat se demande, comme il l'a fait dans son avis L. 16.913/2/V, si le recours à la notion juridique de force majeure n'est pas d'une sévérité excessive. Il propose de rédiger l'alinéa comme suit :

"Les travaux doivent être exécutés dans un délai de deux ans à partir de la date de réception, par le demandeur, de l'accusé de réception visé à l'alinéa 1er; toutefois, le Ministre peut proroger ce délai de six mois, s'il estime que le retard n'est pas imputable au demandeur".

Pour être correct, le paragraphe 3 devrait être rédigé comme suit :

"§ 3. Le montant de la prime est fixé sur la base des factures, hors T.V.A., émanant d'entreprises enregistrées du secteur de la construction, à condition que le montant total de ces factures atteigne au moins 100.000 francs, hors T.V.A.".

.../...

Article 10.

Le paragraphe 1er est rédigé comme suit :

"§1. L'estimateur privé s'acquitte , sous sa propre responsabilité, de tous les devoirs inhérents à sa mission; cette responsabilité est exclusive de celle de la Région".

Le Conseil d'Etat ne peut que reproduire la substance des observations qu'il a faites au sujet d'un même texte qui figurait dans l'article 10 du projet précédent : 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, droit commun auquel il ne serait d'ailleurs pas au pouvoir du Conseil régional, ni à plus forte raison au pouvoir du seul Exécutif régional de déroger. Quant à la deuxième phrase, elle énonce une règle dérogatoire au droit commun, règle qu'il n'est dès lors pas au pouvoir du Conseil régional ni, à plus forte raison, au pouvoir de l'Exécutif d'établir.

Le paragraphe 2 est rédigé comme suit :

"§ 2. Le demandeur ne peut accorder à l'estimateur privé, ni celui-ci accepter, une rétribution supérieure à 10.000 Frs hors T.V.A. La moitié de cette rétribution ne peut être payée qu'après l'établissement par l'estimateur de la déclaration d'achèvement des travaux".

.../...

L'Exécutif n'a pas le pouvoir d'intervenir dans les relations contractuelles entre le demandeur de prime et l'estimateur privé. Pour atteindre l'objectif poursuivi par cette disposition, l'Exécutif devrait compléter l'énumération des conditions auxquelles doit satisfaire l'estimateur public, selon l'article 1er, 4°, et insérer dans cette disposition un d, rédigé comme suit :

"d) s'engager à souscrire aux obligations énoncées dans la convention faisant l'objet de l'annexe II du présent arrêté". (Voir l'article 1er, § 2, 5°, de cette convention).

Le paragraphe 2 devrait donc également être omis.

Au paragraphe 4, devenant le paragraphe 2, pour prévenir tout danger d'équivoque, il y a lieu de viser tant l'estimateur public que l'estimateur privé.

En outre, le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle n'est plus reproduite l'interdiction imposée à l'estimateur d'agir pour la demande de prime introduite par un parent ou allié jusqu'au deuxième degré, interdiction qui était énoncée dans le projet examiné par le Conseil d'Etat sous le n° L. 16.913/2/V et dans l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 18 septembre 1985 (article 10, § 3).

.../...

Article 12.

Il a été admis que les Exécutifs des Communautés et des Régions peuvent, pour le recouvrement de sommes dues à celles-ci, recourir au concours de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines et à l'application, par l'intermédiaire de cette administration, de l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949.

L'article 12 devrait être rédigé comme l'article 11 du projet examiné par le Conseil d'Etat sous le n° L. 16.913/2/V, qui est devenu l'article 12 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région wallonne du 18 septembre 1985 :

"Article 12.-

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 13.

Conformément à l'usage, il y a lieu de remplacer par 1°, 2° et 3° les tirets précédant la mention des arrêtés abrogés.

La mention du deuxième arrêté abrogé, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 octobre 1982, doit, conformément à l'usage, être complétée par les mots "modifié par les arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 15 février 1984 et du 1er février 1985;".

Les arrêtés visés au troisième et au quatrième tiret doivent former un 3°, libellé comme suit :

"3° l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 18 septembre 1985 instaurant une prime ..., modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 octobre 1985".

+

L'article 15 doit porter le numéro 14.

ANNEXES.

Complétant des dispositions réglementaires, les annexes doivent porter in fine la mention : "Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du ...", suivie des mêmes signatures que celles de l'arrêté en projet.

La chambre était composée de

Messieurs : Ch. HUBERLANT, conseiller d'Etat, président,
J.-J. STRYCKMANS, conseillers d'Etat,
P. FINCOEUR,
Madame : R. DEROY, greffier.

Le rapport a été présenté par M. C. ROUSSEaux, premier auditeur.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

R. DEROY.

Ch. HUBERLANT.