

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 la Tutelle, le 24 juillet 1986, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "déterminant les modalités d'application de l'article 77novies du Code du logement", a donné le 27 octobre 1986 l'avis suivant :

OBSERVATION GENERALE.

Le projet trouve son fondement dans l'article 77novies du Code du logement et singulièrement dans le paragraphe 10 de cette disposition, rédigé comme suit :

"L'Exécutif régional wallon détermine les modalités d'application du présent article".

En ses paragraphes 1er à 9, l'article 77novies fixe les règles selon lesquelles la Région wallonne intervient dans les travaux d'équipement en cas de construction de groupes d'habitations ou en cas de lotissement réalisés à l'initiative de personnes de droit public.

En plusieurs de ses dispositions (articles 8, § 2, alinéa 5, et 12, § 4), le projet tient compte d'une modification qu'il est proposé d'apporter à l'article 77novies du Code du logement par un projet de décret déposé par l'Exécutif le 18 septembre 1986 (1).

L'arrêté actuellement en projet ne pourra donc être mis en vigueur que lorsque ce décret sera lui-même entré en vigueur.

*

.../...

(1) Conseil régional wallon, 1985-1986, doc. n° 92/1.

EXAMEN DU TEXTE.Préambule.

L'usage s'est établi de ne pas viser l'article de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles attribuant une compétence aux Régions. L'alinéa 1er doit dès lors être omis.

La rédaction suivante est proposée pour l'alinéa 2, devenant l'alinéa 1er :

"Vu le Code du logement, notamment l'article 77novies, inséré par le décret du Conseil régional wallon du 3 mai 1983, et modifié par les décrets des 14 mars 1985 et ...;"

Il n'est pas d'usage de viser au préambule des règles relatives au fonctionnement interne de l'Exécutif. Les alinéas 3, 4 et 5 doivent dès lors être omis.

Il est proposé, selon l'usage, de rédiger l'alinéa 6 (devenant l'alinéa 2) de la manière suivante :

"Vu l'accord du Ministre ayant le budget dans ses attributions, donné le 22 juillet 1986;"

Dispositif.Article 3.

Par similitude avec les articles 4, 5 et 6 du projet, il serait préférable d'écrire, au paragraphe 1er : "... comporte l'établissement ou l'appropriation :".

.../...

Au paragraphe 2, il convient d'écrire, selon l'usage: "cent pour cent", "quatre-vingts pour cent", "soixante pour cent". La remarque vaut également pour les articles 4, 5, 6 et 8.

Article 4.

Au paragraphe 1er, b), il convient d'écrire "... y compris les conduites d'amorce définies au a, des raccordements au groupe d'habitations;".

Article 6.

Au paragraphe 3, a, il serait préférable d'écrire :

"a. les murs de soutènement, les escaliers et les caniveaux devant les garages;".

Article 7.

A la fin de l'alinéa 1er, les mots "du présent arrêté" doivent être omis.

Article 8.

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

"L'Exécutif régional wallon détermine, dans chaque cas particulier, sous réserve du paragraphe 2, les équipements visés à l'article 77novies, § 3, du Code du logement, susceptibles d'être réalisés avec l'intervention de la Région".

.../...

Selon les renseignements fournis au Conseil d'Etat, les "règles urbanistiques en vigueur", dont il est question au paragraphe 2, alinéa 2, résulteraient de la circulaire n° 59 du 17 juin 1970.

La référence à des "règles urbanistiques en vigueur" manque de toute précision. Elle devrait être remplacée :

- soit par l'indication précise de la disposition réglementaire contenant les règles auxquelles le projet entend se référer;
- soit par une annexe du projet fixant le mode de calcul.

Au paragraphe 2, alinéa 6, mieux vaudrait écrire :

"L'article 12, §§ 2 et 3, est applicable aux travaux visés à l'alinéa 1er".

Article 10.

A la fin du paragraphe 1er, alinéa 2, il y a lieu de remplacer les mots "visés au premier alinéa" par les mots "visés à l'alinéa 1er".

Dans le texte du paragraphe 2, il convient d'écrire "l'organisme visé au paragraphe 1er de cet article" au lieu de "l'organisme visé au § 1er de ce même article".

.../...

Article 11.

A la fin du paragraphe 1er, alinéa 2, il faut lire :

"... et approuve l'étude de tous les travaux aux stades de leur avant-projet, de leur projet et des documents d'adjudication".

Article 13.Paragraphe 1er :

Les acquéreurs du logement n'interviennent pas en qualité de "demandeurs" en application des dispositions du projet. Le texte en projet reprend les termes des arrêtés de l'Exécutif fixant les conditions d'octroi des primes à l'acquisition et à la construction. Ces termes ne conviennent pas pour régler la matière traitée par le projet.

Ce paragraphe doit être entièrement revu, dans sa conception comme dans son expression. En effet, l'expression "posséder entièrement une autre habitation en propriété ou usufruit" est particulièrement impropre.

A la dernière phrase du paragraphe, il serait judicieux d'exprimer plus directement l'idée qui y est contenue, c'est-à-dire que l'acquéreur ne peut avoir été propriétaire ou usufruitier au cours des deux années qui ont précédé la signature de l'acte d'acquisition.

.../...

Paragraphe_2 :

Il est proposé d'écrire "revenus imposables" au lieu de "revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques".

Article 14.

La rédaction suivante est proposée :

"Article 14.-

Les locataires visés à l'article 77novies, § 6, du Code du logement doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- 1° Lorsque l'immeuble est une habitation sociale, une petite propriété terrienne ou une habitation y assimilée, répondre aux conditions déterminées par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 relatif aux locations de logements gérés par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.
- 2° Lorsque l'immeuble est une habitation moyenne, ne pas avoir recueilli, durant l'année antérieure à celle qui précède l'année de la prise en location, des revenus imposables supérieurs à 1.200.000 francs".

Article 16.

A l'alinéa 1er, il convient d'indiquer de façon précise les dispositions réglementaires auxquelles le projet entend se référer.

.../...

A l'alinéa 2, il convient d'observer que ce ne sont pas les conditions qui sont majorées de 20 m² mais les superficies visées dans les dispositions auxquelles se réfère l'alinéa 1er.

Article 17.

Il résulte de l'article 77novies, § 9, alinéas 2 et 3 du Code du logement, que le transfert des équipements s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive des travaux, la commune étant invitée à assister à cette réception. Il n'est dès lors pas compatible avec cette disposition de prévoir que le transfert s'opère par procès-verbal de cession.

Le texte suivant est, par conséquent, proposé pour l'alinéa 2 :

"Le transfert des équipements visés à l'alinéa 1er est constaté, à l'initiative du maître de l'ouvrage, par un procès-verbal de cession conforme au modèle annexé au présent arrêté".

Article 18.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle il est dérogé à la règle d'entrée en vigueur des arrêtés de l'Exécutif.

La chambre était composée de

Messieurs : J. LIGOT, président de chambre,
J.-J. STRYCKMANS,
P. FINCOEUR, conseillers d'Etat,
Cl. DESCHAMPS, assesseurs de la
P. GOTHOT, section de législation,
Madame : M. VAN GERREWEY, greffier.

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

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. VAN GERREWEY.

J. LIGOT.