

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

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre du Logement et de la Tutelle pour la Région wallonne, le 12 juin 1987, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "concernant l'octroi de primes pour la construction et l'octroi de primes pour l'acquisition de logements appartenant au secteur public dans la Région wallonne", a donné le 17 juin 1987 l'avis suivant :

EXAMEN DU TEXTE.INTITULE.

Il convient de remplacer les mots "au secteur public" par les mots "à des personnes de droit public".

PREAMBULE.

A l'alinéa 2, il y a lieu d'indiquer la date à laquelle l'accord a été donné, soit le 10 juin 1987.

A l'alinéa 4, le Ministre doit être mentionné avec son titre exact : "Ministre du Logement et de la Tutelle pour la Région wallonne".

DISPOSITIF.Article 1er.

De l'accord du délégué du Ministre, le 5° devrait être rédigé comme suit :

"5° demandeur : la personne ou les personnes physiques qui sollicitent la prime déterminée par le présent arrêté, en vue d'acquérir la propriété ou la copropriété d'un logement".

.../...

Le 6° devrait être rédigé comme suit :

"6° les revenus soumis à l'impôt des personnes physiques du demandeur et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, ces revenus étant ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande".

Article 2.

La rédaction suivante est proposée pour le 1° du paragraphe 1er :

"1° construisent ou font construire un logement en vue d'en acquérir la propriété, en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit ... (la suite comme au projet)".

Au 2° du même paragraphe, il y a lieu de remplacer les mots "au secteur public" par les mots "à des personnes de droit public".

Au paragraphe 2, alinéa 2, compte tenu de l'observation qui est faite ci-après au sujet de l'article 5, alinéa 2, il y a lieu d'écrire "2°" au lieu de "littera b".

.../...

Article 3.

Le 3° devrait être rédigé comme suit :

"3° souscrire, ainsi que son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement, aux engagements suivants et s'engager à les observer pendant ... de l'octroi de la prime :

- a) (comme au projet);
- b) ne pas y exercer une activité professionnelle, sauf si un local ou des locaux ont été réservés à cet effet, conformément à l'article 4;
- c) (comme au projet);
- d) (comme au projet);
- e) ne pas aliéner le logement ni le donner en location en tout ou en partie, cet engagement cessant de plein droit ... (la suite comme au projet);
- f) (comme au projet)".

Article 4.

Le paragraphe 2 en projet doit préciser dans quelles limites le Ministre est en droit d'accorder une dérogation, en visant notamment le taux du handicap, la superficie du logement, etc...

.../...

Article 5.

L'alinéa 1er devrait être rédigé comme suit :

"A la date de la demande, le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être, seul ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers d'un autre logement".

A l'alinéa 2, conformément à l'usage, il y a lieu de remplacer le "a" et le "b" par "1°" et "2°".

La même observation vaut pour l'article 10, l'article 11, § 2, alinéa 1er, et l'article 17.

A l'alinéa 4, de l'accord du délégué du Ministre, il y a lieu d'ajouter, après les mots "le demandeur", les mots "son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement".

La rédaction suivante est proposée pour l'alinéa 5 :

"La dérogation visée à l'alinéa 2 est subordonnée au respect des conditions suivantes:

1° En cas de pleine propriété :

- s'il s'agit d'une maison insalubre par surpeuplement, le demandeur ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à la mettre en vente ... (la suite comme au projet);

.../...

- s'il s'agit d'une habitation insalubre par nature et non susceptible d'assainissement, le demandeur ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à la faire démolir ou à ne plus la destiner à l'habitation à dater ... (la suite comme au projet).

2° En cas d'usufruit, le demandeur ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement doivent s'engager à renoncer à leur usufruit, dès l'occupation ... (la suite comme au projet)".

A l'alinéa 6, il y a lieu d'écrire "aux 1° et 2°".

Il convient d'observer que le régime élaboré par l'article 5 est imprécis et incomplet et qu'il risque d'aboutir à des situations bloquées. Que se passera-t-il si l'immeuble n'est jamais vendu ? Quel sera le sort de l'immeuble qui ne peut plus servir d'habitation ?

Par ailleurs, le texte ne rencontre pas l'hypothèse d'un droit d'usage ou d'habitation.

Article 6.

Le texte suivant est proposé :

"Lorsque les revenus déterminés conformément à l'article 1er, 6°, n'excèdent pas les sommes fixées ci-après, le montant de la prime est déterminé de la manière suivante :

- pour des revenus ne dépassant pas 950.000 F., le montant de la prime est de 130.000 F.;
- pour des revenus de 950.000 F. à ..., le montant ...;
- pour des revenus de ... à ... le montant ...".

.../...

Article 9.

Au paragraphe 1er, les mots "ad hoc" sont inutiles et doivent donc être omis.

Le texte suivant est proposé pour le paragraphe 2 :

"Le demandeur joint à la demande les avertissements, extraits de rôle relatifs à l'impôt des personnes physiques établissant le montant des revenus visés à l'article 1er, 6°, ou, à défaut, une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale. Si le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ... (la suite comme au projet)".

Article 11.

Au paragraphe 1er, il serait plus indiqué de retenir comme point de départ du délai, la date de la notification du permis de bâtir ou la date d'expiration des délais valant octroi du permis.

Dans la phrase introductive du paragraphe 2, il y a lieu de remplacer les mots "aux engagements" par "les engagements".

La rédaction suivante est proposée pour l'alinéa 2 du même paragraphe :

.../...

"Si à la suite d'un divorce ou d'une séparation de corps, intervenant après l'introduction de la demande, le demandeur ou son conjoint occupe seul le logement, il est satisfait à la condition d'occupation visée au paragraphe 2, alinéa 1er".

Il est proposé d'ajouter à la fin de l'alinéa 3 :
"après la notification définitive de l'octroi de la prime".

Article 12.

Le Conseil d'Etat ne dispose pas des renseignements lui permettant de déterminer la portée juridique de la "promesse d'octroi", visée à l'alinéa 1er.

Par conséquent, il conviendrait de préciser sur quels éléments l'administration doit se fonder pour décider de la "promesse d'octroi".

La même observation vaut pour l'article 13, alinéa 1er.

Article 14.

Au paragraphe 1er, 1°, troisième tiret, il est proposé d'écrire "en cas de construction entre deux pignons existants" plutôt que "en cas de comblement entre deux pignons existants".

.../...

Articles 15, 16 et 17.

Malgré la mise en vigueur de la plupart des dispositions de la loi du 28 décembre 1984, notamment de son article 2, les arrêtés d'exécution de cet article n'ont pas encore été pris, en manière telle que la Société régionale n'est pas en mesure de fonctionner.

Il est proposé d'omettre dans les articles 15, 16 et 17 la mention de la Société nationale du logement et de la Société nationale terrienne et d'insérer dans l'arrêté en projet une disposition transitoire qui trouverait sa place au chapitre "Dispositions finales". Cette disposition pourrait être rédigée comme suit :

"Article-

§ 1er. Jusqu'à l'exécution complète des dispositions de la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public, relatives à la restructuration des organismes publics du logement, le présent arrêté, notamment le chapitre III, est applicable aux primes à l'acquisition de logements appartenant à la Société nationale de logement et à la Société nationale terrienne.

§ 2. Pour l'application de l'article 16, le prix de vente est approuvé, selon le cas, par le conseil d'administration de la Société nationale du logement ou par le conseil d'administration de la Société nationale terrienne.

.../...

§ 3. Pour l'application de l'article 17, la demande de prime est transmise directement à l'administration par la Société nationale du logement et par la Société nationale terrienne, lorsqu'elles interviennent en qualité de vendeur. La demande de prime est transmise à l'administration par l'intermédiaire de la Société nationale du logement et de la Société nationale terrienne, lorsque le vendeur est une de leurs sociétés agréées".

Article 15.

Il y a lieu de remplacer les mots "au secteur public" par les mots "à des personnes de droit public".

Article 16.

Selon l'alinéa 1er, le prix des logements vendus par les communes, les associations de communes ou les Centres publics d'aide sociale doit être "approuvé" par la députation permanente. L'arrêté en projet institue ainsi à l'égard de ces personnes de droit public un nouveau procédé de tutelle. Une telle intervention échappe, en tout cas, à la compétence de l'Exécutif.

La rédaction suivante est proposée pour l'alinéa 2 :

"Cette expertise n'est pas requise, lorsque l'acquisition a pour objet un logement construit au cours des deux années précédant la date à laquelle la demande de prime est transmise à l'administration par l'organisme vendeur, conformément à l'article 17".

.../...

Article 19.

L'alinéa 2 devrait être rédigé comme suit :

"La prime ne peut être accordée lorsque la passation de l'acte a lieu avant la notification visée à l'alinéa 1er".

Article 20.

Selon les renseignements donnés au Conseil d'Etat, le texte suivant traduirait mieux les intentions de l'Exécutif :

"La demande de prime de même que la promesse d'octroi deviennent caduques si l'acte d'achat n'est pas passé dans les trois ans qui suivent la date d'introduction de la demande".

Article 21.

Il y a lieu de remplacer les mots "l'acquéreur" et "remboursée" respectivement par les mots "le demandeur" et "versée".

Article 23.

L'Exécutif peut prévoir, au profit de la Région wallonne, la constitution d'une hypothèque conventionnelle prenant rang à la date de son inscription, en vue de garantir le remboursement éventuel de la prime attribuée.

.../...

Toutefois, dans l'état actuel de la législation, l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en particulier la réduction du droit d'enregistrement prévue par cet article, ne peut être rendu applicable aux opérations immobilières qui font l'objet de l'arrêté en projet.

L'article 23 doit, dès lors, être revu.

Article 24.

Le paragraphe 1er, 2°, doit être complété par la mention de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 7 mai 1985.

La chambre était composée de

Messieurs :	H. ROUSSEAU,	président de chambre,
	J.-J. STRYCKMANS,	conseillers d'Etat,
	P. FINCOEUR,	
	F. RIGAUX,	assesseurs de la
	J. DE GAVRE,	section 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.