

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre du Budget, des Finances et du Logement pour la Région wallonne, le 3 novembre 1988, 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 construction de logements, au remplacement de logements reconnus insalubres non améliorables et à l'acquisition de logements appartenant à des personnes de droit public", a donné le 7 novembre 1988 l'avis suivant :

OBSERVATION PREALABLE.

Le texte du projet reproduit, en partie, le texte de l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987 concernant l'octroi de primes pour la construction et l'octroi de primes pour l'acquisition de logements appartenant à des personnes de droit public dans la Région wallonne, lequel arrêté est d'ailleurs abrogé par l'article 24, § 1er, du projet.

Le présent avis porte sur ce projet et également sur les amendements à ses articles 4 et 8, qui ont été transmis dans une "note explicative" en même temps que la demande d'avis.

+

Dans le bref délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat doit se borner à formuler les observations suivantes.

PREAMBULE.

L'alinéa 2 doit être complété par la mention de la date à laquelle l'accord du Ministre du Budget a été donné.

.../...

DISPOSITIF.Article 1er.

1. Au 5°, le demandeur est la personne sollicitant la prime "en vue d'acquérir le droit de propriété, de copropriété, d'emphytéose ou de superficie sur le logement".

Si le droit de superficie ne pose pas de problème, il en va autrement du droit d'emphytéose. L'emphytéose est, en effet, un droit réel consistant à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui (voir article 1er de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose). Si l'extension à l'emphytéose peut trouver un fondement légal dans l'article 76 du Code du logement, force est toutefois de constater que cette extension est inconciliable avec les termes de l'article 2, § 1er, de l'arrêté en projet. En effet, il est seulement question, dans cette dernière disposition, de la construction ou de l'achat d'un logement par le demandeur, pour son propre compte.

Il convient dès lors soit de supprimer à l'article 1er, 5°, la mention du droit d'emphytéose, soit de concilier les deux dispositions, en fonction des intentions de l'auteur du projet.

.../...

2. Par rapport au texte de l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987, le texte précise, au 6°, que les revenus nets soumis à l'impôt des personnes physiques sont ceux du demandeur et de son conjoint "cohabitant". En précisant le mot "conjoint" par "cohabitant", l'auteur du projet semble avoir perdu de vue qu'en vertu de l'article 75 du Code des impôts sur les revenus, une imposition distincte n'est établie au nom de chacun des époux qu'à partir de l'année qui suit celle au cours de laquelle la séparation de fait est intervenue ou pour l'année de la dissolution du mariage ou de la séparation de corps. Ce texte est de nature à créer de sérieuses difficultés d'application. En effet, les fonctionnaires chargés de l'appliquer devraient rectifier les avertissements - extraits de rôle des demandeurs.

Il ne semble pas que telle est l'intention de l'auteur du projet. Le texte devrait donc être revu en conséquence.

3. Selon le 7°, premier tiret, le handicapé serait la personne atteinte à 66 p.c. "au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale". Dans l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987, l'article 1er, 7°, porte "l'enfant atteint à 66 p.c. ou moins ...".

Il appartiendra à l'auteur du projet de vérifier si le texte du projet doit être rectifié dans le sens de l'arrêté du 2 juillet 1987.

.../...

4. Selon le délégué du Ministre, il y a lieu d'écrire au 7°, deuxième tiret : "... est réduite à un tiers ou moins ...".

5. Au 7°, troisième tiret, la référence "à 9 points au moins" est trop vague. Il y a lieu de compléter le texte par la mention des dispositions pertinentes de l'arrêté ministériel du 30 juillet 1987 fixant les catégories et le guide pour l'évaluation du degré d'autonomie en vue de l'examen du droit à l'allocation d'intégration.

6. Pour le surplus, il y a lieu de se référer à l'observation faite au sujet de l'article 15.

Article 2.

Paragraphe 3.

Cette disposition consacre le principe que la prime visée au projet ne peut être cumulée avec d'autres avantages accordés en vertu de divers arrêtés en vigueur.

.../...

Il y a lieu de relever que les arrêtés visés au 1° et au 2° ont été abrogés par l'article 24, § 1er, de l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987 et que l'arrêté visé au 3° est abrogé par l'article 24, § 1er, du projet. La référence expresse aux arrêtés visés aux 1° à 3° doit donc être supprimée. Il convient toutefois de leur consacrer une disposition transitoire, comme il sera suggéré ci-après, à propos de l'examen de l'article 24 du projet.

Le texte pourrait être rédigé comme suit :

"§ 3. Sans préjudice de l'article 24, §§ 2 et 3, pour le même logement, le montant de la prime ne peut être cumulé avec les avantages accordés en vertu :

1° de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 février 1987 ...;

2° de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 ..., sauf en ce qui concerne la prime à l'acquisition".

Il y a lieu de noter que ce dernier arrêté n'a pas encore été publié au Moniteur belge. Il devrait à tout le moins l'être en même temps que l'arrêté dont le projet est présentement examiné.

.../...

Article 4.Paragraphe 2.

Ainsi que le Conseil d'Etat l'a observé dans son avis L. 18.112/9 du 17 juin 1987, le paragraphe 2 doit préciser dans quelles limites le Ministre est en droit d'accorder une dérogation, en visant notamment le taux de handicap, la superficie du logement, etc ...

Article 5.Paragraphe 1er.

1. A l'alinéa 1er, le mot "pleinement" est superflu et doit être omis.

2. L'alinéa 4 n'envisage pas l'hypothèse où la preuve de l'insalubrité du logement résulte d'un arrêté du bourgmestre déclarant l'immeuble insalubre. Le texte devrait être complété à cet égard.

Paragraphe 2.

Au 2°, il suffit d'écrire "en cas d'usufruit ...".

.../...

Ainsi que le Conseil d'Etat l'a observé dans son avis précité L. 18.112/9, il convient de relever 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 7.

Les alinéas 1er et 2 prévoient un système d'indexation identique. Mieux vaudrait les grouper en un seul alinéa qui, de l'accord du délégué du Ministre, serait rédigé comme suit :

"Les plafonds de revenus ainsi que le montant de la majoration éventuelle visés à l'article 6, sont adaptés au 1er janvier de chaque année à concurrence du coefficient d'augmentation de la moyenne des indices des prix à la consommation du Royaume fixés pour l'année qui précède celle des revenus par rapport à la moyenne des indices de l'année précédente".

Article 8.

Paragraphe 1er.

1. A l'alinéa 1er, par souci de précision, mieux vaudrait écrire : "Le montant de la prime déterminée en vertu de l'article 6, est majorée ...".

.../...

2. A l'alinéa 2, également par souci de précision, il faut écrire "... attribuée au bénéficiaire de la prime pour l'enfant ...".

Paragraphe_3.

1. Les tirets doivent être remplacés par 1°, 2°, 3°, etc.

2. Il y a lieu de relever que l'arrêté royal du 19 novembre 1979 visé au quatrième tiret (devenant 4°) a été abrogé par l'arrêté de l'Exécutif du 6 décembre 1985. Afin qu'il soit tenu compte des périmètres de rénovation urbaine fixés tant en exécution de l'actuel arrêté de l'Exécutif du 6 décembre 1985 que des arrêtés qui ont été abrogés, il convient de rédiger le texte comme suit :

"4° soit dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de la réglementation relative à l'octroi de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine en région wallonne".

Article 9.

1. Par rapport à l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987, on observera que l'arrêté en projet n'envisage plus la production, par le demandeur, de l'avertissement-extrait de rôle relatif à l'impôt des personnes physiques. Selon le délégué du Ministre, cette omission est voulue.

.../...

Il y a toutefois lieu de relever qu'en vue de l'application de l'article 6 du projet, ce document apparaît indispensable. Il devrait, pour cette raison, constituer, au même titre que les autres documents énumérés à l'article 9, une cause d'irrecevabilité de la demande.

L'attention de l'Exécutif est, dès lors, attirée sur la nécessité d'exiger la production de ce document.

2. A la fin de l'article, de l'accord du délégué du Ministre, il y a lieu d'écrire "à l'article 11, § 2, ou à l'article 18".

3. Pour le surplus, il y a lieu de se référer à l'observation faite au sujet du paragraphe 3 de l'article 11.

Article 10.

Le texte de l'alinéa 1er, 2°, serait plus clair s'il était rédigé comme suit :

"2° en cas de manquement aux engagements souscrits conformément au présent arrêté;

3° en cas d'exécution de travaux non conformes au permis de bâtir".

.../...

Article 11.Paragraphe 1er.

1. La disposition figurant au 1° n'est pas mentionnée dans l'arrêté de l'Exécutif du 2 juillet 1987.

Cette disposition est relative à la demande de prime en cas d'acquisition d'un logement. Elle ne devrait pas figurer dans le chapitre II relatif aux primes à la construction, mais dans le chapitre III relatif aux primes à l'acquisition.

2. Au 2°, il est prévu que la demande de permis doit être adressée dans les douze mois de la "notification" du permis de bâtir. Par souci de concordance avec l'article 49 du Code wallon, il convient de remplacer le mot "notification" par le mot "délivrance".

Paragraphe 2.

1. Au 1°, il y a lieu, conformément à l'usage, de supprimer les majuscules.

2. Au 2°, le mot "13e" doit être écrit en toutes lettres. En outre, l'expression "la notification définitive d'octroi de la prime" est imprécise. Mieux vaut écrire "à dater de la notification de la décision définitive d'octroi de la prime".

La même observation vaut pour les articles 12, alinéa 2, et 18, alinéa 1er.

.../...

Paragraphe 3.

Cette disposition trouverait mieux sa place à l'article 9 dont elle constituerait les alinéas 2 et 3. L'alinéa 3 pourrait être rédigé comme suit : "Lorsque le dossier ne comporte pas tous les documents requis, le demandeur en est avisé".

Article 12.

1. Comme le Conseil d'Etat l'a observé dans son avis précité L. 18.112/9, il 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 19, alinéa 1er.

2. A la fin de l'alinéa 2, mieux vaudrait écrire "... sont conformes au permis de bâtir".

Article 13.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas l'utilité de distinguer le cas où le gros-oeuvre n'est pas achevé de celui où l'attestation faisant preuve de cet achèvement n'est pas produite dans le délai indiqué.

La rédaction suivante est proposée :

"La demande de prime, de même que la promesse d'octroi, deviennent caduques si l'attestation visée à l'article 12 n'est pas introduite dans les trente-six mois de la date de la demande.

Ce délai de validité peut être prorogé de douze mois par le Ministre lorsque la transmission de l'attestation du bourgmestre a été retardée ... (la suite comme au projet)".

Article 14.

A l'alinéa 2, il faut écrire : "... par l'article 41, § 1er et § 2...".

Article 15.

Cette disposition constitue une définition qui trouverait mieux sa place à l'article 1er du projet.

Article 16.

L'alinéa 1er serait mieux rédigé comme suit :

"Le prix de vente du logement qui sert de base au calcul de la prime doit être fixé par une expertise du receveur de l'enregistrement. L'organisme vendeur doit marquer son accord sur ce prix".

Article 18.

A la fin de l'alinéa 2, il y a lieu d'écrire :
"... l'engagement visé à l'alinéa 1er".

Article 19.

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

"Une promesse d'octroi de la prime est notifiée au demandeur après réception par l'administration du document établissant que le prix de vente a été fixé par le receveur de l'enregistrement et que l'organisme vendeur a marqué son accord sur celui-ci, conformément à l'article 16".

Article 24.

Tenant compte de l'observation qui a été formulée au sujet de l'article 2, § 3, et des informations fournies au Conseil d'Etat, il y aurait lieu d'insérer un paragraphe 3 rédigé comme suit :

§ 3. A titre transitoire, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 2 juillet 1987 concernant l'octroi de primes pour la construction et l'octroi de primes pour l'acquisition de logements appartenant à des personnes de droit public dans la Région wallonne, reste applicable pour les demandes de prime introduites antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, sauf dans la mesure où les nouvelles dispositions seraient plus favorables au demandeur".

CK.

- 15 -

L. 18.790/9.

La chambre était composée de

Messieurs : P. FINCOEUR, conseiller d'Etat, président,
 R. ANDERSEN, conseillers d'Etat,
 J.-C. GEUS,
Madame : R. DEROY, greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. GILLIAUX, auditeur adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

R. DEROY.

P. FINCOEUR.