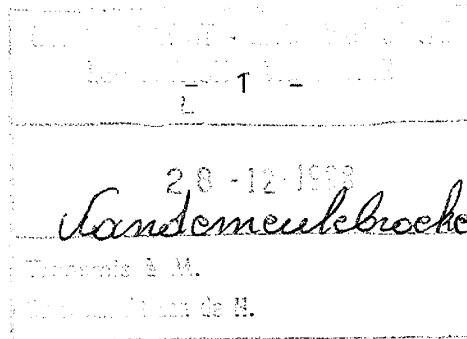


CK.



L. 18.812/9.

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 30 novembre 1988, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif "tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes", a donné le 7 décembre 1988 l'avis suivant :

OBSERVATIONS GENERALES DE FORME.

1. Le groupement normal des articles se fait en chapitres. Lorsqu'un texte contient plusieurs chapitres, aucun article ne peut échapper à cette division.

Les articles 1er et 2 doivent dès lors être regroupés en un chapitre 1er qui pourrait avoir l'intitulé suivant : "Dispositions générales".

Le chapitre 1er du projet deviendrait ainsi le chapitre II, etc...

D'autre part, les articles 13 à 16, devenant 13 et 14, devraient être regroupés dans un chapitre V, portant l'intitulé : "Dispositions finales".

2. Le premier article devrait être numéroté en chiffre ordinal.

3. A l'article 3, le mot "paragraphe" doit être remplacé par le signe "§".

4. A l'article 3, § 2, le numérotage doit se faire par 1°, 2°, 3°, etc. et non pas par A,B,C, etc...

La même remarque vaut pour l'article 5.

.../...

5. Le texte de l'arrêté en projet qui est soumis à l'examen du Conseil d'Etat est totalement rédigé en lettres majuscules. Cette présentation est inhabituelle et ne permettra pas aux services du Moniteur belge, lors de la publication, de déterminer quelle typographie il faudra adopter.

6. Il n'est pas d'usage de séparer les articles ou les chapitres par un trait continu.

EXAMEN DU TEXTE.

Le Conseil d'Etat observe que le texte qui lui a été transmis pour examen ne porte pas la signature du Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon et ne porte pas, dans la forme habituelle, celle du ministre proposant. Cette lacune devra être comblée lorsque l'arrêté en projet sera définitivement pris par l'Exécutif.

PREAMBULE.

A l'alinéa 3, il convient d'écrire :

"Sur proposition du Ministre du Budget, des Finances et du Logement pour la Région wallonne,

ARRETE : ".

.../...

Article 2.Alinéa 1er.

Par souci de concordance avec les termes employés dans l'article 51 du Code du logement, il y a lieu d'écrire : "... la garantie de bonne fin".

Cette remarque a une portée générale et vaut pour l'ensemble du projet.

Alinéa 2.

L'alinéa 2 permet au Ministre de déléguer à l'administration le pouvoir de statuer sur la demande de garantie de bonne fin.

Une délégation aussi générale ne peut être admise. Il importe que le ministre conserve la maîtrise de la matière, spécialement dans la mesure où l'octroi de la garantie de bonne fin par une autorité qui n'est pas politiquement responsable risque de mettre en péril les finances régionales.

Alinéa 4.

L'arrêté en projet est inspiré de l'arrêté royal du 20 avril 1959 portant exécution de la loi du 8 mars 1954 tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes, dont il reproduit la plupart des dispositions.

.../...

L'article 2, alinéa 4, du projet reproduit seulement une partie de l'article 1er, alinéa 4, de l'arrêté royal précité. La partie restante est reprise à l'article 13 de l'arrêté en projet, dans un chapitre avec lequel elle n'a aucun lien. Ces deux parties doivent être réunies à nouveau, de préférence à l'alinéa 4 de l'article 2 de l'arrêté en projet.

La seconde phrase de l'article 2, alinéa 4, du projet, qui, comme il vient d'être dit, provient de l'article 1er, alinéa 4, de l'arrêté royal précité est à mettre en rapport avec l'article 14 du projet, qui contient une disposition nouvelle par rapport audit arrêté royal. L'Exécutif régional wallon est, en vertu de l'article 51, alinéa 2, du Code du logement, compétent pour déterminer les conditions dans lesquelles la garantie de bonne fin de la Région wallonne est octroyée à l'intervention de la Caisse générale d'épargne et de retraite, de l'Office central de crédit hypothécaire ou de la Caisse nationale de crédit professionnel. Ces conditions sont les conditions générales prévues dans l'arrêté en projet, complétées par celles qui seront fixées par le ministre en vertu de l'article 13 dudit arrêté. Toutes ces conditions seront, à n'en pas douter, reprises dans les clauses de l'acte qui accorde la garantie de bonne fin, acte dont les termes sont fixés par le ministre ainsi que le prévoient tant l'article 2, alinéa 4 en projet que l'article 1er, alinéa 4, de l'arrêté royal qui lui sert de modèle. Ceci étant, l'article 14 du projet paraît superflu et doit être supprimé.

.../...

L'inobservation par le prêteur des clauses de l'acte par lequel la Région wallonne accorde sa garantie de bonne fin et donc des conditions auxquelles celle-ci subordonne l'octroi de sa garantie, est sanctionnée dans le projet, comme elle l'était dans l'arrêté royal du 20 avril 1959, par le retrait de la garantie de bonne fin.

Abstraction faite du point de savoir si la Région wallonne a compétence pour imposer le contenu du contrat de prêt - contrat auquel elle n'est pas partie -, il ne fait pas de doute qu'en pratique, les clauses du contrat de prêt reflèteront dans une large mesure celles de l'acte qui accorde la garantie de bonne fin de la Région wallonne et prévoieront, notamment, le remboursement immédiat du prêt pour le cas où l'emprunteur contreviendrait à l'article 8 de l'arrêté en projet. Il serait toutefois pour le moins paradoxal que dans ce cas, le prêteur perde le bénéfice de la garantie de bonne fin et soit donc personnellement sanctionné en raison d'un fait - qui ne lui est en rien imputable - de l'emprunteur. Telle ne paraît du reste pas être l'intention des auteurs du projet ainsi que le laisse supposer la condition figurant sous la lettre f) dans le projet d'octroi de la garantie de la Région wallonne qui accompagne le projet d'arrêté soumis au Conseil d'Etat. L'article 1er, alinéa 4, de ce projet, doit être précisé dans ce sens (1).

.../...

- (1) Afin de ne pas déjouer les prévisions du prêteur qui n'a consenti le prêt qu'en raison de la garantie de bonne fin de la Région wallonne, il paraît plus normal de considérer que si, pour la raison indiquée ou pour toute autre raison qui lui est exclusivement imputable, l'emprunteur est tenu de rembourser anticipativement le prêt, le prêteur peut faire appel à la garantie de bonne fin de la Région wallonne pour le cas où l'emprunteur ne serait pas en mesure de faire face, à ce moment, à ses obligations. Il y a seulement que, dans ce cas, la garantie - tout comme le prêt d'ailleurs - a une durée moins longue que celle initialement prévue.

Le projet d'acte d'octroi de la garantie de bonne fin de la Région wallonne qui est joint à l'arrêté sans préciser s'il s'agit d'une annexe, ne doit pas être publié avec l'arrêté en projet.

Ce projet d'acte devrait faire l'objet d'une annexe à un arrêté ministériel à intervenir.

Article 3.

Paragraphe 1er.

Au 1°, la disposition vise l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 2 juillet 1987 "relatif à l'octroi d'une prime à la construction et à l'acquisition de logements appartenant à des personnes de droit public".

Le Conseil d'Etat attire l'attention des auteurs du projet sur ce que ledit arrêté du 2 juillet 1987 semble devoir faire prochainement l'objet d'une abrogation ainsi qu'il résulte du dossier soumis au Conseil d'Etat sous le n° L. 18.790 au sujet duquel un avis a été donné le 7 novembre 1988. La disposition doit donc être revue.

Au 3°, selon la note à l'Exécutif, le projet tend à serrer la réalité quotidienne "en remplaçant la notion de conjoint cohabitant par celle de personne avec laquelle l'emprunteur vit maritalement".

.../...

Si l'intention de l'Exécutif est de ne pas exclure le conjoint cohabitant, il est proposé d'écrire à l'alinéa 1er :

"l'emprunteur, le conjoint cohabitant ou la personne avec qui il vit maritalement ...".

La même observation vaut pour l'ensemble du projet.

Les alinéas 2 à 4 du 3° posent le problème de leur compatibilité avec les termes particulièrement nets de l'article 53 du Code du logement, qui ne souffre aucune exception. Les travaux préparatoires de l'article 53 montrent que le législateur n'a pas envisagé qu'il puisse être dérogé à cette règle (1).

Les alinéas 2 à 4 doivent dès lors être supprimés. Pour la même raison, doivent être revues les dispositions figurant sous les lettres C, D et E, devenant 3°, 4° et 5°, au paragraphe 2 du même article 3.

Article 4.

A l'alinéa 4, il convient d'écrire : "... à moins que l'état ... ne constitue un obstacle ...".

.../...

(1) Voy. Doc. parl. Sénat, s. 1952-1953, n° 416, p. 14 et Doc. parl. Chambre, s. 1953-1954, n° 95, p. 4.

Article 5.

A l'alinéa 1er, B, devenant 2°, les mots "frais et ..." doivent être omis. En effet, les frais sont inclus dans le coût de l'acquisition.

Après le point C, devenant 3°, la phrase commençant par les mots "Dans ce dernier cas ..." semble former l'alinéa 2 de l'article 5. Il serait préférable de compléter le 3°, après les mots "fixées à l'article 6", par la phrase "; dans ce cas le prêt est limité ..." (la suite comme au projet).

Article 7.

A l'alinéa 1er, au 2°, mieux vaut écrire :

"Pour le demandeur qui est marié ou qui vit maritalement ...".

Au 3°, à la fin de l'alinéa 1er, mieux vaut écrire :

"... depuis six mois au moins et pour autant qu'il se domicilie à l'adresse de l'habitation qui fait l'objet du prêt".

.../...

Il résulte des renseignements fournis par les délégués du ministre que les majorations visées aux 1° et 2° de l'alinéa 1er ne peuvent se cumuler, mais que chacune d'entre elles peut s'ajouter à la majoration visée au 3°.

De même, les majorations prévues à l'alinéa 1er peuvent s'additionner à l'une de celles inscrites à l'alinéa 2.

Par contre, lorsque l'alinéa 2 porte, in fine, que "tout cumul de pourcentage est exclu", il ne l'envisage qu'entre les majorations qu'il prévoit.

Le texte doit être revu fondamentalement pour tenir compte de ces diverses hypothèses.

Article 8.

Le texte ne prévoit pas le cas du décès du demandeur, de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement. Il appartiendra à l'Exécutif d'estimer si ce cas doit être particulièrement visé.

A l'alinéa 2, les mots "pour approbation" doivent être omis, pour tenir compte de la procédure qui sera décrite à l'article 10 et qui parle d'"octroi de la garantie".

.../...

Article 10.Alinéa 1er.

1. Si les mots "Les institutions de crédit" visent exclusivement les trois institutions publiques de crédit nommément citées à l'article 2, alinéa 3, il convient de le prévoir expressément.

2. Les critères en fonction desquels "les institutions de crédit" apprécient si la charge financière des prêts et avances dépasse les "moyens normaux" de l'emprunteur ne sont pas, selon les explications fournies au Conseil d'Etat, nécessairement les mêmes que ceux qui seront fixés par le ministre pour apprécier si la condition visée à l'article 3, § 1er, 2° est remplie.

Aussi, en vue d'éviter toute confusion, il faut remplacer, à l'alinéa 1er de l'article 10, les termes "les moyens normaux de l'emprunteur" par les termes "la solvabilité de l'emprunteur".

Alinéa 2.

Le mot "prêteur" est vague et crée la confusion, compte tenu des termes extrêmement larges de l'article 2, alinéa 3. Il incombe aux auteurs du projet de préciser ce terme.

S'il y a lieu d'exclure "les institutions de crédit" visées à l'alinéa 1er, il convient de le préciser.

Article 11.

A l'alinéa 2, les guillemets doivent s'arrêter après le mot "wallonne".

Articles 13 et 14.

Il est fait référence aux observations faites à l'article 2, alinéa 4.

Les articles 13 et 14 doivent être omis.

Article 15 (devenant l'article 13).

La disposition doit être rédigée comme suit :

"Article 13.-

L'arrêté royal du 20 avril 1959 portant exécution de la loi du 8 mars 1954 tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes, modifié par les arrêtés royaux des 7 décembre 1967, 16 mai 1972, 5 décembre 1973, 24 avril 1978 et 13 juillet 1978, ainsi que par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 janvier 1988, est abrogé pour la Région wallonne".

La chambre était composée de

Messieurs :	P. FINCOEUR,	conseiller d'Etat, président,
	R. ANDERSEN,	conseillers d'Etat,
	J.-C. GEUS,	
	J. DE GAVRE,	assesseurs de la
	F. DELPEREE,	section de législation,
	M. FAUCONIER,	greffier assumé.

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

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. FAUCONIER.

P. FINCOEUR.