

Sandemeulebroeke

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 27 décembre 1988 d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de décret "modifiant l'article 77novies du Code du logement", a donné le 30 décembre 1988 l'avis suivant :

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

Article 1er.

Article 77novies.

Paragraphe 1er.

De l'accord du délégué du Ministre, la disposition serait mieux rédigée comme suit :

"§ 1er. Lorsque la Région wallonne, la Société régionale wallonne du logement, une des sociétés immobilières de service public agréées par celle-ci, une commune, une intercommunale ou un centre public d'aide sociale réalisent un ensemble d'habitations sociales, moyennes ou assimilées, tout en assurant le développement harmonieux de l'habitat, la Région wallonne peut prendre à sa charge le coût de l'équipement en voirie, égout, éclairage public et réseau de distribution d'eau, le coût de l'aménagement des abords, ainsi que le coût de l'amélioration de ceux-ci.

On entend par réalisation d'un ensemble d'habitations sociales, moyennes ou assimilées, une ou plusieurs des opérations suivantes :

1° la transformation et l'amélioration d'habitations insalubres améliorables ;

.../...

- 2° la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des habitations ;
- 3° la démolition d'habitations insalubres non améliorables et la construction d'habitations au même endroit ;
- 4° la construction d'habitations ;
- 5° le lotissement de parcelles de terrain à bâtir.

Les autorités et organismes visés à l'alinéa 1er peuvent agir seuls, conjointement ou avec une autre personne morale.

La Région wallonne peut également ... (la suite comme au projet)".

Paragraphe_2.

Alinéa_1er.

1. Selon la disposition en projet :

" Les organismes visés au § 1er peuvent être autorisés par le Ministre ayant le Logement dans ses attributions à exécuter eux-mêmes les travaux d'infrastructure".

Il n'appartient pas au législateur décréteil de régler les délégations au sein de l'Exécutif. Selon l'article 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, il appartient uniquement à l'Exécutif d'accorder une délégation à l'un de ses membres.

.../...

2. Les mots "Les organismes" doivent être remplacés par les mots "Les autorités et organismes".

La même observation vaut pour les paragraphes 3 à 7.

3. De l'accord du délégué du Ministre, les mots "d'infrastructure" doivent être remplacés par les mots "d'équipement et d'aménagement".

La même observation vaut pour le paragraphe 3, alinéa 2, et pour le paragraphe 5.

Alinéa_2.

Selon les renseignements fournis au Conseil d'Etat, l'intention de l'auteur du projet est d'éviter tout cumul de la subvention prévue à l'alinéa 2, avec d'autres subventions.

Cette intention n'apparaît pas du texte. Le texte proposé ci-après pour l'ensemble du paragraphe 2 traduit cette intention.

Alinéa_4.

L'alinéa est rédigé comme suit :

"La subvention est majorée des frais généraux afférents aux travaux".

.../...

Il conviendrait de conférer à l'Exécutif le pouvoir de déterminer le montant maximum de l'intervention de la Région wallonne dans les frais généraux afférents aux travaux.

En conséquence, il est proposé de rédiger le paragraphe 2 comme suit :

"Les autorités et organismes visés au paragraphe 1er peuvent être autorisés par l'Exécutif régional wallon à exécuter, pour leur compte, les travaux d'équipement et d'aménagement.

Dans ce cas, ils bénéficient, à l'exclusion de toute autre subvention, d'une subvention de la Région wallonne établie sur la base du montant, taxe sur la valeur ajoutée y comprise, de la soumission régulière la plus basse ou de l'offre régulière la plus intéressante, selon le mode d'attribution du marché retenu, adaptée en fonction des révisions contractuelles et majorée des frais généraux afférents aux travaux.

L'Exécutif régional wallon détermine le montant de l'intervention de la Région dans ces frais généraux".

.../...

Paragraphe_4.

La fin de l'alinéa 1er serait mieux rédigée comme suit : "... fixé par l'Exécutif, les autorités et organismes visés au paragraphe 1er exercent sur cette parcelle un droit de rachat, sous peine pour eux de devoir procéder au remboursement prévu au paragraphe 3".

A l'alinéa 2, le mot "éventuel", qui est superflu, doit être omis.

Paragraphe_6.

Le paragraphe 6 suscite un certain nombre de questions éminemment délicates qu'il n'a pas été possible au Conseil d'Etat d'examiner dans le bref délai qui lui est imparti.

Il se limite à les évoquer.

Selon l'alinéa 1er,

"Les réseaux de voirie et d'égouts construits ou à construire avec le bénéfice de l'intervention de la Région wallonne par les organismes visés au § 1er ou par la Région wallonne agissant pour leur compte, sont transférés gratuitement et dans l'état où ils se trouvent à la commune et sont incorporés dans la voirie communale".

Lorsque les travaux de construction ont été exécutés aux frais d'un maître de l'ouvrage autre que la commune bénéficiant du transfert, la disposition envisagée réalise une mutation domaniale sans aucun dédommagement pour le maître de l'ouvrage qui a effectué, en partie à ses frais, les travaux de réseaux de voirie et d'égouts.

.../...

On peut également se demander pour quelle raison le transfert s'effectue, dans tous les cas, en faveur de la commune, alors que les constructions peuvent avoir trait à des voiries autres que des voiries communales.

On n'aperçoit pas non plus pour quelle raison ce transfert s'opère à la date de la réception provisoire plutôt qu'à celle de la réception définitive.

Plus importante encore est la question de savoir si ce transfert de la propriété des réseaux de voirie et d'égouts s'accompagne du transfert à la commune des droits et obligations découlant du contrat d'entreprise passé entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur des travaux de construction.

Le texte de l'alinéa 4 du paragraphe 6 soulève également une objection très importante. Il donne à l'Exécutif le pouvoir de trancher des contestations opposant la commune (succédant aux droits et obligations du maître de l'ouvrage ?) aux constructeurs, alors que l'Exécutif, sauf dans le cas où il est lui-même maître de l'ouvrage, est tiers au contrat.

Il n'appartient pas à l'Exécutif, au demeurant tiers à des relations contractuelles, de trancher des contestations portant sur des droits civils.

Il appartiendra à l'auteur du projet de donner une solution à ces questions.

.../...

Paragraphe_7 (devenant l'article 2).

Sous réserve de l'observation qui précède, il y a lieu de consacrer un article distinct à la disposition transitoire faisant l'objet de ce paragraphe.

Paragraphe_8 (devenant le paragraphe 7).

Il y a lieu de remplacer le mot "lesquels" par le mot "qui".

La chambre était composée de

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

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

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

R. DEROY.

P. FINCOEUR.