ROYAUME DE BELGIQUE.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre des vacations, saisi par le Ministre de l'Agriculture, de l'Environnement et du Logement pour la Région wallonne, le 7 août 1990, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci", a donné le 10 septembre 1990 l'avis suivant :

PREAMBULE.

Alinéa 1er.

Les mots "modifié par les décrets des 15 octobre 1986 et 1er décembre 1988" doivent être omis. En effet, le décret du 15 octobre 1986 est devenu sans objet à la suite du décret du 1er décembre 1988 et celui-ci ne modifie que l'article 37 du décret du 25 octobre 1984.

Alinéa 2.

Il y a lieu d'omettre le visa de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983, car l'article 22 du projet tend à abroger cet arrêté dans son ensemble.

Alinéas 4 et 5 (devenant les alinéas 3 et 4).

Il y a lieu d'intervertir ces alinéas afin de viser les avis dans l'ordre chronologique.

DISPOSITIF.

Le dispositif devrait être divisé en chapitres, comme l'était l'arrêté de l'Exécutif du 19 mai 1983.

Article 1er.

1. Il faut écrire "Article 1er".

2. A l'alinéa 2, les tirets doivent être remplacés par 1E et 2E.

La même observation vaut pour les articles 3, 5, 6 et 7.

Dans le dispositif, les références faites à l'article 1er doivent être adaptées en conséquence.

Article 2.

1. Lorsqu'un alinéa contient une énumération, celle-ci ne peut être interrompue par des alinéas incidents comme c'est le cas aux 6E, 7E et 9E.

Au demeurant, ces trois alinéas incidents ne trouvent pas leur place parmi des définitions, puisque chacun d'eux contient une règle.

2. Au 5E, b et c, mention est faite de la loi servant à établir le degré du handicap. Il conviendrait de procéder de même en ce qui concerne le 5E, a, par exemple en se référant aux dispositions sociales pertinentes.

3. Au 6E, alinéa 2, il faut écrire : "S'il est orphelin ou handicapé, l'enfant est compté ...".

Article 3.

1. Dans un souci de clarté, mieux vaut écrire, au début des paragraphes 1er et 2 : "Pour pouvoir bénéficier du présent arrêté, ...".

2. Au paragraphe 2, pour viser toutes les hypothèses concevables, il faut écrire "ou en vertu de tout autre droit réel" au lieu de "ou en usufruit, ou auquel un logement a été cédé entièrement en emphythéose".

Article 4.

Au paragraphe 1er, alinéa 4, première phrase, il faut écrire : "La décision est notifiée aux intéressés".

Article 5.

1. Au cinquième tiret, devenant 5E, il faut écrire : "une chambre par enfant handicapé".

2. Au septième tiret, devenant 7E, il y a lieu de préciser le nombre d'enfants visés.

Article 6.

Au paragraphe 3, 6E, mieux vaut écrire :

"6E La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants".

Article 9.

La division en paragraphes ne se justifie pas.

La même observation vaut pour les articles 10 et 19.

Article 11.

L'article prévoit un recours au profit du candidat agréé mais qui ne s'est pas vu attribuer un logement; il n'ouvre pas de recours à celui dont la candidature même a été rejetée.

Les auteurs du projet devraient combler cette lacune.

De plus, il conviendrait de préciser auprès de quelle autorité doit être introduit le recours prévu par la disposition.

Article 12.

A l'alinéa 2, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, le texte doit mentionner que la société se prononce par décision motivée.

Article 15.

1. Au paragraphe 1er, alinéa 1er, mieux vaut écrire : "... de la formule suivante :".

2. A l'alinéa 2, dans l'explication de la formule, il est plus logique d'intervertir les deux premiers tirets, puisque pour comprendre le "x", il faut connaître le "RA".

Article 16.

1. A l'alinéa 1er, l'énumération est interrompue, aux 1E et 2E, par une phrase incidente qui, dans les deux

cas, trouverait mieux sa place à l'alinéa 2; celui-ci préciserait, pour les trois cas visés à l'alinéa 1er, à quelle échéance le nouveau loyer est dû.

2. Au 2E, sous la réserve indiquée sub 1, mieux vaut écrire : "Le nouveau loyer, mentionné dans le nouveau bail, est applicable à partir du jour de la mutation".

3. Au 3E, il faut supprimer les mots "il est prouvé que".

Article 18.

Dans la deuxième phrase, il faut écrire : "Sur la proposition de la Société régionale wallonne du logement ...".

Article 20 (1).

1. Au début de l'alinéa 1er, il y a lieu d'écrire : "Par dérogation à l'article ..., la société peut ... (la suite comme au projet)".

2. En vue de respecter le principe d'égalité des citoyens devant la loi, il convient de préciser, dans le texte même de l'article, les critères objectifs en fonction desquels la Société est autorisée à passer avec des locataires déterminés les conventions visées, car ces conventions emportent renonciation à une partie de la majoration de loyer.

Article 21.

---

(1)Si le dispositif était divisé en chapitres, comme il a été suggéré ci-avant, les articles 20 et suivants devrait être précédés de l'intitulé suivant :
"Chapitre ... - Dispositions transitoires et finales".

1. Les conventions forment la loi des parties, en application de l'article 1134 du Code civil; il n'appartient pas à l'Exécutif, à défaut d'une habilitation expresse du législateur régional, de déroger à ce principe fondamental.

Cette observation s'impose d'autant plus que le texte du projet oblige le locataire, à défaut d'accord, à quitter son logement dans un délai de six mois.

2. Selon les explications fournies au Conseil d'Etat, la date du 1er janvier 1991 est erronée. Il faut lire "1er janvier 1992".

Il s'ensuit que le texte doit être fondamentalement revu.

Article 22.

Conformément à l'usage, il y a lieu d'omettre les mots "Sans préjudice de l'application de l'article 21 ...".

Article 23.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle l'article 22 de l'arrêté en projet devrait entrer en vigueur la veille du jour où les autres dispositions de cet arrêté entrent en vigueur.

Les mots "et de l'article 22 qui entre en vigueur le 31 décembre 1991" doivent donc être omis.

La chambre était composée de

Messieurs :	C.-L. CLOSSET,	conseiller d'Etat, président,
	R. ANDERSEN, M. LEROY,	conseillers d'Etat,
	J. DE GAVRE, P. GOTHOT,	assesseurs de la section de législation,
Madame :	R. DEROY,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. D. BATSELE, auditeur adjoint.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

R. DEROY. C.-L. CLOSSET.