

ROYAUME DE BELGIQUE.

- - - - -

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

- - - - -

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget pour la Région wallonne, le 15 septembre 1992, 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 pour la démolition - reconstruction d'un logement et la construction d'un logement de comblement", a donné le 21 septembre 1992 l'avis suivant :

Suivant l'article 84, alinéa 2, introduit par la loi du 15 octobre 1991 dans les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, l'urgence qui permet au ministre de demander que l'avis de la section de législation soit donné dans un délai ne dépassant pas trois jours doit être spécialement motivée. En l'occurrence, elle l'est dans les termes suivants :

"L'urgence est spécialement motivée par le fait que les arrêtés en projet doivent être publiés dans les plus brefs délais afin d'entrer en vigueur le premier janvier 1993 et correspondre au caractère annuel des dispositions budgétaires".

#### EXAMEN DU PROJET.

##### Intitulé.

Il serait préférable de rédiger l'intitulé de la manière suivante :

"Arrêté de l'Exécutif régional wallon instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable ou la construction de certains logements".

##### Préambule.

1. L'alinéa 2 doit être complété par l'indication de la date à laquelle le membre de l'Exécutif ayant le budget dans ses attributions a donné son accord sur le projet.

.../...

2. A l'alinéa 5, il y a lieu de remplacer les mots "Sur proposition" par les mots "Sur la proposition".

Dispositif.

Article 1er.

1. Au 6°, b), les mots "sur le marché général de l'emploi" doivent être remplacés par les mots "en exerçant une profession sur le marché général du travail" (voyez l'article 2, § 1er, de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés).

2. Au 8°, il convient d'écrire "nonante jours" au lieu de "90 jours".

3. Au 9°, pour mieux traduire l'intention des auteurs du projet, il faut écrire :

"9° Revenus : l'ensemble des revenus imposables du demandeur et de son conjoint ...;".

Article 2.

Paragraphe 1er.

1. Tel qu'il est défini par le paragraphe 1er en projet, le champ d'application de l'arrêté en projet sera plus restrictif que celui fixé par l'article 2, paragra-

.../...

phe 1er, 1°, de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990 (II). Alors que la prime peut actuellement être octroyée lors de la construction ou de l'acquisition d'un logement dans le secteur privé, la nouvelle prime ne pourra plus être attribuée que pour la seule construction (et non plus l'acquisition) de deux types de logements dans le secteur privé, à savoir :

- 1° la démolition et la reconstruction de logements insalubres non améliorables (paragraphe 1er, 1°, en projet);
- 2° la construction de "logements de comblement", au sens indiqué par la disposition en projet (paragraphe 1er, 2°).

Ni le paragraphe 1er, 1°, ni les autres dispositions du projet ne précisent ce qu'il faut entendre par "logements insalubres non améliorables". Il y a lieu de préciser le projet sur ce point. Sans doute conviendra-t-il de se référer aux définitions déjà données par d'autres textes réglementaires : article 5, § 1er, 2°, de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990 (II); article 3 de l'arrêté royal du 23 février 1977 concernant l'octroi, pour la Région wallonne, d'avantages à la démolition des habitations insalubres non améliorables (1). La même observation vaut, en partie, pour l'alinéa 3 de l'article 6, en projet, dès lors que ce serait sur décision du ministre que le logement serait reconnu insalubre non améliorable.

---

(1) La notion "logement insalubre améliorable" est pour sa part définie par l'article 1er, 7°, de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990 (I) instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne.

2. Dans le paragraphe 1er, 1º, le mot "reconstruisent" doit être remplacé par les mots "reconstruisent ou font reconstruire".

3. Le paragraphe 1er, 2º, vise à limiter l'octroi éventuel de la prime aux seules constructions de logements à deux et trois façades (voyez le a) en projet, situées dans un noyau d'habitat (voyez le b) en projet.

De l'accord du fonctionnaire délégué, le texte suivant est proposé pour la phrase introductive :

"2º ou construisent ou font construire un logement répondant aux deux critères suivants :".

4. Le texte du paragraphe 1er, 2º, a) est obscur. Il est proposé d'écrire, pour autant que l'intention des auteurs du projet soit respectée :

"a) constituer un immeuble ou une partie d'immeuble ne comportant pas plus de trois façades et ayant au moins un côté mitoyen;".

5. La délégation conférée au ministre par le paragraphe 1er, 2º, b), en projet est excessive. Il y aurait lieu soit de préciser les limites dans lesquelles le ministre peut fixer les modalités envisagées, soit de remplacer les termes "le ministre" par les termes "l'Exécutif".

.../...

Paragraphe 2.

A l'article 2, § 2, alinéa 2, les mots "L'alinéa précédent" doivent être remplacés par les mots "L'alinéa premier".

L'observation vaut également pour le paragraphe 4, alinéa 2, et pour les autres dispositions du projet.

Paragraphe 4.

1. Dans la phrase introductive, il convient d'insérer les mots "qui ont été ou qui sont" entre les mots "avantages" et "accordés".

2. Dans l'énumération, les points doivent être remplacés par des points-virgules, sauf le dernier.

3. Au 5°, il convient d'écrire "d'un logement" au lieu de "de logements".

4. Au 6°, il convient d'insérer les mots "de la prime" entre les mots "majoration" et "a été octroyée".

5. Au 7°, il convient d'écrire "bâtiments" au lieu de "bâtiment".

.../...

6. L'arrêté visé au 8° est le projet soumis à l'avis du Conseil d'Etat sous le n° L. 21.834/9. Il conviendra de compléter cette disposition par la date de l'arrêté et d'adapter son intitulé.

7. A l'alinéa 3, il convient de remplacer le mot "article" par le mot "paragraphe" et le mot "précités" par les mots "visés à l'alinéa premier".

#### Paragraphe 5.

Il faut écrire :

"... l'octroi, pour la Région wallonne, d'avantages à la démolition des habitations insalubres non améliorables".

L'observation vaut également pour l'article 6, § 1er, alinéa 3.

#### Article 3.

1. Il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

- 1° les 1° et 2° doivent être remplacés par A et B et les A), B) et C) par 1°, 2° et 3°
- 2° remplacer les mots "souscrire les engagements suivants" figurant au 2°, par les mots "souscrire, ainsi que son

.../...

conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, les engagements suivants :";

- 3° faire de la phrase commençant par les mots "Par dérogation à l'alinéa précédent" deux alinéas ajoutés à l'énumération des conditions auxquelles il doit être satisfait; ces deux nouveaux alinéas pourraient être rédigés comme suit :

"Il est satisfait à la condition énoncée à l'alinéa 1er, B, 2°, si, à la suite d'un divorce ou d'une séparation intervenant ... (la suite comme au a) du projet).

Par dérogation à l'alinéa 1er, B, 2°, l'obligation d'occuper le logement s'éteint ... (la suite comme au b) du projet)."

2. Au 2°, C, d), devenant B, 3°, d) il est prévu que le demandeur doit "assurer le logement contre l'incendie, la foudre et les explosions, pour la totalité de sa valeur, auprès d'une compagnie ayant un siège en Belgique ...".

Les mots "ayant un siège en Belgique" sont incompatibles avec les prescriptions du droit européen en matière de libre circulation des services, parce qu'ils excluent la possibilité de s'assurer auprès d'une compagnie d'un des Etats membres de la Communauté européenne, non établie en Belgique.

La disposition doit être revue.

.../...

3. Au 2<sup>o</sup>, C, e) devenant B, 3<sup>o</sup>, e, il faut écrire :

"e) ne pas aliéner le logement, ni le donner en location en tout ou en partie, cette obligation s'éteignant de plein droit en cas de décès ...;".

#### Article 5.

L'alinéa 3 prévoit qu' :

"en cas d'urgence, les travaux de démolition peuvent être entrepris 30 jours après la date d'introduction de la demande, à condition que le demandeur l'ait signalé à l'administration lors de l'envoi de son formulaire de demande, en y joignant une attestation du bourgmestre reconnaissant que la ou les habitations insalubres constituent une menace pour la sécurité publique".

Une telle procédure permettrait au bourgmestre de délivrer une attestation sans avoir suivi les règles qui s'imposent à lui en matière d'habitations insalubres ou menaçant ruine (voyez l'article 67 du Code du logement et l'article 135, § 2, alinéa 2, 1<sup>o</sup>, de la nouvelle loi communale).

Il faut prévoir que l'intéressé doit joindre à sa demande l'arrêté pris par le bourgmestre.

En outre, il y a lieu d'écrire "trente" au lieu de "30", et "logements insalubres" au lieu de "habitations insalubres".

.../...

Article 6.

1. Le paragraphe 1er, alinéa 1er, en projet prévoit que :

"le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent être ni avoir été, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement."

Cette disposition autoriserait ceux qui seraient copropriétaires ou co-usufruitiers d'un autre logement, voire de plusieurs logements, à bénéficier de la prime. Telle ne semble cependant pas être l'intention des auteurs du projet.

2. Au § 1er, alinéa 1er, il convient d'écrire "deux" au lieu de "2".

3. Le début de l'alinéa 3 du § 1er doit être écrit comme suit :

"Pour l'application de l'alinéa 2, 1°, le logement ... (la suite comme au projet)."

Article 8.

4. L'article 8 appelle quatre observations :

.../...

1° au paragraphe 1er, alinéa 2, les mots "à l'alinéa précédent" doivent être remplacés par les mots "à l'alinéa premier";

2° contrairement aux paragraphes 1er et 3, le paragraphe 2 ne prévoit pas explicitement que la majoration qu'il institue s'appliquera au montant de la prime déterminé conformément à l'article 7; si telle est bien l'intention des auteurs du projet, il serait prudent de le préciser en rédigeant le paragraphe comme suit :

"§ 2. Le montant de la prime déterminé conformément à l'article 7 est majoré de 10 pour cent, lorsque le demandeur ... (la suite comme au projet).";

3° le paragraphe 3, 3°, serait mieux rédigé comme suit :

"3° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été inscrits sur une liste de sauvegarde en vertu de l'article 348 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ou ont été classés en vertu de l'article 351 du même code, soit dans une zone de protection visée à l'article 364 du même code";

4° pour éviter qu'il ne soit tenu compte que du périmètre de rénovation urbaine visé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985, la formulation suivante est proposée pour le paragraphe 3, 4°;

"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;".

### Article 9.

#### Paragraphe 1er.

Au § 1er, les a) et b) doivent être remplacés par 1º et 2º; les 1º et 2º par a) et b). Il faut aussi ajouter un point-virgule après le 1º, b), et écrire : "article 3, B," au lieu de "article 3, 2º".

#### Paragraphe 3.

A l'alinéa 1er, il est souhaitable qu'un délai soit fixé pour la transmission de l'accusé de réception.

De même, il convient de remplacer les mots "le mois" par les mots "les trente jours à compter" et de supprimer les mots "du présent article".

### Article 10.

1. Comme le Conseil d'Etat l'a déjà fait observer, 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".

.../...

Par ailleurs, le texte en projet doit préciser que la "promesse d'octroi" de la prime émane du ministre.

L'alinéa 1er doit donc être revu.

2. L'observation ci-dessus vaut également pour l'alinéa 2. Au demeurant, dans cet alinéa, il faut remplacer respectivement les mots "une certificat", et "l'(les) habitation(s) insalubre(s) non améliorable(s) a (ont) été démolie(s)" par les mots "un certificat", et "le ou les logements insalubres non améliorables ont été démolis".

### Article 13.

1. Comme l'abrogation de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la construction d'un logement et à l'acquisition d'un logement appartenant à des personnes de droit public est déjà prévue par l'article 11 du projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon instaurant une prime pour l'acquisition d'habitations appartenant à des personnes de droit public (L. 21.834/9), le paragraphe 1er est inutile et doit être omis.

2. Les arrêtés abrogés visés à l'article 13, § 2 (devenant l'article 13), subsistent à titre transitoire dans l'état où ils se trouvaient immédiatement avant leur abrogation. L'article 13 doit donc être rédigé comme suit :

.../...

"Art. 13. A titre transitoire, les dispositions suivantes restent applicables aux demandes de primes introduites avant leur abrogation :

- 1° l'arrêté royal du 27 avril 1977 concernant l'octroi de primes pour la construction d'habitations dans la Région wallonne, modifié par l'arrêté royal du 12 avril 1978 et par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10 mars 1983;
- 2° l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 décembre 1988 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, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 novembre 1989;
- 3° l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la construction d'un logement et à l'acquisition d'un logement appartenant à des personnes de droit public, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 décembre 1991".

Observation finale.

D'une manière générale, le projet abuse de l'emploi des majuscules. Ainsi, il faut écrire : "la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement", "le ministre", "le bourgmestre", "l'exécution".

-----

DV.

- 15 -

L. 21.833/9.

DV.

- 15 -

L. 21.833/9.

La chambre était composée de

Messieurs : C.-L. CLOSSET, président de chambre,  
J. MESSINNE, conseillers d'Etat,  
Y. KREINS,

Madame : J. GIELISSEN, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par M. J. JAUMOTTE, auditeur adjoint.  
La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par  
M. P. ERNOTTE, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

J. GIELISSEN.

C.-L. CLOSSET.

.../...