

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 en faveur des locataires qui rénovent un logement dans le cadre d'un bail à réhabilitation", 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.

Il convient de se référer aux observations déjà faites dans l'avis L. 21.833/9, donné ce jour, 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", sous réserve des observations supplémentaires suivantes :

Préambule.

A l'alinéa 1er, in fine, il convient d'écrire "y inséré par la loi du 19 juillet 1976;".

.../...

Dispositif.

Article 1er.

1. La présentation suivante est proposée pour le 7° :

1° le c) devrait être repris dans le a);

2° le début du b) devrait être rédigé comme suit :

"b) les revenus précités sont diminués :

- de ... (la suite comme au projet).".

2. A l' 8°, il faut écrire "vingt années", supprimer les mots "du présent arrêté" et insérer les mots "dans le rapport d'estimation établi" entre les mots "améliorable" et "par".

3. L'intitulé de l'arrêté royal cité à l'article 1er, 9°, a, du projet a été modifié par un arrêté royal du 19 mars 1990; il convient donc d'écrire "arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des articles 299bis et 299ter, § 6, 2°, du Code des impôts sur les revenus, et des articles 30bis et 30ter, § 9, 2°, de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs".

.../...

4. Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle le 10° prévoit que le bailleur doit être une personne physique.

Article 1er, 8° et 10°, et article 2.

1. La division en paragraphes ne se justifie pas.

L'observation vaut également pour l'article 5.

2. Le paragraphe 1er prévoit, outre les autres conditions déterminées par le projet, deux conditions préalables essentielles à l'octroi de la prime, qui, tel que l'ensemble du projet est rédigé (voir notamment l'article 5, § 2), semblent devoir être remplies lors de l'introduction de la demande :

- 1° les particuliers concernés doivent être "locataires" d'un logement reconnu insalubre améliorable, au sens indiqué par l'article 1er, 8°, du projet;
- 2° ces particuliers doivent avoir conclu un "bail à réhabilitation" au sens indiqué par l'article 1er, 10°, du projet.

En ce qu'il vise uniquement les locataires, c'est-à-dire les particuliers qui ont conclu avec le ou les propriétaires de l'habitation un bail à loyer - écrit ou verbal -, le paragraphe 1er en projet exclut donc du

.../...

bénéfice éventuel de la prime les personnes qui sans être, ni propriétaires, ni locataires de l'habitation, l'occuperaient en vertu d'un titre légal ou conventionnel. Selon les explications fournies par les fonctionnaires délégués, l'intention des auteurs du projet est bien de limiter le champ d'application du projet aux preneurs d'un bail à loyer.

La notion de "bail à réhabilitation" est définie à l'article 1er, 10°, du projet et appelle les observations suivantes :

1° la délégation conférée au ministre pour fixer les modalités du bail à réhabilitation est trop large. Interrogés sur ce point, les fonctionnaires délégués ont répondu que les modalités en question n'étaient pas encore tout à fait fixées, mais qu'elles devraient faire l'objet d'un arrêté du ministre, arrêté auquel pourrait, le cas échéant, être annexé un contrat type.

Le pouvoir réglementaire appartenant en principe à l'Exécutif, celui-ci ne peut confier à l'un de ses membres le soin de déterminer des normes accessoires qu'après avoir arrêté les mesures de principe nécessaires à l'exécution de la loi ou du décret.

L'article 1er, 10°, du projet doit donc être revu :

- a) soit pour remplacer les mots "le Ministre" par les mots "l'Exécutif";

.../...

- b) soit pour préciser les limites dans lesquelles le ministre est en droit de fixer les modalités de conclusion du bail à réhabilitation;

2° il découle, par ailleurs, de l'article 2, § 3, du projet que le propriétaire du logement reconnu insalubre améliorable pourra, le cas échéant, également solliciter et obtenir, en application des dispositions de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990 (I), une prime à la réhabilitation pour d'autres travaux de rénovation effectués dans le même logement (1). Dans ce cas, il conviendra que les clauses du bail à réhabilitation, à conclure dans le cadre de l'arrêté en projet, concordent ou soient, à tout le moins, compatibles avec celles de l'avenant au bail à loyer à conclure en application de l'article 3, 6°, a), deuxième tiret, de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990 (I).

En conclusion, les articles 1er, 8°, et 2, § 1er, doivent être revus.

(1) Il pourrait d'ailleurs s'agir de travaux de rénovation de type P1 que le propriétaire du logement pourrait, par application des dispositions de l'arrêté en projet (article 8, alinéa 1er, de l'arrêté et alinéa 2 de la rubrique "Les travaux d'assainissement" de l'annexe II), être contraint d'effectuer, sous peine de voir son ou ses locataires privés du paiement effectif de la prime prévue par l'arrêté en projet pour les travaux de type P2 effectués dans le même logement par ce ou ces derniers.

Article 2, § 2.

Tel qu'il est rédigé, ce paragraphe empêche l'octroi d'une seconde prime aux personnes visées, et ce, pour des travaux de rénovation de type 2 autres que ceux déjà effectués dans le logement et qui ont donné lieu à un premier versement de la prime.

Si tel ne devait pas être l'intention des auteurs du projet, le paragraphe devrait être revu.

Article 3

En ce qui concerne le 4^o, b), il convient de préciser que l'engagement est respecté lorsque, en cas de divorce ou de séparation, le conjoint cohabitant du demandeur ou la personne avec laquelle il vivait maritalement occupe seul le logement.

Article 4.

1. Au paragraphe 1er, alinéa 3, il convient de préciser sur base de quelles normes sera décidée l'insalubrité par surpeuplement.

2. Au paragraphe 1er, alinéa 4, il s'impose de préciser les critères selon lesquels le ministre pourra considérer qu'un logement est insalubre non améliorable.

.../...

Article 5.

Il ressort des explications fournies par les fonctionnaires délégués :

- 1° que la procédure d'octroi de la prime comprend les étapes suivantes :
 - a) demande de passage du délégué du ministre en vue de l'établissement du rapport d'estimation;
 - b) établissement du rapport d'estimation par le délégué;
 - c) introduction de la demande de prime, notamment accompagnée du rapport d'estimation;
 - d) notification provisoire de la décision d'octroi de la prime par l'administration;
 - e) notification définitive de la prime;
- 2° que la notification définitive de la prime ne pourra avoir lieu qu'après l'achèvement de l'ensemble des travaux de réhabilitation repris au rapport d'estimation et qu'en l'absence dûment constatée de facteurs d'insalubrité nécessitant des travaux de priorité P1 visés à l'annexe II de l'arrêté en projet.

.../...

Nonobstant la notification provisoire préalable adressée par l'administration, il apparaît que la prime ne sera donc pas liquidée, aussi longtemps que les travaux de priorité P1 n'auront pas été effectués dans le logement considéré.

Le texte doit être réécrit pour tenir compte des précisions ci-dessus.

Article 6.

1. Le paragraphe 1er, alinéa 1er, serait mieux rédigé comme suit :

"Art. 6. § 1er. Les travaux ne sont pris en considération que s'ils sont mentionnés en annexe II avec un degré de priorité P2 et s'ils figurent, en outre, dans le rapport d'estimation visé à l'article 5, § 2, 3^o".

2. Le paragraphe 3, alinéa 2, n'a d'autre objet que de rappeler, à propos des travaux de réhabilitation, un principe énoncé, de manière générale, dans l'article 41 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (annexe IV). Cet alinéa est, dès lors, inutile et doit être omis.

3. Le début du paragraphe 4, seconde phrase, doit être rédigé comme suit : "Le ministre ou son délégué peuvent

.../...

proroger ce délai de six mois s'ils estiment fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire, formée par lettre recommandée à la poste ... (la suite comme au projet).".

Article 8.

A l'alinéa 1er, les mots "des travaux de priorité 1, tels que définis à l'annexe II du présent arrêté sous la rubrique P1" pourraient être remplacés par les mots "des travaux mentionnés à l'annexe II avec un degré de priorité P1".

Article 9.

Les mots "le bail à réhabilitation" doivent être remplacés par les mots "une copie du bail à réhabilitation".

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.