

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 de la Région wallonne, le 12 mars 1993, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon "établissant les modalités de constitution et de gestion des garanties locatives pour les logements donnés en location par la SRWL ou par les sociétés agréées par celle-ci", a donné le 19 mars 1993 l'avis suivant :

Suivant l'article 84, alinéa 2, des 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 :

"Certaines dispositions de cet arrêté doivent entrer en vigueur avec effet rétroactif au 1er janvier 1993 et, dans l'ensemble, l'intérêt des locataires en place ou à venir, est que cet arrêté produise tous ses effets le plus tôt possible".

*

Intitulé.

L'intitulé serait mieux rédigé comme suit :

"Arrêté de l'Exécutif régional wallon relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société régionale wallonne du logement".

.../...

Préambule.

Alinéa 1er.

In fine, l'alinéa serait mieux rédigé comme suit :
",notamment l'article 4, § 2, 4º, modifié par le décret du
29 octobre 1992;".

Alinéa 2.

Cet alinéa doit être placé avant le visa du Conseil
d'Etat.

Alinéa 3.

Ce visa doit être complété par les termes :
", notamment les articles 9 et 24 de son annexe;".

Dispositif.

Article 1er.

1. Au 2º, "la société " est définie comme étant la
Société régionale wallonne du logement ou la société agréée
par celle-ci. Or, dans le texte en projet, chaque fois
qu'il est question de la Société régionale wallonne du
logement, elle est nommément citée, sauf à l'article 2,
§ 1er, où le terme "société" vise, à la fois, la Société

.../...

régionale wallonne du logement ou une société agréée par celle-ci.

Il serait donc préférable d'écrire à l'article 1er :

"2° la société : la société agréée par la Société régionale wallonne du logement"

et, à l'article 2, § 1er, alinéa 1er :

"... le locataire d'un logement géré par la Société régionale wallonne du logement ou une société lui donne ...".

2. Au 3°, il faut écrire :

"3° le locataire : la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la Société régionale wallonne du logement ou une société".

Article 2.

1. Lorsque l'on entend faire référence à une disposition légale ou réglementaire, il n'y a, en princi-

.../...

pe (1), pas lieu d'indiquer les modifications que ce texte a subies dans le passé.

En conséquence, les mots "modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1992" figurant à l'article 2, § 1er, alinéa 1er, doivent être omis.

2. L'article 2, § 5, serait mieux rédigé comme suit, en y introduisant le paragraphe 1er de l'article 6 du projet :

"§ 5. Les sommes versées à titre de garantie sont productives d'intérêts à partir du premier jour du mois qui suit la date du versement et jusqu'au dernier jour du mois du retrait.

Les intérêts sont capitalisés. Leur taux est fixé à quatre pour cent l'an".

Le texte ainsi proposé ne prévoit pas, contrairement à ce que précise le paragraphe 5 du projet, que le taux des intérêts ne pourra être modifié par l'Exécutif que sur proposition de la Société régionale wallonne du logement. En effet, en vertu de l'article 4, § 2, du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, les modifications apportées aux dispositions du contrat de bail, et notamment à la garantie locative, ne

(1) Sauf dans l'hypothèse où l'on entend figer le texte référé de sorte que les modifications ultérieures apportées à ce même texte ne soient pas applicables.

peuvent l'être que sur avis de la Société régionale, non sur proposition de celle-ci.

3. Au paragraphe 6, alinéa 1er, l'intention est de prévoir le privilège que le Code civil accorde au bailleur en cas de bail relatif à la résidence principale du preneur.

Mieux vaut, dès lors, écrire :

"§ 6. Conformément à l'article 10 de la section II, insérée par la loi du 20 février 1991 dans le titre VIII, chapitre II, du Code civil, la société acquiert ...".

Article 3 (devenant l'article 5).

1. Vu le caractère transitoire des règles que la disposition contient, elle doit, conformément à l'usage, trouver sa place avant le fixant vigueur.

2. Au paragraphe 1er, alinéa 1er, les mots "Sauf si ... (jusqu'à) ... du présent arrêté" doivent être remplacés par les mots "A moins qu'elles ne produisent des intérêts supérieurs à ceux visés à l'article 2, § 5".

3. A l'alinéa 2, il est renvoyé à l'observation faite à propos de l'article 2, paragraphe 5, en ce qui

.../...

concerne la proposition de la Société régionale pour la modification du taux annuel de l'intérêt.

Par ailleurs, l'article 6, § 2, doit, comme la proposition en a été faite à l'article 2, § 5, être intégré dans l'alinéa.

4. Le paragraphe 2 serait mieux rédigé comme suit :

"§ 2. Au plus tard le 1er juin 1993 et, ensuite, à la fin de chaque mois suivant un versement destiné à compléter la garantie ...".

Article 4.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la portée que pourrait avoir la disposition en projet. Interrogé à ce sujet, le délégué de l'Exécutif a indiqué que la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire est établie exclusivement entre la société agréée, que la Société régionale wallonne du logement n'est pas partie à ce contrat et qu'elle ne reçoit, du reste, pas copie du contrat de bail.

Il s'agit là d'une évidence. En conséquence, la disposition est inutile et doit être omise.

.../...

Article 6.

Compte tenu des observations faites à propos des articles 2, § 5, et 3, § 1er, la disposition doit être omise.

Article 7 (devenant l'article 4).

La mise en concordance des articles 9 et 24 de l'annexe à l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci avec les dispositions de l'article 2 du projet doit, selon l'usage, être effectuée sous la forme de modifications expresses à apporter à l'annexe précitée et non de la manière peu orthodoxe prévue par l'article 7.

La disposition doit donc être revue.

Article 8 (devenant l'article 6).

La disposition en projet donne aux articles 3, 4 et 6, § 2, du projet une rétroactivité au 1er janvier 1993. Une telle rétroactivité, pour la période du 1er janvier 1993 au 1er juin 1993, ne peut être admise que si elle n'interfère pas dans des instances en cours relatives à la débiton des intérêts.

La chambre était composée de

Messieurs : C.-L. CLOSSET, président de chambre,
R. ANDERSEN, conseillers d'Etat,
Y. BOUCQUEY,
Madame : J. GIELISSEN, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Mme G. BEECKMAN de CRAYLOO, 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.