

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'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget pour la Région wallonne, le 28 juillet 1993, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "portant réglementation des charges relatives à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci", a donné le 2 août 1993 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 :

"Les dispositions de cet arrêté doivent entrer en vigueur au 1er janvier 1994 et, dans l'ensemble, l'intérêt des locataires est que cet arrêté puisse être notifié dans les délais les plus brefs".

*

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

*

OBSERVATIONS GENERALES.

Le texte de l'arrêté en projet contient de très nombreuses fautes d'orthographe.

Le projet devrait être relu dans son ensemble.

.../...

PREAMBULE.Alinéa 1er.

Il faut viser le décret du "29 octobre 1992" au lieu du décret du "21 octobre 1992".

Alinéa 2.

Plutôt que de viser l'ensemble de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991, il est préférable d'en restreindre le visa aux dispositions de l'arrêté qui présentent un rapport direct avec le projet. Il est donc proposé de compléter l'alinéa 2 du préambule par les mots : "... , notamment l'article 14;".

Alinéa 4.

L'alinéa 4 doit être omis, tenant compte de ce que le projet a reçu l'accord du Ministre ayant le Budget dans ses attributions.

Alinéa 5.

Il convient de compléter l'alinéa par l'indication de la date à laquelle le projet a reçu l'accord du Ministre ayant le Budget dans ses attributions.

.../...

Alinéa 6.

Il n'y a pas lieu d'indiquer la date de l'avis du Conseil d'Etat.

DISPOSITIF.

Tenant compte des observations qui seront faites ci-après, il faut supprimer la division en titres dans le projet.

Article 1er.

Cet article ne fait qu'annoncer l'objet des articles suivants; il doit donc être omis.

Article 2.

Compte tenu des articles 8 et 9 du projet (devenant les articles 6 et 7), les définitions données par l'article 2 sont inutiles; il doit donc être omis.

Article 3 (devenant l'article 1er).

Il conviendrait de compléter l'alinéa 1er par la précision suivante :

.../...

"(comme au projet : ... à charge du locataire) d'un logement géré par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci".

Selon le délégué du Ministre, l'alinéa 2 en projet vise uniquement les immeubles à appartements. Il donne comme exemples le cas où l'entreprise de peinture chargée par la société de repeindre les châssis extérieurs (ce qui incombe à la société) repeindrait également les châssis intérieurs (ce qui incombe au locataire), le cas où le débouchage d'une canalisation d'une terrasse nécessite des travaux chez le locataire de l'étage inférieur. Suivant le délégué du Ministre, il s'agirait toujours de situations soumises à l'avis préalable du Comité consultatif des locataires et des propriétaires. Cela n'apparaît toutefois pas dans le texte en projet.

On peut se demander si la disposition en projet ne devrait pas prévoir que le locataire doit avoir marqué son accord sur l'exécution de telles prestations par le propriétaire ou sur commande de ce dernier.

Article 4 (devenant l'article 2).

Pour une meilleure clarté du texte, les trois phrases de l'alinéa unique devraient constituer trois alinéas séparés.

Dans la deuxième phrase (devenant l'alinéa 2), compte tenu de la règle prévue par l'article 3, alinéa 1er (devenant l'article 1er, alinéa 1er), il s'impose de

.../...

préciser la nature des "dépenses de personnel relatives au calcul des charges" et le mode de calcul de ces dépenses, en s'inspirant éventuellement de l'article 8 (devenant l'article 6).

Dans la troisième phrase (devenant l'alinéa 3), les mots "Ces dépenses" doivent être remplacés par les mots "Les dépenses visées à l'alinéa 2 ...". En outre, il faut employer la dénomination exacte du Comité consultatif et écrire : "Comité consultatif des locataires et des propriétaires". Cette observation vaut pour la suite du projet.

Article 5 (devenant l'article 3).

La rédaction suivante est proposée pour cette disposition :

"Le montant des provisions et les décomptes généraux doivent être soumis à l'avis du Comité consultatif des locataires et des propriétaires".

Article 6 (devenant l'article 4).

La première phrase de l'alinéa 1er est inutile.

La seconde phrase devrait débuter par les mots suivants : "Les charges sont établies au prix coûtant ...".

D'autre part, la disposition doit prévoir clairement de quelle manière sont établies les charges par

.../...

référence aux prestations effectuées par le personnel de la société.

A l'alinéa 2, dans la seconde phrase, il faut écrire : "... sur la base de ..." au lieu de "... sur base de ...".

L'alinéa 4 serait mieux rédigé comme suit :

"Le solde créditeur ou débiteur résultant de la régularisation annuelle est réglé dans les deux mois qui suivent l'envoi du décompte".

Article 7 (devenant l'article 5).

Dans la première phrase, le mot "durant" doit être remplacé par le mot "pendant".

La deuxième phrase serait mieux rédigée comme suit :

"Cette faculté est mentionnée sur le décompte notifié aux locataires".

Article 8 (devenant l'article 6).

Il n'est pas conforme à l'usage de donner un intitulé à un article ni aux subdivisions de l'article.

.../...

D'autre part, l'article 8 en projet doit être revu fondamentalement, afin d'en améliorer la rédaction et de lui donner une structure conforme à l'usage.

La distinction entre les mots "frais et consommations" ne se justifie pas, dès lors que les uns et les autres constituent des charges.

Enfin, la première phrase du paragraphe 1er est particulièrement mal rédigée et est de surcroît inutile, puisque la suite de la disposition vise des cas très précis. Le texte doit être revu.

Dans la rédaction nouvelle qui sera adoptée par le Gouvernement régional, il conviendra d'éviter l'emploi des notions qui n'ont pas de caractère juridique tel que "sursalaires" ou "lois sociales" ou "contrats ordinaires" et celui d'expressions qui ont un contenu juridique précis mais qui sont utilisées par le projet dans un sens différent tel que "compte d'exploitation".

Article 9 (devenant l'article 7).

Il est fait référence aux mêmes observations que celles formulées à propos de l'article précédent.

D'autre part, la rédaction de l'alinéa 2 du paragraphe 1er est de nature à provoquer des difficultés d'application, voire des applications arbitraires, ainsi, la répartition des dépenses de chauffage sur la base du nombre de personnes occupant le logement.

.../...

Article 10 (devenant l'article 8).

La date de l'arrêté ministériel que la disposition en projet entend abroger doit être "du 31 mars 1980" et non celle "du 30 mars 1980".

Article 11 (devenant l'article 9).

Selon l'usage, il faut écrire :

"Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1994".

La chambre était composée de

Messieurs : P. FINCOEUR, président de chambre,
J.-C. GEUS, conseillers d'Etat,
J. MESSINNE,
Madame : Ch. NOTEBAERT, 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 Mme C. DEBROUX, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

Ch. NOTEBAERT.

P. FINCOEUR.