

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 29 juillet 1993, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "concernant l'octroi d'allocations de déménagement, d'allocations d'installation et d'allocations de loyer en faveur de personnes quittant un logement insalubre, de personnes handicapées quittant un logement inadapté et de personnes abandonnant une situation de "sans-abri", a donné le 1er septembre 1993 l'avis suivant :

EXAMEN DU PROJET.Intitulé.

A la fin de l'intitulé, mieux vaut écrire :

"... de personnes handicapées quittant un logement inadapté et de personnes sortant de leur situation de sans-abri".

La même rédaction doit être utilisée dans la suite du projet en ce qui concerne la désignation des personnes visées.

Préambule.

1. L'alinéa 1er doit être rédigé comme suit :

"Vu le Code du logement, notamment l'article 67 et l'article 76 y inséré par la loi du 19 juillet 1976;".

2. L'alinéa 2 doit être omis. En effet, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 ne constitue pas le fondement de l'arrêté en projet. En outre, ce dernier n'y apporte aucune modification, mais y fait seulement référence dans son dispositif.

3. Les alinéas 3 et 4 doivent être placés à la fin du préambule.

.../...

4. L'alinéa 4, devenant alinéa 6, sera complété par les mots "et du Budget".

Dispositif.

Article 1er.

1. Au 1^o, les mots "de la Région wallonne" peuvent être omis.

2. Au 3^o, l'emploi des majuscules ne se justifie pas; il faut écrire : "la division du logement de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement;".

3. Pour plus de clarté, le 6^o pourrait être subdivisé en a), b) et c) et rédigé sur le modèle de l'article 1er, 4^o, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 et de l'article 1er, 7^o, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime pour la reconstruction d'un logement reconnu insalubre non améliorable, la construction d'un logement de comblement ou l'acquisition à une entreprise privée d'un logement qui n'a jamais été occupé.

4. Au 7^o, alinéa 1er, la disposition en projet prévoit les conditions auxquelles un enfant est à charge, mais permet au ministre de décider, sur la base d'éléments

.../...

probants, que les enfants sont effectivement à charge du demandeur.

La disposition établit ainsi une exception à la règle posée sous forme de délégation accordée au ministre. Une telle délégation, consentie sans que soient fixés des critères précis d'appréciation, est excessive.

L'alinéa doit être, soit omis, soit fondamentalement revu.

5. Les alinéas 2, 3 et 4 du 7^o constituent des phrases incidentes qu'il n'est pas d'usage d'insérer dans une énumération. Ces phrases doivent donc être reportées à la fin de l'article sous la forme d'un alinéa 2 en faisant précéder le texte par les mots "Pour l'application de l'alinéa 1er, 7^o, ...".

Par ailleurs, la première phrase du même 7^o, alinéa 3, serait plus logique, si elle était rédigée comme suit : "En outre, le demandeur handicapé est considéré comme ayant un enfant à charge".

6. Compte tenu de l'intention des auteurs du projet, telle qu'elle a été précisée par le délégué du Gouvernement, le texte suivant est proposé pour le 9^o :

"9^o "sans-abri" : la personne qui, pendant les six mois précédant l'introduction de sa demande, n'a joui d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement, ni n'a, sauf à titre exceptionnel ou temporel-

.../...

re, notamment pour des raisons psychiques, médicales ou sociales, eté hébergée par des personnes ou des institutions".

Article 2.

1. Au paragraphe 2, 1^o, alinéa 2, il faut écrire : "... l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne".

Par ailleurs, le même paragraphe 2, 1^o, alinéa 2, constitue une phrase incidente. Celle-ci doit figurer, sous la forme d'un alinéa 2 dudit paragraphe et débiter par les termes : "Pour l'application du paragraphe 2, 1^o, ...".

Enfin, tel que ce texte est rédigé, il semble que l'intention des auteurs du projet soit de tenir compte d'une obligation légale préexistante pour le propriétaire de ne pas augmenter le montant du loyer à la suite des travaux d'assainissement réalisés au moyen de la prime de réhabilitation instaurée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 précité.

Si telle est bien l'intention, le membre de phrase "et tenant compte ... du bail en cours" est inutile et doit être omis.

2. Au paragraphe 2, 2^o, il faut écrire :

.../...

"2° des allocations de loyer peuvent également être accordées aux locataires d'un logement qui, n'appartenant pas à une société, est reconnu insalubre en raison de son surpeuplement, pour autant que, du fait du départ d'un ou plusieurs cohabitants, le logement ait cessé d'être surpeuplé, et que les demandeurs continuent à l'occuper".

Article 3.

1. Au paragraphe 1er, b), on omettra les mots "de l'Exécutif"; il pourra, en effet, s'agir d'un arrêté du Gouvernement, selon la nouvelle terminologie constitutionnelle.

2. Le même paragraphe 1er, c), prévoit qu'est considéré comme insalubre, le logement qui "a fait l'objet d'un constat d'inhabitabilité ou de surpeuplement par les délégués de l'administration".

Selon les explications fournies par le délégué du Gouvernement, il s'agirait-là de constatations effectuées par la division du logement, selon une procédure particulière. Toutefois, une telle procédure ne repose sur aucune base légale.

Le point c) doit donc être omis.

L'observation vaut également pour le paragraphe 3.

.../...

3. Le paragraphe 2 ne détermine, ni l'autorité compétente pour reconnaître à un logement son caractère inadapté, ni les critères sur la base desquels un logement pourrait être reconnu comme inadapté. La disposition doit donc être complétée.

L'observation vaut également pour le paragraphe 4.

Article 4.

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

"Art. 4. § 1er. Les revenus pris en considération ne peuvent excéder :

- 1° 300.000 F pour une personne isolée;
- 2° 400.000 F pour un couple marié ou non.

Ces montants sont augmentés de :

- 1° 50.000 F par enfant à charge;
- 2° 150.000 F par autre personne cohabitante.

Au 1er janvier de chaque année, le ministre adapte lesdits montants à l'indice des prix à la consommation.

Si les revenus dépassent les montants précités et si le demandeur, soit justifie ce dépassement par des circonstances exceptionnelles, soit établit la dégradation

.../...

de sa situation financière en raison d'une incapacité de travail ou d'une mise au chômage, à la prépension ou à la retraite, les ressources des six derniers mois sont prises en considération".

2. Les mots "... la pleine propriété ou l'usufruit entier d'un logement", figurant au paragraphe 2, alinéa 1er, ne sont pas clairs.

Se réfèrent-ils à un régime juridique en vertu duquel la personne pourrait disposer d'un logement, en pleine propriété ou en qualité d'usufruitier, ou visent-ils une situation plus factuelle dans laquelle la personne disposerait d'un logement entier, à quel que titre que ce soit ?

La disposition doit être précisée pour lever cette ambiguïté.

3. En ce qui concerne l'alinéa 2, il est renvoyé à l'observation faite à propos de l'article 3, § 1er, c).

4. Le paragraphe 2, alinéa 3, doit être rédigé de manière à faire apparaître que la condition posée l'est en vue de l'octroi des allocations.

Par ailleurs, le texte ne prévoit d'engagement qu'à charge du propriétaire, alors que l'alinéa 1er vise aussi l'usufruit du logement.

.../...

En tout état de cause, la disposition est mal rédigée; elle doit être fondamentalement revue.

5. Au paragraphe 3, 1^o, il faut écrire :

"1^o être âgé de 18 ans au moins ou émancipé;"

6. S'il peut être admis que soit imposée la condition d'avoir résidé effectivement dans le logement insalubre ou inadapté, l'on n'aperçoit pas en quoi l'obligation d'y avoir résidé pendant un an au moins serait en rapport avec le but poursuivi. Le délai d'un an requis par le paragraphe 3, 2^o, peut apparaître comme une condition excessive, notamment dans l'hypothèse où un immeuble ou un logement serait déclaré insalubre et où ses occupants seraient tenus, en vertu d'une décision du bourgmestre, de le quitter à bref délai.

La disposition doit être revue à cet égard.

7. Sous réserve de l'observation faite à propos de l'article 3, § 3, le paragraphe 3, 3^o, b), de la disposition en projet, pour autant que telle soit l'intention des auteurs de celui-ci, devrait préciser que les enfants visés sont ceux nés du demandeur ou de la personne avec laquelle il cohabite, ou les enfants adoptés par eux.

.../...

8. Le paragraphe 3, 3°, d), serait mieux rédigé comme suit :

"d) sauf à les fournir lui-même, autoriser l'administration à solliciter des autorités compétentes les renseignements nécessaires, notamment ceux relatifs à la composition du ménage ainsi qu'à l'existence de droits réels immobiliers".

Article 5.

1. Au paragraphe 1er, devenant l'alinéa 1er, on écrira "... 8.000 F et sont majorés de 20 pour cent par enfant à charge".

2. Au paragraphe 2, devenant l'alinéa 2, il faut remplacer le mot "évacuée" par "évacué" et le mot "pris" par "prise".

Par ailleurs, de l'accord du délégué du Gouvernement, les mots "peut être relevé" seront remplacés par les mots "est majoré".

Article 6.

1. Au paragraphe 1er, on écrira : "... à compter de la prise en location ...".

.../...

2. Au paragraphe 2, alinéa 1er, on remplacera les mots "Par la suite" par les mots "Au-delà de cette période".

3. Au paragraphe 2, alinéa 1er, b) devenant le paragraphe 2, alinéa 1er, 2°, il est renvoyé à l'observation faite à propos de l'article 4, § 2, alinéa 1er.

4. Le paragraphe 2, alinéa 2, est d'une compréhension difficile. Il doit être réécrit.

5. Au paragraphe 2, alinéa 3, les mots "du présent paragraphe" sont inutiles et doivent être omis.

6. Le paragraphe 3, alinéa 2, est, soit superflu et doit être omis, soit incompréhensible et doit être entièrement réécrit.

L'observation vaut également pour l'alinéa 3 du même paragraphe.

Article 7.

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

"Ce formulaire doit, sous peine d'irrecevabilité de la demande, être envoyé à l'administration, sous pli

.../...

recommandé, la date apposée sur ce pli par la poste étant considérée comme celle de la demande".

2. Le paragraphe 2, alinéa 1er, est tout à fait incompréhensible et doit être réécrit.

3. La fin du paragraphe 4 doit s'écrire plus simplement : "... les enfants à charge, et désigne le bénéficiaire des allocations".

4. Le paragraphe 5 doit être intégré au paragraphe 1er, dont il formera les alinéas 2 et 3.

En outre, à l'alinéa 1er de ce paragraphe, devenant l'alinéa 2 du paragraphe 1er, le mot "caduque" est inadéquat et doit être remplacé par le mot "recevable". L'observation vaut également pour l'article 3.

Le texte suivant est proposé :

"Art. 7. La demande ...

La demande n'est, en outre, prise en considération que si elle est introduite dans l'année suivant le déménagement ou, lorsqu'il est fait application de l'article 2, § 2, 1^o, dans les six mois suivant la fin des travaux ou encore, lorsqu'un nouveau bail a été conclu avec le propriétaire et que celui-ci a bénéficié, pour lesdits travaux, de la prime à la réhabilitation instaurée par l'arrêté de l'Exécutif

.../...

régional wallon du 22 février 1990, dans les six mois de la conclusion de ce nouveau bail.

Lorsqu'il est fait application de l'article 2, § 2, 2°, la demande n'est pas prise en considération si elle est introduite plus de six mois après le dernier départ de cohabitants".

Article 8.

Le paragraphe 3, alinéa 4, doit être rédigé comme suit :

"Les demandes de liquidation relatives à un semestre, adressées par une société à l'administration, se prescrivent par six mois à compter du jour qui suit le terme de ce semestre.

Les allocations de loyer qui ne sont pas liquidées à la société pour cause de prescription viennent, toutefois, en déduction du loyer dû par le locataire".

Article 9.

Il est proposé de rédiger comme suit le 2° :

"2° à concurrence des montants perçus depuis le jour où a été commis un manquement aux engagements souscrits conformément au présent arrêté".

.../...

Article 10.

1. Le paragraphe 1er, devenant l'alinéa 1er, serait plus conforme à l'usage s'il était rédigé comme suit :

"Art. 10. Sont abrogés :

- 1° l'arrêté royal du 27 avril 1977 concernant l'octroi, pour la Région wallonne, ... (la suite comme au projet);
- 2° l'arrêté royal du 27 avril 1977 ... (la suite comme au projet)".

2. Le paragraphe 2, devenant l'alinéa 2, serait mieux rédigé comme suit :

"A titre transitoire, ces arrêtés restent toutefois applicables aux demandes d'allocations introduites avant l'entrée en vigueur du présent arrêté".

3. La fin du paragraphe 3, devenant l'alinéa 3, pourrait être rédigée comme suit :

"... des allocations octroyées sur la base des arrêtés susvisés et des allocations octroyées sur la base du présent arrêté".

.../...

Article 12.

Une erreur de numérotation a été commise. Il s'agit, non de l'article 12, mais de l'article 11.

Observations finales.

1. De nombreuses dispositions de l'arrêté en projet souffrent d'une très défectueuse rédaction et doivent être entièrement réécrites. L'observation en a, d'ailleurs, été faite à propos de certaines d'entre elles plus particulièrement.

2. Les subdivisions d'une phrase doivent se faire par 1º, 2º, 3º, etc, ceux-ci étant eux-mêmes subdivisés en a), b), c) etc.

3. La division d'un article en paragraphes ne se justifie pas lorsque chacun de ceux-ci ne comporte qu'un alinéa.

4. Les délais et les pourcentages doivent s'écrire en toutes lettres.

5. Il faut omettre la majuscule aux mots "sans-abri", "ministre" et "arrêté".

La chambre était composée de

Messieurs : C.-L. CLOSSET, président de chambre,
M. HANOTIAU, conseillers d'Etat,
Y. KREINS,
F. DELPEREE, assesseurs de la
J. van COMPERNOLLE, section de législation,
Madame : J. GIELISSEN, greffier.

Le rapport a été présenté par Mme G. BEECKMAN de CRAYLOO, auditeur adjoint. La note du Bureau de coordination a été rédigée par Mme C. DEBROUX, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

J. GIELISSEN.

C.-L. CLOSSET.