

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, de la neuvième chambre, saisi par le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la Région wallonne, le 22 janvier 1996, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou l'acquisition-rénovation d'un premier logement", a donné le 26 janvier 1996 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 :

" ... par la nécessité d'assurer un phasage de cette nouvelle disposition avec les mesures adoptées par le Gouvernement fédéral en faveur de la relance des activités du secteur de la construction, et en particulier en faveur du logement par une réduction de la taxe sur la valeur ajoutée".

*

* *

L'arrêté en projet se donne pour fondement légal le Code du logement, en particulier ses articles 46, 48, 49 et 76.

Il convient de vérifier si ces dispositions suffisent à fonder l'arrêté en projet.

1. Les articles 46, 48 et 49 font partie du Chapitre V du Code du logement.

Ce chapitre du code, qui a pour objet l'"encouragement à l'initiative privée" est divisé en deux sections : la première prévoit des mesures tendant à encourager l'achat, la construction, la transformation et l'assainissement

.../...

d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes et d'habitations qui y sont assimilées; la seconde contient des dispositions visant à encourager la construction, l'acquisition ou la transformation d'habitations moyennes.

Les articles 46, 48 et 49 sont insérés dans la première section du chapitre V du code.

Il n'apparaît pas que l'arrêté en projet entre dans les prévisions de ces dispositions.

En effet, l'arrêté en projet ne contient pas de disposition garantissant que les habitations auxquelles s'appliquent les mesures envisagées, d'une part, sont, selon les termes utilisés dans la première section du chapitre V du Code du logement, des "habitations sociales", des "petites propriétés terriennes" ou des habitations qui peuvent y être assimilées, et, d'autre part, ne peuvent consister en des "habitations moyennes" visées par la section II du même chapitre. Au contraire, si l'on compare la valeur vénale maximum prévue pour les habitations auxquelles s'applique l'arrêté en projet (1) et celle qui est fixée par les dispositions en vigueur pour définir ce qu'il y a lieu d'entendre par "habitation moyenne" au sens de la section II du chapitre V du Code du logement (2), il apparaît que l'arrêté en projet peut s'appliquer à des

(1) Voir l'article 1er, 3°, de celui-ci.

(2) Voir les articles 6 et 7 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 mars 1989 portant exécution des articles 51 à 56 du Code du logement tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes.

habitations considérées par ces dispositions comme des habitations moyennes, voire à des immeubles dont la valeur vénale est supérieure à la valeur vénale maximale des habitations moyennes. Ce faisant, l'arrêté en projet méconnaît la distinction que fait le chapitre V du code entre, d'une part, les habitations sociales, les petites propriétés terriennes et les habitations qui y sont assimilées et, d'autre part, les habitations moyennes, distinction qui, par définition, fait obstacle à ce que la valeur vénale des premières soit égale ou supérieure à celle des secondes.

En outre, l'arrêté en projet ne respecte pas diverses des conditions particulières que prescrivent les articles 46 et 48 du Code du logement. Ainsi :

- a) en admettant que le montant des prêts au remboursement desquels la Région envisage d'accorder sa garantie atteigne cent dix pour cent de la valeur vénale du bien, l'article 8 méconnaît l'article 46, alinéa 4, du Code du logement, en vertu duquel les prêts en premier rang dont le remboursement est garanti par la Région ne peuvent dépasser la valeur vénale du bien;
- b) alors qu'en vertu de l'article 48 du Code du logement, des mesures tendant à encourager l'achat d'habitations ne peuvent être prises que si celles-ci sont achetées auprès d'une société immobilière de service public, d'une administration publique, d'un établissement public ou d'une association intercommunale, l'arrêté en projet ne mentionne pas cette condition pour l'octroi de l'intervention envisagée dans les charges d'intérêt des

.../...

prêts hypothécaires conclus pour l'acquisition d'un logement.

2. L'article 76 du Code du logement ne suffit pas davantage à donner au Gouvernement le pouvoir d'adopter l'arrêté en projet.

En effet :

- a) d'une part, le seul pouvoir que cette disposition donne au Gouvernement consiste à accorder des subventions et non pas également, comme le prévoit l'arrêté en projet, à octroyer la garantie de la Région pour le remboursement de prêts;
- b) d'autre part, en envisageant d'encourager très largement "la construction ou l'acquisition-rénovation d'un premier logement", l'arrêté en projet excède les limites de ce que prévoit l'article 76 du Code du logement, à savoir des mesures tendant à encourager
 - "1° l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres, l'achat ou la construction d'habitations destinées à loger des personnes vivant dans des locaux insalubres, sous forme notamment de primes à la construction, à l'achat, à la démolition, de primes de déménagement, d'intervention dans les frais d'assainissement et dans le paiement des loyers dus par des personnes évacuées de taudis;
 - 2° l'amélioration, l'équipement et la transformation des habitations insuffisantes et leur adaptation aux besoins des occupants, sous forme notamment de primes d'équipement et d'intervention dans les

.../...

frais d'amélioration et d'adaptation de l'habitation, du déménagement, de l'installation et dans le paiement du loyer".

Il suit de ce qui précède que l'arrêté en projet est dépourvu de fondement légal. Le cas échéant, il appartiendra au Gouvernement de prendre les initiatives nécessaires en vue de modifier à cette fin le Code du logement.

La chambre était composée de :

Messieurs	R. ANDERSEN,	président de chambre,
	C. WETTINCK,	conseillers d'Etat,
	P. LIENARDY,	
Madame	M. PROOST,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. M. BAUWENS, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. PROOST.

R. ANDERSEN.