

## ROYAUME DE BELGIQUE

- - - - -

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

- - - - -

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la Région Wallonne, le 16 juin 1999, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "relatif à la location-vente de logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci", demande complétée le 13 juillet 1999 et confirmée par lettre du 1er septembre 1999 du Ministre de l'Emploi, de la Formation et du Logement de la Région wallonne, a donné le 6 octobre 1999 l'avis suivant :

### OBSERVATIONS GENERALES

1. L'arrêté en projet détermine les règles en vertu desquelles la Société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public qu'elle agréée peuvent conclure, pour certains des logements qu'elles gèrent, un bail assorti d'une clause permettant au locataire de bénéficier d'une option d'achat.

La question se pose de savoir si l'opération juridique est correctement qualifiée, en d'autres termes, s'il y a, en l'espèce, effectivement succession de deux contrats - un bail et une promesse unilatérale de vente se transformant en vente - ou s'il n'y a pas, en réalité, une vente déguisée sous l'apparence d'un bail.

Il est difficile de donner une réponse tranchée à cette question (1).

Sur le vu du dossier, certains éléments sont de nature à accréditer le point de vue selon lequel il y a bien, en l'espèce, succession de deux contrats. L'on relève, en ce sens, le fait que le locataire ne devient acquéreur que s'il en manifeste expressément la volonté, ainsi que la circonstance que, comme l'a confirmé la fonctionnaire

---

(1) Sur ce type d'opération juridique et sa qualification, lire notamment P. HARMEL, Théorie générale de la vente, première partie (droit commun de la vente), in Répertoire notarial, tome VII, livre I, Larcier, 1985, n°s 42 à 45; H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, volume I, quatrième édition, par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, Bruylant, 1997, n° 323, et les références citées.

déléguée, il peut lever l'option d'achat quand il le souhaite.

Par contre, il convient de souligner que l'arrêté en projet donne peu d'indications sur le mode de détermination du montant du loyer ainsi que du prix pour la levée de l'option d'achat. A cet égard, pour éviter que l'opération envisagée ne dissimule une vente à paiements échelonnés, il y aura lieu de s'assurer, d'une part, que le montant du loyer n'est pas à ce point supérieur à la valeur de jouissance du bien qu'il équivaldrait, en réalité, à une tranche du prix d'achat et, d'autre part, que le prix fixé pour la levée de l'option d'achat n'est pas à ce point faible que cette dernière sera nécessairement levée.

L'arrêté en projet gagnerait à mieux faire apparaître l'intention réelle du Gouvernement sur ce point et à mieux déterminer les modalités d'application qui la traduisent.

2. L'article 7, § 1er, alinéa 1er, première phrase, et l'article 16 de l'arrêté en projet donnent à la Société wallonne du logement le pouvoir de prendre diverses dispositions à caractère réglementaire.

La reconnaissance d'un pouvoir de décision aussi important à un organisme qui n'assume aucune responsabilité politique ne peut être admise. C'est au Gouvernement qu'il appartient de prendre les dispositions réglementaires envisagées.

.../...

L'attention est aussi attirée sur le fait que la matière visée à l'article 16, 2°, en projet, à savoir la détermination "(des) conséquences financières et (des) sanctions applicables aux sociétés agréées qui ne respectent pas les conditions et modalités fixées conformément au 1° (du même article)", est réglée par l'article 174 du Code wallon du logement, et que cette disposition n'appelle l'adoption d'aucune mesure d'exécution à caractère réglementaire, si ce n'est la détermination de la sanction financière prévue au paragraphe 1er, 2°.

#### OBSERVATIONS PARTICULIERES

##### Préambule

Dans le premier alinéa, il convient également de viser l'article 131, 1°, du Code wallon du logement.

##### Dispositif

##### Article 2

La définition du mot "investissement" paraît dépourvue d'intérêt pour l'arrêté en projet, à moins qu'il ne faille entendre le 7° en ce sens que la charge annuelle d'intérêt est calculée sur "l'investissement". En ce cas, le 7° devrait être précisé en ce sens.

.../...

#### Article 4

Il convient de fixer dans l'arrêté en projet les critères sur lesquels la Société wallonne du logement devra se fonder pour autoriser ou refuser les opérations qui lui seront soumises.

#### Article 7

Le paragraphe 1er, alinéa 2, appelle les observations suivantes :

1. En ce qui concerne la première phrase, comme l'a indiqué la fonctionnaire déléguée, les mots "sauf accord des parties" se rapportent uniquement à l'hypothèse de la résiliation anticipée du contrat.

Le texte gagnerait à être précisé en ce sens.

2. Selon la fonctionnaire déléguée, en cas de décès du locataire, le bail prend fin de plein droit.

Ici aussi, le texte gagnerait à être précisé en ce sens.

3. Enfin, les auteurs du projet semblent ne pas avoir pris en compte la possibilité, pour chacune des parties au contrat, de poursuivre la résiliation du bail en cas de manquement de l'autre partie à ses obligations.

.../...

Le texte sera complété en conséquence.

#### Article 9

On peut se demander si l'application du système envisagé se traduira, nécessairement, par une différence mensuelle donnant droit à une ristourne au profit du locataire.

#### Article 10

Dans la seconde phrase, il convient d'insérer les mots "de l'article 7" entre les mots "aux dispositions" et "de l'arrêté".

#### Article 11

Comme en a convenu la fonctionnaire déléguée, la référence aux articles 8 et 10 doit être omise.

#### Article 12

A alinéa 4, il convient d'écrire "l'alinéa 3" au lieu de "l'alinéa précédent".

A l'alinéa 6, il y a lieu de rectifier l'erreur matérielle et d'écrire "unies ou non par des liens de parenté".

.../...

### Article 13

Concernant l'emploi des majuscules, il faut écrire "Société wallonne du logement" et "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie".

### Article 15

Il faut remplacer les mots "à l'article 11," par les mots "à l'article 12,".

En outre, il n'y a pas lieu de rappeler que la décision reconnaissant un cas d'urgence sociale doit être motivée, cette obligation résultant déjà de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Le mot "motivée" sera donc omis.

Enfin, on écrira "conseil d'administration" et "commissaire" en minuscules.

### OBSERVATION FINALE

Sauf pour l'article 1er, les dispositions du projet doivent être numérotées "Art. 2.", "Art. 3.", etc. et non "Article 2.", "Article 3.", etc.

-----

La chambre était composée de

|           |                  |                         |
|-----------|------------------|-------------------------|
| Messieurs | R. ANDERSEN,     | président de chambre,   |
|           | P. LIENARDY,     | conseillers d'Etat,     |
|           | P. QUERTAINMONT, |                         |
|           | F. DELPEREE,     | assesseurs de la        |
|           | J.-M. FAVRESSE,  | section de législation, |
| 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. P. BROUWERS, référendaire.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

M. PROOST

R. ANDERSEN