ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Vice-Président et Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics de la Région wallonne, le 30 mai 2000, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur :

1° un avant-projet de décret "modifiant le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement" (L. 30.234/4);

2° 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 l'accession à la propriété d'un premier logement" (L. 30.235/4);

3° un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail" (L. 30.236/4),

a donné le 5 juillet 2000 l'avis suivant :

1. L'avant-projet de décret examiné sous la référence L. 30.234/4 tend à modifier l'article 23, § 1er, 4°, du Code wallon du logement, institué par le décret du 29 octobre 1998 (1), en vue de permettre à la Région de garantir la bonne fin du remboursement des prêts consentis par toutes les entreprises hypothécaires visées par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire (2) - et non

---

(1) Et non pas "l'article 23, § 1er, 4°, du décret du 29 octobre 1998 instituant le code wallon du logement", comme indiqué erronément dans l'intitulé et dans la phrase liminaire de l'article 1er du décret en projet.

(2) Le dispositif examiné fait mention des "organismes de crédit inscrits par l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire". En utilisant une telle formulation, le texte à l'examen exclut les entreprises hypothécaires soumises au régime établi par l'article 43bis de la loi du 4 août 1992, à savoir "les établissements de crédit relevant du droit d'un autre Etat membre de la Communauté européenne, qui sont habilités en vertu de leur droit national à accorder des crédits hypothécaires dans leur Etat d'origine", lesquels établissements "peuvent, par voie d'installation de succursales ou dans le cadre de la libre prestation de services, conclure des contrats de crédits hypothécaires (...), sans inscription préalable par l'Office de contrôle des assurances". Une telle exclusion est susceptible de susciter des critiques au regard du droit communautaire : voir, pour un cas analogue, l'arrêt de la Cour de justice des Communautés européennes du 14 novembre 1995, Svensson et Gustavsson, C-484/93, Rec., I, p. 3955, déjà évoqué dans l'avis que la section de législation du Conseil d'Etat a donné, le 12 janvier 1998, sur l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (avis L. 26.741/4, publié in Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 71). Le délégué du gouvernement a précisé qu'il n'était pas dans l'intention des auteurs du projet d'exclure les établissements dont il s'agit du champ d'application de la disposition à l'examen. Aussi mieux vaut-il remplacer les mots "organismes de crédit inscrits par l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire" par les termes "entreprises hypothécaires soumises à la législation fédérale relative au crédit hypothécaire".

pas seulement, comme tel est le cas en l'état actuel du droit en vigueur, par certains organismes de crédit -, et ce "dans les circonstances et conditions arrêtées par le Gouvernement".

Comme le dossier soumis à la section de législation du Conseil d'Etat le fait apparaître, le texte à l'examen est à mettre en rapport avec les mesures qu'envisage de prendre le Gouvernement en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire dans le but d'acquérir leur premier logement, mesures comprises :

a) d'une part, dans 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 l'accession à la propriété d'un premier logement" (voir le dossier L. 30.235/4);

b) et, d'autre part, dans un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail" (voir le dossier L. 30.236/4).

La modification projetée au Code wallon du logement ne suffit pas à donner le fondement légal requis à toutes les mesures réglementaires qu'envisage de prendre le Gouvernement.

Il y aurait lieu, en outre, de compléter ce code par des dispositions qui permettent expressément au Gouvernement de conclure avec les organismes de crédit la convention de gestion qu'envisage le 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 l'accession à la propriété d'un premier logement", d'arrêter le contenu-type de cette convention et de déterminer les obligations auxquelles sont tenus les organismes de crédit (1), et de prévoir l'intervention financière éventuelle en leur faveur (2) dont il est question dans la note au Gouvernement.

Il conviendrait également de modifier les articles 26 et 27 du code aux termes desquels les demandes d'aide sont traitées par l'administration et le Gouvernement connaît des recours introduits contre les décisions de refus

---

(1) L'article 24 du code, qui charge le Gouvernement de fixer le mode de calcul et les conditions d'octroi des aides, ne lui permet pas d'imposer directement des obligations aux organismes de crédit, pas plus que de conclure la convention de gestion envisagée. Quant à l'habilitation que la disposition en projet donne au Gouvernement, elle ne suffit pas non plus, dès lors qu'il n'y est pas fait mention de ladite convention de gestion et qu'en outre ce texte ne s'applique qu'à l'une des mesures d'aide envisagées, à savoir l'octroi, par la Région, de la garantie de bonne fin du remboursement des prêts hypothécaires.

(2) Selon cette note (point A.3.2.), le Gouvernement aurait en effet l'intention de verser aux organismes de crédit "une intervention forfaitaire par dossier finalisé, à charge de la Région, pour couvrir le coût de gestion et la promotion du produit selon un cahier des charges à définir.".

d'aide. Cette modification rendrait possible l'adoption de l'article 2, alinéa 3, du même projet d'arrêté, selon lequel les demandes d'aide sont traitées par les organismes de crédit.

Compte tenu de l'extension du champ d'application de l'article 23, § 1er, 4°, du Code wallon du logement, que l'avant-projet de décret entend réaliser, la section de législation du Conseil d'Etat se demande si les articles 23, § 2, et 25, du même code ne devraient pas faire l'objet d'une adaptation.

Le décret en projet sera revu en conséquence.

2. L'adoption du projet d'arrêté examiné sous la référence L. 30.235/4 ne peut être envisagée sans que le Code wallon du logement ait été préalablement modifié dans le sens indiqué ci-dessus.

En outre, le "modèle-type de la convention de gestion", dont l'article 1er, 5°, annonce qu'il figure en annexe à l'arrêté en projet, n'a, semble-t-il, pas encore été établi (1).

L'examen de ce projet est donc prématuré.

---

(1) Dans sa délibération du 18 mai 2000, le Gouvernement a chargé le Ministre du Logement de "finaliser la convention avec les organismes de crédit".

3. Le projet d'arrêté examiné sous la référence L. 30.236/4 dépend du précédent.

Son examen est donc également prématuré.

---

La chambre était composée de

| | | |
|---|---|---|
| Messieurs | R. ANDERSEN, | président de chambre, |
| | P. LIENARDY, | conseillers d'Etat, |
| | P. VANDERNOOT, | |
| | J.-M. FAVRESSE, | assesseurs de la |
| | J. KIRKPATRICK, | section de législation, |
| Madame | C. GIGOT, | greffier assumé. |

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,

C. GIGOT R. ANDERSEN