ROYAUME DE BELGIQUE

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _

AVIS 30.750/4
DE LA SECTION DE LEGISLATION 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 5 octobre 2000, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté ministériel "établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les Sociétés de logement de service public", a donné le 26 février 2001 l'avis suivant :

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Intitulé

Le ministre puise le pouvoir de prendre l'arrêté en projet dans l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

Il résulte de son article 2, § 1er, que l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 n'est applicable qu'à la location de logements sociaux. Comme il est fondé sur cet arrêté, le texte en projet ne peut s'appliquer qu'à la location de la même catégorie de logements.

En outre, le pouvoir que l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 attribue au ministre concerne les logements qui sont donnés en location par une "société", ce qui, compte tenu de la définition de ce terme que donne l'article 1er, § 1er, 4°, du même arrêté, vise les sociétés de logement de service public, mais non pas la Société wallonne du logement.

Si le contrat-type de bail annexé à l'arrêté en projet reflète cette double restriction apportée au pouvoir du ministre, il n'en va pas de même de l'intitulé de l'arrêté en projet (1).

---

(1) L'article 1er de l'arrêté en projet appelle la même critique. Voir, sur ce point, l'observation relative au dispositif.

Cet intitulé sera rédigé comme suit :

"Arrêté ministériel établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public".

Salutation

Il y a lieu de n'indiquer que la seule compétence en vertu de laquelle le ministre agit en l'espèce. Il y a donc lieu d'écrire :

"Le Ministre du Logement,".

Préambule

1. L'alinéa 2 sera complété par les mots ", notamment l'article 14;".

2. L'alinéa 4 sera remplacé par la formule suivante :

"Vu l'avis 30.750/4 du Conseil d'Etat, donné le 26 février 2001;".

Dispositif

En ce qui concerne le champ d'application de l'arrêté en projet, il est fait référence à l'observation formulée à propos de l'intitulé.

Par ailleurs, la date du 1er janvier 2001, envisagée par l'article 1er, doit être revue afin d'éviter que l'arrêté en projet ne produise ses effets avant sa publication au Moniteur belge et ne porte ainsi atteinte au principe de non-rétroactivité.

Enfin, il conviendrait d'abroger expressément l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Compte tenu de qui vient d'être dit, il est proposé de rédiger le dispositif comme suit :

"Article 1er. Les sociétés de logement de service public donnent en location les logements sociaux qu'elles gèrent sur la base du contrat-type de bail figurant en annexe.

Art. 2. L'arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1993, est abrogé.

Art.3. Le présent arrêté s'applique aux contrats de bail conclus à partir du ...".

Signature

Le titre du ministre ne doit plus être reproduit avant la signature, vu qu'il figure en tête de l'arrêté en projet.

ANNEXE

Intitulé

L'intitulé de l'annexe serait mieux rédigé comme suit :

"Contrat-type de bail".

Articles 1er et 2

1. La plupart des dispositions de l'article 1er et de l'article 2 se répètent. En outre, plusieurs d'entre elles sont inutiles dès lors qu'elles n'ont d'autre objet que d'annoncer des dispositions qui figurent dans d'autres articles. Par ailleurs, l'article 2 se retrouve deux fois dans le texte en projet. Il y a lieu de revoir le contrat-type de bail en projet en vue notamment d'éviter les redites.

2. Il résulte de la combinaison des articles 16 et 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 que le locataire à qui la société propose un logement mieux

proportionné à la composition de son ménage a le choix, soit d'accepter cette proposition, soit de la refuser à condition de payer un supplément de loyer selon les règles fixées par l'article 27.

En imposant au locataire la seule obligation d'"accepter les mutations qui sont décidées par la société en vue de lui procurer un logement mieux proportionné à la composition de son ménage", les dispositions à l'examen ne reflètent pas la faculté de choix que laisse au locataire l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.
Il n'y a par ailleurs pas lieu de faire mention d'une "décision" de la société à ce sujet, mais simplement d'une proposition.

Le texte sera revu en conséquence.

L'article 18, alinéa 2, 5°, doit, pour la même raison être omis.

3. Selon le texte, "la durée du bail, le calcul du loyer et des charges locatives, et les modalités de constitution de la garantie locative font notamment l'objet de règles spécifiques qui dérogent aux dispositions de droit commun et qui peuvent être modifiées en cours de bail".

Cette disposition est rédigée de manière peu claire.

Elle n'a, en réalité, d'autre objet que de rappeler que le Gouvernement dispose du pouvoir de régler la location des logements gérés par les sociétés de logement de service public, ce pouvoir incluant celui de modifier les règles actuellement en vigueur en la matière.

Un tel rappel est inutile. Mieux vaut donc omettre la disposition à l'examen.

Article 3

Le contrat-type de bail en projet concerne exclusivement la location de logements.

Il ressort de l'article 1er, 3°, du Code wallon du Logement qu'il faut entendre par logement "le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages". Il ne peut dès lors être admis que la société bailleresse donne son accord à ce que le bien loué reçoive d'autres affectations que celle d'habitation. En conséquence, dans la deuxième phrase de l'article 3 en projet, les mots "sauf accord préalable et écrit de la société" seront omis.

Article 5

Le contrat-type de bail en projet concerne exclusivement la location de logements sociaux. En vertu de l'article 1er, 9°, du Code wallon du Logement, le logement social est celui qui est "... destiné à l'habitation de

ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux;".

La définition du "ménage en état de précarité", et celle du "ménage à revenus modestes" que donnent le 29° et le 30° du même article font apparaître que les intéressés "ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.".

De la combinaison des trois dispositions citées, il résulte que la condition de ne pas disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit s'applique exclusivement lors de l'entrée des intéressés dans le lieux (1).

Les travaux préparatoires du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement confirment que telle a été la volonté du législateur (2).

Aussi, l'alinéa 2 de la disposition en projet, qui prévoit la résiliation du bail en cas d'acquisition d'un autre logement par le locataire ou l'un des membres de son ménage, doit-il être omis.

---

(1) Voir aussi dans le même sens l'article 2, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (M.B., 9 avril 1999)

(2) Les amendements tendant à omettre, dans l'article 1er, 9°, du Code, les mots "lors de leur entrée dans les lieux" ont été rejetés. Le ministre a à cette occasion "(souligné) l'importance de la mixité sociale et financière dans le logement social ..." (Doc. parl. wall., sess; ord. 1997-1998, n° 371/122, p. 94).

La même observation vaut en ce qui concerne l'article 18, alinéa 2, 4°.

En revanche, l'acquisition d'un logement en pleine propriété, en usufruit ou en emphytéose, constituera une modification de la situation du locataire ou d'un autre membre du ménage qui pourra avoir une influence sur le calcul du loyer. L'alinéa 1er en projet est en ce sens conforme aux articles 14, 6°, et 15, § 4, de l'arrêté du Gouvernement du 25 février 1999 précité, dispositions qui prévoient l'obligation pour le locataire de communiquer à la société toute modification de sa situation qui pourrait avoir une incidence sur le calcul de son loyer.

Article 9

Au paragraphe 2, alinéa 1er, il y a lieu d'ajouter après le mot "versement" les mots "ou de virement".

Article 11

1. Au paragraphe 1er, alinéa 3, il y a lieu de remplacer les mots "du bail" par les mots "du présent bail".

2. Au paragraphe 2, la règle que contient l'alinéa 4 n'a pas sa place dans l'arrêté en projet.

Elle doit être insérée dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public (1).

3. Le paragraphe 5 semble bien viser exclusivement l'hypothèse de dégâts occasionnés aux biens loués par des actes de vandalisme, des tentatives d'effraction ou par des effractions. L'intitulé du paragraphe et le texte de celui-ci doivent être revus de manière à éviter toute ambiguïté.

Par ailleurs, à l'alinéa 4 du même paragraphe, il y a lieu de préciser de quel assureur il s'agit. Sans doute, est-ce l'assureur de la société.

Article 12

A l'alinéa 3, il est suggéré de remplacer les mots "Si nécessaire" par les mots "Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable".

---

(1) Un projet d'arrêté du Gouvernement wallon a, du reste, été établi en ce sens (voir le projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, sur lequel la section de législation du Conseil d'Etat a, le 20 décembre 2000, donné l'avis 30.822/4).

Article 13

Le paragraphe 3 sera omis, n'étant qu'une redite du paragraphe 1er, alinéa 2, en projet.

Article 15

A l'alinéa 2, l'expression "dans la mesure où sa faute a causé des dommages à la société" est obscure. S'agit-il de la négligence du locataire lié au fait de ne pas avoir prévenu la société ou s'agit-il, au contraire, d'une faute qui pourrait lui être reprochée et qui pourrait justifier le recours ? Le texte doit être clarifié.

Article 17

Les sociétés de logement de service public ne peuvent conclure un contrat de bail portant sur un logement social qu'avec des personnes qui remplissent un certain nombre de conditions relatives à leur situation personnelle.

Il s'ensuit qu'en cas de décès du locataire, comme l'indique la première phrase de l'alinéa 2 en projet, "le bail est résolu d'office".

De ce fait, en cas de décès du locataire, ses héritiers n'acquièrent pas la qualité de titulaires du bail (1).

N'ayant pas ladite qualité, les héritiers ne peuvent être tenus, contrairement à ce que prévoit la seconde phrase de l'alinéa 2, de "respecter un délai de préavis".

Cette phrase sera donc omise.

Article 18

1. En vue, d'une part, d'assurer le respect du principe de l'exécution de bonne foi des conventions et, d'autre part, de permettre aux sociétés de faire usage de la faculté de mettre fin unilatéralement au bail d'une manière qui soit compatible avec leurs missions de service public et tienne compte du droit des locataires à un logement décent, il s'indiquerait que l'exercice de cette faculté soit soumis à l'obligation, pour les sociétés, d'avertir les locataires de leur intention et de donner à ceux-ci la possibilité de faire valoir leurs explications et d'exposer leur situation.

(1) Sur cette question, voir J.P. Couvin, 10 mars 1988, J.L.M.B., 1989, p. 90, avec la note de Ph. BOSSARD.

2. Il se justifie que le locataire d'un logement spécialement adapté pour des personnes à mobilité réduite soit tenu de quitter ce logement s'il n'appartient pas lui-même à cette catégorie de personnes.

Encore faut-il s'assurer que diverses conditions soient remplies, en particulier :

a) qu'aucun membre du ménage de l'intéressé ne relève de ladite catégorie de personnes;

b) qu'une personne à mobilité réduite, non seulement ait introduit sa candidature auprès de la société concernée en vue de l'obtention d'un logement, mais aussi remplisse toutes les conditions d'une telle obtention;

c) qu'aucun autre logement adapté à cette dernière personne ne soit vacant.

L'alinéa 2, 7°, en projet sera complété pour tenir compte de ce qui vient d'être dit.

Article 20

En ce qu'elle s'applique au conjoint du locataire ou à son cohabitant légal, cette disposition en projet va à l'encontre des articles 215, § 2, et 147, § 2, du Code civil. En vertu de ces dispositions, un des époux ou des cohabitants légaux peut toujours invoquer la nullité à son

égard d'un congé donné exclusivement à ou par son conjoint ou cohabitant (1).

Par ailleurs, l'expression "personnes autorisées" est inadéquate, aucune disposition ne prévoyant d'autorisation pour pouvoir cohabiter avec le locataire de l'habitation sociale.

En conséquence, cette disposition doit être fondamentalement revue.

Article 21

Au paragraphe 2, alinéa 2, en projet, les mots "et par un délégué" doivent être remplacés par les mots "en présence d'un délégué", conformément aux termes utilisés par l'article 14, alinéa 2, 8°, de l'arrêté précité du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

(1) Voyez à cet égard Y. MERCHIERS, Les baux [le bail de résidence principale], Larcier, 1998, pp. 201 et s. Voyez aussi C.E., S.C. KAPPELEVELD, n° 27.048, 22 octobre 1986, *R.A.C.E.*, 1986, pp. 30 et s.

OBSERVATION FINALE

Il y a lieu de prévoir à la fin de l'annexe en projet la mention suivante :

"Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du (date) établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les Sociétés de logement de service public.

Le Ministre du Logement,"
(signature).

La chambre était composée de

Messieurs	R. ANDERSEN,	président de chambre,
	P. LIENARDY,	conseillers d'Etat,
	P. QUERTAINMONT,	
	J. van COMPERNOLLE,	assesseurs de la
	J.-M. FAVRESSE,	section de législation,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

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

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

C. GIGOT R. ANDERSEN