

ROYAUME DE BELGIQUE

Avis 33.892/4

DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Vice-Président et Ministre du Budget, du Logement, de l'Équipement et des Travaux publics de la Région wallonne, le 23 juillet 2002, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un avant-projet de décret "modifiant le Code Wallon du Logement et l'article 174 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine", examiné les 25 novembre et 2 décembre 2002, a donné à cette dernière date l'avis suivant :

EXAMEN DU PROJET

Dispositif

Article 4

1. Cette disposition insère dans l'article 1^{er} du Code wallon du Logement un 18°bis rédigé comme suit :

"18°bis bien immobilier conventionné : le bien immobilier donné en location, selon les conditions et modalités arrêtées par le Gouvernement, à un opérateur immobilier qui le sous-loue selon des conditions et modalités arrêtées par le Gouvernement, à un ménage sous-locataire disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité".

Les habilitations que la disposition en projet donne au Gouvernement sont excessivement larges. Il appartient au législateur de déterminer les règles essentielles régissant la location et la sous-location des biens immobiliers concernés.

2. Le régime juridique qu'envisage la disposition en projet se heurte au principe, consacré par l'article 1717, alinéa 2, du Code civil, selon lequel "le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en tout ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire".

Certes, ce principe souffre des exceptions, en particulier celle qui figure à l'alinéa 3 de l'article 1717 du Code civil.

Cette dernière disposition est rédigée comme suit :

"Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin".

.../...

Dans un certain nombre des hypothèses qu'il couvre, le texte en projet s'inscrit dans les prévisions de cette disposition.

Mais il est des situations envisagées par le texte en projet qui excèdent le cadre prévu par l'article 1717, alinéa 3, du Code civil :

a) parmi les personnes que le Code wallon du logement qualifie d'"opérateurs immobiliers" ⁽¹⁾, il en est auxquelles l'article 1717, alinéa 3, du Code civil ne reconnaît pas la faculté de sous-louer un bien en vue de servir de résidence principale au sous-locataire : ainsi en va-t-il des provinces, des régies autonomes ⁽²⁾, de la Société wallonne du logement, des sociétés de logement de service public et du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie - à l'exception de ceux de ces opérateurs qui seraient des sociétés à finalité sociale;

b) les "ménages à revenus moyens" au sens du Code wallon du logement ⁽³⁾, voire certains des "ménages à revenus modestes" que vise le Code ⁽⁴⁾, peuvent difficilement être considérés comme étant "des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile".

En pareils cas, force est de constater que, selon ses termes express, l'article 1717, alinéa 3, du Code civil ne peut s'appliquer et que le régime de sous-location envisagé par le texte à l'examen méconnaît la règle contenue à l'alinéa 2 du même article.

⁽¹⁾ Voir l'article 1^{er}, 23°, du Code, en tenant compte de la modification qu'y apporte l'article 5 de l'avant-projet de décret.

⁽²⁾ La solution est certaine pour les régies provinciales autonomes. Pour les régies communales autonomes, deux thèses peuvent être soutenues : soit l'on considère qu'étant l'émanation des communes, elles bénéficient de ce fait de la faculté que prévoit l'article 1717, alinéa 3, du Code civil pour les communes; soit l'on déduit de la circonstance qu'elles sont dotées d'une personnalité juridique distincte des communes, qu'elles ne peuvent bénéficier de la faculté que reconnaît à celles-ci la disposition précitée.

⁽³⁾ Voir l'article 1^{er}, 31°, du Code.

⁽⁴⁾ Voir l'article 1^{er}, 30°, du Code.

Le législateur régional empiéterait sur les compétences fédérales s'il modifiait, fût-ce implicitement, des dispositions du Code civil relatives au contrat de bail, qui en l'espèce, ne se prêtent pas à un traitement différencié.

Le texte sera revu en conséquence.

Article 5

Comme l'a confirmé le délégué du gouvernement, la suppression du mot "communale" dans l'expression "régie communale autonome" - laquelle suppression est également opérée dans d'autres dispositions de l'avant-projet - s'explique par la volonté des auteurs du texte de faire en sorte que, là où le Code wallon du logement utilise l'expression "régie autonome", cette expression vise, non seulement les régies communales autonomes, mais aussi les régies provinciales autonomes.

La meilleure manière de traduire une telle intention consisterait à compléter également l'article 1^{er} du Code wallon du logement par une disposition aux termes de laquelle on entend par l'expression "régie autonome" au sens de ce Code, une régie communale autonome ou une régie provinciale autonome.

Article 9

1. Dans l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, 36°, en projet, comme en a convenu le délégué du gouvernement, mieux vaut remplacer les mots "approuvés comme tels" par le mot "désignés".

2. En ce qui concerne l'alinéa 4 de l'article 1^{er}, 36°, en projet, le délégué a expliqué que l'intention était d'habiliter le Gouvernement à déterminer les opérations similaires dont le texte fait mention, et non pas à fixer des critères objectifs pour cette détermination.

.../...

Compte tenu de cette précision et comme il va de soi que le Gouvernement doit se fonder sur des critères objectifs pour déterminer les opérations en question, il y a lieu, dans le texte en projet, d'omettre les mots "selon des critères objectifs fixés".

Article 11

Selon la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 5, alinéa 2, du Code wallon du logement, l'administration est tenue d'informer d'une enquête de salubrité, notamment, "le bailleur, ou à défaut le titulaire de droits réels".

Selon le délégué du gouvernement, la mention, en ordre principal, du bailleur s'explique par la circonstance que, dans bon nombre de cas, les enquêtes de salubrité concernent des biens donnés en location et s'effectuent à la demande du preneur.

Il n'y a toutefois pas lieu de se limiter à ces seules hypothèses, qui n'épuisent pas tous les cas de figure.

Aussi est-il suggéré de remplacer les mots "Le bailleur, ou à défaut le titulaire de droits réels sur un logement" par les mots "Tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur".

Une observation analogue vaut pour les modifications que l'avant-projet envisage d'apporter à l'article 7 du Code wallon du logement, ainsi que pour l'article 7bis en projet.

Article 12

Comme en a convenu le délégué du gouvernement, il résulte logiquement des modifications apportées à l'article 5 du Code wallon du logement que, dans l'article 6 du même Code, les mots "dans les cas fixés par le Gouvernement" doivent être supprimés.

La disposition à l'examen sera complétée en conséquence.

Article 13

Dans l'article 7bis en projet, mieux vaut remplacer les mots "le demandeur" par les mots "l'intéressé", et les mots "des décisions" par les mots "de la décision".

En outre, la question se pose de savoir s'il n'y a pas lieu d'assortir le principe du caractère suspensif du recours, d'une exception destinée - comme le fait l'avant-projet à propos de la règle de l'audition ⁽⁵⁾ - à couvrir des cas d'urgence impérieuse.

Articles 14 à 16

1. Ces articles modifient plusieurs des dispositions du Code wallon du logement relatives au régime du permis de location.

L'attention est attirée sur le fait que la Cour d'arbitrage est actuellement saisie d'une question préjudicielle portant sur le point de savoir si, d'une part, ces dispositions, en tant qu'elles entraînent une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location et, d'autre part, l'article 2 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, modifié par la loi du 13 avril 1997, en tant qu'il prévoit comme sanction, au choix du preneur, au cas où le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité prévues par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences précitées, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, respectent les règles relatives aux compétences respectives de l'autorité fédérale et des Régions ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Voir la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 7, alinéa 2, du Code wallon du logement.

⁽⁶⁾ La question a été posée par le juge de paix du premier canton de Charleroi, par un jugement du 2 mai 2002 (voir l'avis publié au Moniteur belge du 5 juillet 2002).

C'est, bien entendu, sous réserve de l'issue de ce litige que sont faites les observations ci-après.

En outre, comme les dispositions à l'examen ne règlent que des aspects particuliers du régime du permis de location, le point de savoir si l'établissement de ce régime, dans son principe même, est de la compétence de la Région wallonne, ne sera pas examiné ici.

2. L'article 14 appelle les observations suivantes :

a) Le texte en projet ne reprend plus la règle, actuellement consacrée par l'article 10, alinéa 2, 2°, du Code wallon du logement, selon laquelle le logement dont la mise en location est soumise à permis doit respecter les règlements communaux en matière de salubrité.

Le commentaire de l'article 14 que donne l'exposé des motifs contient, à ce sujet, l'explication suivante :

"Les communes ne disposent pas de la faculté d'adopter des normes de salubrité complémentaires à celles adoptées par le Gouvernement. Un arrêt du Conseil d'Etat, en cause ROSIER, n° 105.215 du 27 mars 2002, confirme cette analyse."

Il y a lieu de se demander si les auteurs de l'avant-projet ne se méprennent pas sur la portée de cet arrêt de la section d'administration du Conseil d'Etat.

Il est vrai que ledit arrêt constate qu'aucune disposition décrétable ne charge le conseil communal de fixer des critères de salubrité des logements en exécution du Code wallon du logement, l'article 3 du Code réservant ce pouvoir au Gouvernement.

Toutefois, loin d'exclure la faculté, pour les communes, d'adopter des règlements complémentaires de salubrité des logements, l'arrêt en question estime que les communes disposent d'un tel pouvoir, lequel trouve un fondement, non pas dans le Code wallon du logement, mais dans l'article 135 de la nouvelle loi communale : en effet, le paragraphe 2, alinéa 2, 5°, de cette dernière disposition charge les communes du "soin de prévenir, par les précautions convenables, et (de) celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties", ce qui leur donne notamment le pouvoir de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres.

L'arrêt précise à cet égard, compte tenu de l'article 119, alinéa 2, de la nouvelle loi communale, que les conseils communaux peuvent prendre, sur la base de l'article 135 de la même loi, des règlements complémentaires à des dispositions adoptées par les autorités régionales, "si du moins la matière s'y prête et si ces autorités n'ont pas, implicitement ou expressément, exclu l'intervention des autorités communales"; en l'espèce, il constate sur ce point que l'article 10, alinéa 2, 2°, du Code wallon du logement, en subordonnant l'octroi du permis de location au respect des règlements communaux en matière de salubrité, permet ainsi la coexistence, d'une part, de critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement en vertu de l'article 3 du même Code et, d'autre part, de règlements communaux complémentaires de salubrité fondés sur l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Compte tenu de ce qui vient d'être dit, il conviendrait que les auteurs de l'avant-projet se prononcent clairement sur leur intention : entendent-ils ou n'entendent-ils pas exclure la faculté, pour les communes, d'adopter, sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, des règlements de salubrité complémentaires aux normes fixées par le Gouvernement en vertu de l'article 3 du Code wallon du logement ? Il importe de souligner, à cet égard, que la suppression de la mention, à l'article 10, alinéa 2, 2°, de ce Code, des règlements communaux en matière de salubrité, est, compte tenu de l'arrêt précité de la section d'administration du Conseil d'Etat, de nature à donner à penser que le législateur régional n'entend plus permettre la faculté, pour les communes, de prendre de tels règlements complémentaires. En outre, si telle était l'intention, il y aurait lieu de modifier le Code en vue de supprimer le qualificatif "minimaux" qui est utilisé lorsqu'il est

.../...

question des critères de salubrité des logements visés à l'article 3 : en effet, les travaux préparatoires du décret du 29 octobre 1998 confirment que ce qualificatif a été introduit à dessein pour garantir que les communes puissent, "dans le cadre de leur propre compétence en matière de salubrité et dans le respect des normes régionales, fixer des normes plus contraignantes" ⁽⁷⁾.

b) Le texte en projet prévoit que les logements dont la mise en location est soumise à permis doivent respecter "les règlements communaux en matière de sécurité incendie".

Or, d'autres autorités que les autorités communales ont également le pouvoir de prendre des règlements en cette matière : ainsi en va-t-il, en particulier :

- du Roi, auquel l'article 2 de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances attribue le pouvoir de déterminer des normes de prévention de base des incendies et des explosions;
- et du Gouvernement, auquel l'article 76, alinéa 1^{er}, 1°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (en abrégé, ci-après : "C.W.A.T.U.P.") donne le pouvoir d'adopter, sous le couvert d'un règlement régional d'urbanisme, des dispositions de nature à assurer la protection des constructions, des installations et de leurs abords contre l'incendie.

La section de législation n'aperçoit pas pour quel motif le texte en projet n'envisage pas l'existence de telles dispositions réglementaires.

Le texte sera réexaminé en conséquence.

⁽⁷⁾ Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 6.

3. L'article 15 tend à abroger l'article 12 du Code wallon du logement, lequel prévoit la délivrance d'un permis de location provisoire pour les logements qui, ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 du Code, sont soumis à un bail à rénovation.

Comme le Code ne prévoit pas d'autre régime autorisant la mise en location de logements qui ne respectent pas les conditions précitées, il en résulte que ces logements ne pourront pas être mis en location, fût-ce sous le couvert d'un bail à rénovation.

Or, depuis sa modification par la loi du 13 avril 1997, l'article 8 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil fixe de manière assez stricte les conditions de conclusion des baux à rénovation portant sur la résidence principale du preneur ⁽⁸⁾, ce qui rend ainsi difficilement justifiable l'absence totale de prise en compte desdits baux dans la mise en place d'un régime destiné à assurer la qualité des logements donnés en location.

Il s'ensuit que la disposition du projet vide de toute substance la compétence exercée par l'autorité fédérale en matière de bail à rénovation.

Il convient en outre de se demander si, en omettant ainsi de manière délibérée de prendre en compte l'hypothèse de la conclusion d'un bail à rénovation, la Région wallonne n'établit pas un dispositif sujet à critique au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi.

Selon le commentaire de l'article 15 que donne l'exposé des motifs, l'abrogation de l'article 12 se justifie par la circonstance que "la dérogation prévue par l'article 12 du Code n'a jamais été rencontrée depuis l'entrée en vigueur des dispositions sur le permis de location".

On ne peut toutefois exclure que cette hypothèse se présente.

⁽⁸⁾ Comme l'indiquent ses travaux préparatoires, la loi du 13 avril 1997 a très fortement précisé les conditions de conclusion d'un bail à rénovation, en vue, tout particulièrement, d'"exclure tout abus et tout détournement de la loi" (Doc. Ch., 717/7-96/97, p. 12).

Le texte sera réexaminé en conséquence.

4. L'article 16, qui modifie l'article 13 du Code wallon du logement, appelle les observations suivantes :

a) En son état actuel, l'article 13 du Code wallon du logement prévoit le dispositif suivant : en cas de non-respect des conditions visées à l'article 10 du Code, les autorités adressent au bailleur titulaire d'un permis de location une mise en demeure le sommant de prendre, dans un délai déterminé, les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées; si le bailleur n'obtempère pas à cette mise en demeure, elles procèdent au retrait du permis de location.

A ce dispositif, le texte en projet suggère d'associer le preneur : celui-ci serait informé de la mise en demeure, et au cas où cette dernière ne serait pas suivie d'effet, aurait le choix, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions visées à l'article 10 - auquel cas, en attendant l'exécution des travaux, le juge de paix pourrait accorder une diminution du loyer -, soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts; c'est seulement dans l'hypothèse d'une inaction du preneur dans un délai déterminé que les autorités pourraient procéder au retrait du permis de location.

Ce faisant, le texte en projet, spécialement l'article 13, alinéa 3, règle les rapports contractuels entre le preneur et le bailleur.

La section de législation est d'avis que cette matière n'entre pas dans la compétence des Régions : elle relève de la compétence résiduelle de l'autorité fédérale en ce qui concerne la location de biens ⁽⁹⁾. Compétentes pour prendre, dans un but d'intérêt général, des règles tendant à assurer la sécurité, la salubrité et la qualité des logements, les Régions ne peuvent, à cette occasion, prendre des mesures fondées sur des considérations relatives au règlement des relations contractuelles entre le bailleur et le preneur des biens à l'égard desquels elles interviennent ⁽¹⁰⁾.

Le texte en projet sera revu en conséquence.

b) La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'alinéa 5 de l'article 13 du Code wallon du logement, gagnerait à figurer dans un article distinct : en effet, l'article 13 n'a, a priori, pas vocation à s'appliquer à l'hypothèse de l'absence d'un permis de location.

En outre, il conviendrait de fixer le point de départ du délai de trente jours qu'envisage le texte.

Article 17

1. Les paragraphes 1^{er} et 2 de la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 14 du Code wallon du logement sont rédigés en ce sens que "la Région peut accorder" les divers types d'aides que mentionne le texte.

⁽⁹⁾ Cour d'arbitrage, arrêts n^{os} 73/98 du 17 juin 1998 et 40/99 du 30 mars 1999. Voir aussi l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat 30.228/VR du 26 septembre 2000 sur une proposition d'ordonnance de la Région de Bruxelles-capitale relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (Doc. C.R.B., sess. 2000-2001, A-200/2).

⁽¹⁰⁾ Comparer avec la jurisprudence de la section d'administration du Conseil d'Etat selon laquelle le souci d'assurer l'exécution, par le bailleur, de ses obligations civiles, ne peut justifier la décision du bourgmestre d'empêcher l'occupation du logement concerné (arrêt Corhay et Close, n^o 27.725 du 25 mars 1987; voir aussi l'arrêt Kocygit, n^o 100.705 du 9 novembre 2001).

Il semble en résulter que les personnes qui, a priori, sont susceptibles de bénéficier des aides en question ne disposent pas d'un droit à l'obtention de celles-ci, et ce même lorsqu'elles remplissent toutes les conditions d'octroi desdites aides qui sont fixées par le Code ou en vertu de ce dernier ⁽¹¹⁾.

Si telle est l'intention, il conviendrait, à tout le moins, que le législateur détermine les limites du pouvoir discrétionnaire reconnu aux autorités régionales.

Le texte sera donc précisé.

La même observation vaut pour des dispositions analogues contenues dans les modifications qu'il est envisagé d'apporter aux articles 29, 42, 44, 53, 54, 67 et 78 du Code wallon du logement, ainsi que dans les articles 78bis et 85bis en projet du même Code.

2. L'article 14, § 2, 2°, en projet appelle les observations suivantes :

a) Au littera a), n'y a-t-il pas lieu de fixer, à l'instar de ce qu'envisagent les litteras b) et c), une condition relative à la situation dans laquelle les personnes qui demandent une aide de déménagement ou de loyer doivent se trouver au départ ?

Si l'intention est d'exiger, comme le prévoit actuellement l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer en faveur de ménages en état de précarité et de personnes sans abri, qu'au point de départ les intéressés soient dans la situation d'être "sans abri" ou d'occuper un logement inhabitable ou surpeuplé, il conviendrait de le spécifier ⁽¹²⁾.

⁽¹¹⁾ En leur état actuel, les dispositions du Code wallon du logement relatives aux aides aux personnes physiques sont rédigées en ce sens que "la Région accorde" ces aides, ce qui, comme le confirment les travaux préparatoires du décret du 29 octobre 1998 instituant ledit Code, implique qu'il n'est laissé aucun pouvoir discrétionnaire aux autorités régionales dans les décisions individuelles d'octroi des aides (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 14).

⁽¹²⁾ En précisant ce qu'il y a lieu d'entendre par le fait d'être "sans abri".

b) Les litteras a) et b) prévoient l'octroi d'une aide de déménagement ou de loyer à diverses catégories de personnes qui prennent en location, soit un logement salubre, soit un logement "qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux".

L'octroi de l'aide en question pour la prise en location de logements qui ne sont pas salubres au moment de l'entrée dans les lieux des intéressés, pose problème en ce qui concerne les logements dont la mise en location est soumise à l'obtention d'un permis : en effet, en vertu de l'article 10 du Code wallon du logement, un permis de location ne peut être délivré pour un logement insalubre, et celui-ci ne peut donc être mis en location; la seule exception est celle, prévue par l'article 12 du Code -que l'avant-projet suggère d'abroger ⁽¹³⁾ -, où le bien est soumis à un bail à rénovation et fait l'objet d'un permis de location provisoire.

Par ailleurs, en tout état de cause, il ne peut être perdu de vue que, dans bon nombre de cas, l'exécution des travaux requis pour assurer la salubrité d'un bien incombe à une personne, le bailleur, qui n'est pas le bénéficiaire de la mesure d'aide envisagée, et à qui la Région wallonne ne peut donc imposer directement des obligations.

Le texte sera revu pour tenir compte de ces éléments.

3. L'article 14, § 2, 3°, en projet prévoit l'octroi d'"une aide à la fourniture de la garantie locative par un organisme bancaire au ménage en état de précarité qui prend en location un logement salubre ou amélioré". Le texte précise que cette aide "peut être notamment accordée à l'intervention d'un centre public d'aide sociale".

La disposition à l'examen est très proche de celle qui, dans l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, prévoyait l'octroi, par la Région, d'une aide aux centres publics d'aide sociale qui avancent le montant des garanties locatives aux ménages en état de précarité ou à revenus modestes.

⁽¹³⁾ Voir à ce propos l'observation relative à l'article 15 de l'avant-projet.

Dans son avis sur ledit avant-projet, la section de législation du Conseil d'Etat a estimé que cette disposition relevait, non pas de la compétence que détient la Région wallonne en matière de logement ⁽¹⁴⁾, mais de celle qu'elle exerce, dans la région de langue française, en matière de politique d'aide sociale ⁽¹⁵⁾, et qu'en conséquence elle avait sa place, non pas dans le Code wallon du logement, mais dans une législation distincte, applicable uniquement dans la région de langue française :

"Cette disposition est déterminée par le souci d'aider des personnes qui se trouvent dans une situation financière difficile et qui, de ce fait, ne sont pas en mesure de payer la garantie réclamée normalement pour la location d'une habitation, et non pas par la préoccupation d'assurer l'offre et la qualité des logements.

Elle n'a donc pas (...) sa place dans le Code en projet." ⁽¹⁶⁾.

Une observation analogue vaut pour l'article 14, § 2, 3°, à l'examen.

4. L'habilitation que donne l'article 14, § 3, en projet au Gouvernement de "déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée" est excessivement large.

Le texte doit fixer, à tout le moins, le type de circonstances dans lesquelles le Gouvernement peut exercer le pouvoir qui lui est reconnu.

⁽¹⁴⁾ Article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

⁽¹⁵⁾ Article 5, § 1^{er}, II, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980, et article 3, 7°, des décrets des 19 et 22 juillet 1993 attribuant l'exercice de certaines compétences de la Communauté française à la Région wallonne et à la Commission communautaire française.

⁽¹⁶⁾ Avis 26.741/4, donné le 12 janvier 1998 (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 67). Voir aussi l'avis 26.576/8, donné le 15 juillet 1997, sur l'avant-projet devenu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-capitale du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement (Doc. C.R.B., sess. 1997-1998, A-252/1, pp. 11 et 12).

La même observation vaut pour les dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former les articles 34bis et 59bis du Code wallon du logement.

Article 21

En ce qui concerne la "réserve d'une application de l'article 175.2, § 4", il est renvoyé à l'observation faite au sujet de cet article, lors de l'examen de l'article 101 de l'avant-projet.

Articles 23 et 24

Les dispositions à l'examen suscitent la question de savoir si le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est une "personne morale de droit public" ou un "organisme à finalité sociale", visé aux articles 31 et 32 du Code wallon du logement.

Les personnes morales de droit public sont des personnes créées par les gouvernants, placées sous leur haute direction et soumises à un régime spécial destiné à leur permettre d'accomplir une mission de service public. Tel n'est pas le cas du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie : en effet, il résulte des statuts, de la liste des coopérateurs et de la composition du capital du Fonds que l'un au moins des éléments de cette définition - en l'occurrence, la création par les gouvernants - fait, en l'espèce, défaut ⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁷⁾ Cette analyse est, en quelque sorte, confirmée par le titre III, chapitre IV, du Code wallon du logement, qui est relatif au Fonds : à la différence des dispositions relatives à la Société wallonne du logement (voir en particulier l'article 86 du Code) et à la Société wallonne du crédit social (voir en particulier l'article 175.1. en projet du Code), ce chapitre ne comprend aucune disposition réglant, à proprement parler, la création du Fonds; au contraire, l'article 179 du Code est rédigé en des termes qui se limitent à constater l'existence du Fonds et sa constitution sous la forme d'une société coopérative.

Au sens du Code wallon du logement, les organismes à finalité sociale sont des institutions agréées sur la base des dispositions figurant au titre III, chapitre VI, de ce Code. Tel n'est pas non plus le cas du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

En conséquence, eu égard à l'intention des auteurs du texte telle qu'exprimée dans l'exposé des motifs :

- 1° dans la modification qu'il est envisagé d'apporter à l'article 31 du Code wallon du logement, il n'y a pas lieu de faire mention du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;
- 2° outre la modification envisagée par l'avant-projet, l'article 32 du Code wallon du logement doit être complété en ce sens que l'aide à laquelle se rapporte cette disposition peut être accordée au Fonds.

Article 26

A l'article 36, alinéa 2, 9°, en projet, les mots "s'il échet" paraissent signifier que le Gouvernement a la faculté de ne pas soumettre les aides que vise le texte au respect des programmes et des décisions dont font mention les articles 189 et 190 du Code wallon du logement.

Or, il résulte des explications du délégué du gouvernement que telle n'est pas l'intention des auteurs du texte. Au contraire, ceux-ci souhaitent que l'octroi des aides soit soumis au respect des programmes et des décisions précités; dans cette perspective, les mots "s'il échet" signifient que le Gouvernement peut dans certains cas - et dans certains cas seulement -, octroyer des aides pour des opérations dont ne font pas état les programmes et les décisions visés aux articles 189 et 190.

Cette intention gagnerait à être mieux exprimée dans le dispositif.

A cette fin, il s'indiquerait de régler la matière en question dans un article distinct de l'article 36 du Code.

Cette disposition consacrerait d'abord la règle selon laquelle l'octroi des aides concernées est soumis au respect des programmes et des décisions visés aux articles 189 et 190. Elle déterminerait ensuite le type d'hypothèses dans lesquelles le Gouvernement peut octroyer des aides pour des opérations non prévues dans lesdits programmes et décisions.

La même observation vaut, mutatis mutandis, pour les dispositions suivantes en projet du Code wallon du logement : l'article 47, 6°; l'article 61, alinéa 2, 9°; et l'article 72, 6°.

Article 28

A l'article 39, alinéa 2, en projet, comme en a convenu le délégué du gouvernement, mieux vaut remplacer les mots "qui ont été désignées par le Gouvernement pour l'accomplissement" par les mots "qui accomplissent".

La même observation vaut pour les dispositions suivantes en projet du Code wallon du logement : l'article 51, alinéa 2; l'article 64, alinéa 2; et l'article 76, alinéa 2.

Article 38

La question se pose de savoir si, dans un souci de cohérence avec ce que prévoient, respectivement, l'article 29, § 3, en projet, du Code wallon du logement et l'article 58, alinéa 2, de ce Code, il n'y aurait pas lieu de compléter la disposition à l'examen en vue d'imposer aux sociétés de logement de service public l'obligation de maintenir durant trente ans au moins l'affectation du bien au logement social créé avec l'aide de la Société wallonne du logement.

.../...

Article 52

Le texte en projet est singulièrement lacunaire en ce qui concerne le régime de "partenariat" qu'il prévoit, ainsi que les conditions, de fond et de procédure, d'octroi des aides envisagées. L'habilitation que donne le paragraphe 3 au Gouvernement est excessivement large. Le texte sera revu pour déterminer les règles essentielles régissant la matière ⁽¹⁸⁾.

La question se pose aussi de savoir quel est le rapport entre la "convention de partenariat" que prévoit le texte et les "conventions" - parfois également qualifiées de "conventions de partenariat" - visées aux articles 35, 44, 60 et 69 du Code wallon du logement. Il appartiendra aux auteurs de l'avant-projet de s'expliquer et, le cas échéant, de préciser le dispositif sur ce point.

Article 53

1. Dans l'article 79, § 1^{er}, en projet du Code wallon du logement et dans l'article 174, § 1^{er}, en projet du C.W.A.T.U.P., la section de législation n'aperçoit pas quelle pourrait être la portée des mots "en fonction de critères qu'il détermine" et "et ce, sans préjudice des §§ 2 et 3".

Mieux vaut omettre ces mots.

⁽¹⁸⁾ L'attention est notamment attirée sur le fait que si, comme l'article 78bis, § 3, 7°, en projet le fait apparaître, la Région wallonne entend prévoir des règles s'écarter du Code civil en ce qui concerne les conditions de vente, de location ou d'occupation, il appartient au législateur de fixer lui-même ces règles, à tout le moins lorsqu'il s'agit de s'écarter de dispositions impératives (voir déjà, en ce sens, l'avis 26.741/4 précité de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 68)).

2. Dans la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 79, § 2, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement, il conviendrait de préciser le type de "critères environnementaux, d'aménagement du territoire et d'urbanisme" que peut déterminer le Gouvernement.

3. Compte tenu des explications apportées par le délégué du gouvernement, la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 79, § 2, alinéa 2, du Code wallon du logement serait mieux rédigée comme suit :

"Lors de la délimitation d'un noyau d'habitat, le Gouvernement peut s'écarter des critères visés à l'alinéa 1^{er}, en vue de tenir compte des caractéristiques d'implantation des constructions concernées, de leur équipement ou de leur destination."

4. Dans la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 174, § 1^{er}, du C.W.A.T.U.P., il convient de préciser ce qu'il faut entendre par les mots "certaines aides".

Si, comme on peut le supposer, il s'agit des mesures d'aide financière prévues par le livre II du C.W.A.T.U.P., le texte doit viser ces mesures.

5. La question se pose de savoir pour quel motif la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 174 du C.W.A.T.U.P. ne prévoit pas la délimitation de noyaux d'habitat.

Article 55

1. Le texte en projet vise uniquement l'hypothèse où un bien est pris en gestion conformément au titre II, chapitre VI, du Code wallon du logement. La section de législation n'aperçoit pas pour quel motif admissible au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi il ne couvre pas le cas d'une prise en location du bien. Selon le délégué du gouvernement, l'intention des auteurs de l'avant-projet n'est, du reste, pas d'exclure un tel cas.

Le texte sera complété en conséquence.

2. Le texte doit également être complété pour fixer les règles essentielles régissant la procédure d'octroi des aides qu'il prévoit.

Article 56

1. L'article 86, § 2, alinéa 2, en projet appelle les observations suivantes :

a) On peut se demander s'il n'y aurait pas également lieu d'écarter la possibilité d'appliquer la loi du 17 juillet 1997 relative au concordat judiciaire.

b) Vu la volonté de ne pas appliquer les articles 633 et 645 du Code des sociétés, n'y a-t-il pas également lieu d'écarter l'application de l'article 634 du même Code ?

2. Dans l'article 86, § 3, alinéa 2, en projet, les mots "dûment motivée" doivent être omis, l'obligation de motivation résultant déjà de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

.../...

3. Etant donné que la dénomination "la Société" est utilisée pour identifier tant la Société wallonne du Logement que la Société wallonne du crédit sociale (article 175.1 et suivants en projet), il serait opportun pour éviter toute ambiguïté d'identifier chacune des sociétés par sa dénomination complète. L'ensemble du Code sera revu pour tenir compte de cette observation.

Article 58

De l'accord du délégué du gouvernement, les mots "est également" doivent être remplacés par les mots "peut également être".

Article 60

Le texte en projet permet au Gouvernement, lorsqu'il fixe les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société wallonne du logement ou par une société de logement de service public, de prévoir des règles s'écartant du Code civil.

Or, il appartient au législateur de fixer lui-même ces règles, à tout le moins lorsqu'il s'agit de s'écarter de dispositions impératives ⁽¹⁹⁾.

Le texte sera revu en conséquence.

⁽¹⁹⁾ Voir déjà, en ce sens, l'avis 26.741/4 précité de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 68).

Article 63

L'article 98, § 1^{er}, en projet appelle les observations suivantes :

1. La composition du conseil d'administration de la Société wallonne du logement est un élément essentiel du fonctionnement de cette personne morale de droit public.

Aussi, conformément à l'article 9, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, le décret doit déterminer lui-même les critères sur la base desquels le Gouvernement désigne les membres du conseil d'administration.

Le texte est lacunaire sur ce point ⁽²⁰⁾. Il sera donc complété.

2. Le texte en projet prévoit que l'un des membres du conseil d'administration de la Société wallonne du logement "est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone".

Il suggère ainsi d'inclure un représentant d'une autorité de la Communauté germanophone dans un organe dont les attributions relèvent de la sphère des compétences de la Région wallonne.

⁽²⁰⁾ Sauf en ce qui concerne l'un des treize membres du conseil d'administration, désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone; voir à ce sujet l'observation ci-après.

Il résulte du principe de l'autonomie respective de l'Etat, des Régions et des Communautés qu'une Région ne peut prévoir la représentation d'autres niveaux de pouvoirs dans les organes qu'elle institue qu'en respectant l'une des deux manières de procéder ci-après :

a) Soit le texte est rédigé de telle sorte que la représentation des autres niveaux de pouvoirs est purement facultative. Ceci implique :

- d'une part, que les représentants de ces niveaux de pouvoirs ne disposent pas d'une voix délibérative;
- d'autre part, qu'il soit indiqué clairement que la circonstance qu'il n'est pas proposé de représentant ou que, dans l'hypothèse où une telle proposition intervient effectivement, les membres concernés n'assistent pas aux réunions de l'organe, ne peut avoir de répercussion sur le fonctionnement de celui-ci ni sur la validité des actes qu'il pose.

b) Soit la représentation des autres niveaux de pouvoirs présente un caractère obligatoire. En ce cas, la Région wallonne est tenue de respecter l'article 92ter, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, qui est rédigé comme suit :

"Les Gouvernements communautaires et régionaux, chacun en ce qui le concerne, règlent par arrêté pris de l'accord du Roi et des autres Gouvernements, selon le cas, la représentation de l'autorité fédérale et, le cas échéant, des autres Communautés et Régions, dans les organes de gestion ou de décision des institutions et organismes communautaires et régionaux, notamment consultatifs et de contrôle, qu'ils désignent".

Le texte sera revu en conséquence.

3. L'article 98, § 2, alinéa 2, en projet, prévoit que :

"D'autres causes d'incompatibilité peuvent être fixées dans les statuts de la Société ou fixées par le Gouvernement."

La détermination des catégories de fonctions ou de mandats incompatibles avec le mandat d'administrateur relève de la compétence du législateur dans la mesure où il s'agit d'écarter certaines catégories de personne de cette fonction.

La disposition doit être omise.

Il appartient à l'auteur de l'avant-projet d'établir la liste des fonctions et mandats incompatibles.

La même observation vaut pour les articles 64, 70, 78 et 91 du projet, ainsi que pour les articles 175.5, § 4, 175.9, § 2, deuxième phrase, 175.14 et 175.16, § 3, alinéa 2, en projet.

Article 71

Il y a lieu d'ajouter respectivement "représentent" et "représente" dans l'énumération figurant dans cette disposition.

Article 74

1. L'article 109, § 1^{er}, en projet appelle les observations suivantes :

a) C'est de manière exhaustive que le décret doit énumérer les matières que le contrat de gestion est appelé à régler ⁽²¹⁾.

⁽²¹⁾ Avis 30.511/4, donné le 13 novembre 2000, sur l'avant-projet devenu le décret du 7 mars 2001 portant réforme de la Société wallonne des distributions d'eau (Doc. Parl. wall., sess. 2000-2001, n° 171/1, spécialement pp. 26, 27 et 30).

En conséquence, le mot "notamment" doit être omis de la phrase introductive et, le cas échéant, le paragraphe 1^{er} complété par l'indication d'autres matières que devrait régler le contrat de gestion.

b) En vertu de l'article 177, alinéa 2, de la Constitution, il appartient au Conseil régional wallon de régler par décret l'affectation de ses recettes.

Contrairement à ce que prévoit le 4°, le contrat de gestion ne peut donc régler "les conditions de mises à disposition, le mode de calcul, la fixation, et les modalités de paiement des subventions et dotations éventuelles à charge du budget général des dépenses de la Région".

c) Il ne peut être prévu que le contrat de gestion règle la création, la composition, la compétence, le fonctionnement ou le contrôle de la Société wallonne du logement. En effet, conformément à l'article 9, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, ces matières doivent être réglées par le législateur ⁽²²⁾.

S'expose à cet égard à critique la mention des matières suivantes, parmi celles que le contrat de gestion est appelé à régler :

- "les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources, en ce compris les règles relatives à l'utilisation des excédents et la politique des placements financiers" (5°);
- "les règles relatives à la répartition des bénéfices nets" (7°).

⁽²²⁾ Ou, s'il s'agit de questions de détail ou d'ordre technique, par le Gouvernement, intervenant sur la base d'une habilitation conférée par le législateur (avis 30.511/4 déjà cité).

d) La section de législation n'aperçoit pas ce que le texte vise exactement quand il fait mention, au 8°, des "règles" et des "systèmes de sanctions et d'incitants, en fonction du niveau de réalisation des objectifs et des engagements".

Il appartiendra aux auteurs de l'avant-projet de préciser leur intention sur ce point, en tenant compte :

- d'une part, de ce qui a été dit aux litteras b) et c) ci-dessus;
- et, d'autre part, du fait que, si la Région wallonne souhaite prévoir des sanctions particulières en cas de manquement au contrat de gestion, il appartient au législateur de déterminer la nature de ces sanctions : il s'agit, en effet, d'un aspect essentiel du régime du contrat de gestion, que le législateur doit régler lui-même.

e) Il ne peut être admis que le contrat de gestion détermine "les règles relatives à sa gestion", que vise le 11°.

Il s'agit, en effet, d'un aspect essentiel du régime du contrat de gestion, que le législateur doit régler lui-même.

2. L'article 109, § 3, en projet entend prendre position sur la nature juridique du contrat de gestion :

"Le contrat de gestion ne constitue pas un acte ou règlement visé à l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973. Toutes ses clauses sont réputées contractuelles."

Une telle disposition est contestable.

D'une part, la détermination de la nature juridique du contrat de gestion est avant tout tributaire d'un examen du contenu et de la portée véritable de ses dispositions. A cet égard, l'utilisation du terme "contrat" et le fait que l'acte dont il s'agit résulte d'un accord de volontés ne suffisent pas à empêcher que certaines dispositions dudit "contrat" présentent un caractère intrinsèquement réglementaire.

D'autre part, dans le cas où le contrat de gestion contiendrait effectivement des dispositions de caractère intrinsèquement réglementaire, la disposition en projet priverait le justiciable de la garantie essentielle qui lui est normalement reconnue de demander au juge compétent de faire usage du pouvoir, consacré par l'article 159 de la Constitution, de censurer un règlement illégal. En outre, l'auteur du projet interviendrait dans une matière qui, en vertu de l'article 160 de la Constitution, relève de la compétence exclusive du législateur fédéral.

L'article 109, § 3, en projet doit donc être omis ⁽²³⁾.

3. Dans les paragraphes 4 et 5 de l'article 109 en projet, l'"approbation" dont il est fait mention porte logiquement sur le projet de contrat de gestion établi au terme de la négociation, et non pas - contrairement à ce que prévoit le texte de l'avant-projet - sur le contrat lui-même.

Le terme "approbation" doit, en outre, être évité puisqu'il évoque l'exercice d'une tutelle.

Mieux vaut donc rédiger le texte en ce sens que le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration, statuant à la majorité des deux tiers des voix exprimées, et à l'accord du Gouvernement.

⁽²³⁾ Voir, dans le même sens, l'avis 33.750/2, donné le 16 septembre 2002, par la section de législation sur un avant-projet de décret "relatif à la transparence, à l'autonomie et au contrôle des organismes d'intérêt public et des entreprises publiques qui dépendent de la Communauté française".

Article 77

Vu les modifications que l'avant-projet envisage d'apporter à l'article 115 du Code wallon du logement, il conviendrait également, à l'article 113, alinéa 3, 3°, du même Code, de remplacer la référence à l'article 115, § 2, par une référence à l'article 115, § 4.

Article 78

Dans la disposition appelée à former l'article 115, § 3, du Code wallon du logement, n'y a-t-il pas lieu de prévoir - comme l'envisage par ailleurs l'avant-projet en ce qui concerne la Société wallonne du crédit social ⁽²⁴⁾ - que la fonction de commissaire du gouvernement est incompatible avec celle de réviseur ?

Article 79

1. Plusieurs des règles que contient le texte à l'examen n'ont d'autre objet que de confirmer l'application, à la Société wallonne du logement, de certaines obligations prévues par le Code des sociétés à propos du contrôle des comptes annuels par un ou plusieurs commissaires ⁽²⁵⁾.

Pour éviter toute équivoque, mieux vaut ne pas rappeler expressément dans le texte en projet des obligations qui s'appliquent de toute façon en vertu d'autres législations, et se limiter à insérer dans ce texte les règles complémentaires auxquelles la Région wallonne entend soumettre la Société wallonne du logement en matière de contrôle des comptes annuels.

⁽²⁴⁾ Voir la disposition appelée à former l'article 175.16, § 3, du Code wallon du logement.

⁽²⁵⁾ Voir en particulier le livre II, titre VII, chapitres I^{er} et II, du Code des sociétés.

2. Selon l'article 116, § 2, alinéa 1^{er}, seconde phrase, en projet, "un réviseur est nommé parmi les membres de la Cour des comptes sur la proposition de cette dernière".

La Région wallonne n'est pas compétente pour prendre une disposition en ce sens. En effet, seule l'autorité fédérale a le pouvoir d'élaborer des règles régissant la Cour des comptes ⁽²⁶⁾.

La seconde phrase de l'article 116, § 2, alinéa 1^{er}, en projet doit donc être omise.

En outre, l'attention est attirée sur le fait que les comptes de la Société wallonne du logement doivent de toute façon être contrôlés par la Cour des comptes. En effet, en l'état du droit en vigueur, qu'exprime l'article 71, § 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, "les dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public restent applicables, pour ce qui concerne le mode d'exercice du contrôle de la Cour des comptes, vis-à-vis des organismes d'intérêt public qui dépendent des Communautés et des Régions"; cette règle s'applique même à l'égard d'organismes d'intérêt public que, pour le surplus, les Communautés ou les Régions ne soumettraient pas ou soustrairaient au régime organisé par la loi du 16 mars 1954 - comme tel est le cas de la Société wallonne du logement, dans le système mis en place par le décret en projet. Or, suivant l'article 6 de la loi du 16 mars 1954, les comptes des organismes d'intérêt public doivent être transmis à la Cour des comptes au plus tard le 31 mai de l'année qui suit celle de la gestion, et la même disposition précise qu'il appartient à la Cour d'assurer le "contrôle" desdits comptes ⁽²⁷⁾.

⁽²⁶⁾ Ceci en vertu de l'article 180 de la Constitution et de l'article 50, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions.

⁽²⁷⁾ Voir déjà, en ce sens, l'avis 30.511/4 précité de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu le décret du 7 mars 2001 portant réforme de la Société wallonne des distributions d'eau (Doc. Parl. wall., sess. 2000-2001, n° 171/1, p. 36).

Article 81

Il résulte des explications du délégué du gouvernement que la Région wallonne n'entend pas soumettre le personnel de la Société wallonne du logement au décret du 22 janvier 1998 relatif au statut du personnel de certains organismes d'intérêt public relevant de la Région wallonne.

Aussi, pour éviter toute ambiguïté, convient-il d'abroger l'article 1^{er}, 4°, de ce décret.

Article 88

Comme en a convenu le délégué, plutôt que d'énumérer les dispositions du Code des sociétés pour l'application de tout ou partie desquelles le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes de la société de logement de service public concernée ⁽²⁸⁾, mieux vaut faire état, de manière générale, des dispositions de ce Code qui sont relatives à la restructuration des sociétés.

Article 93

Il est renvoyé à l'observation formulée au sujet des articles 118 à 120 de l'avant-projet.

⁽²⁸⁾ A ce sujet, comme en a également convenu le délégué, il s'indiquerait, pour éviter toute ambiguïté, que l'article 144 du Code wallon du logement soit également modifié pour que le texte vise tous les organes de la société, et non pas les "organes d'administration et de contrôle".

Article 99

L'habilitation que donne au Gouvernement l'article 170, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, de "(fixer) les critères justifiant la mise sous plan de gestion d'une société, ainsi que les conditions, les modalités d'élaboration, d'exécution et de contrôle du plan de gestion" est excessivement large.

Il appartient au législateur de déterminer les règles essentielles en la matière.

En outre, la question se pose de savoir s'il existe un rapport entre "la mise sous plan de gestion" dont fait mention la disposition à l'examen, et celle qui est évoquée à l'article 174, § 1^{er}, 4°, du Code wallon du logement. Il appartiendra aux auteurs de l'avant-projet de s'expliquer sur ce point et de préciser le dispositif en conséquence.

Article 100

Il résulte des modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'article 174 du Code wallon du logement, que la mise sous tutelle d'une société de logement de service public serait désormais décidée par le Gouvernement, et non plus par la Société wallonne du logement.

Le paragraphe 2, alinéa 2, de l'article 174 n'est donc plus susceptible de s'appliquer à une telle décision. Il conviendrait de le faire apparaître.

Se pose en outre la question de savoir si le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, est encore appelé à s'appliquer à la décision de mise sous tutelle. Il appartiendra aux auteurs du texte de se prononcer sur ce point, en veillant à garantir le fait qu'une décision de mise sous tutelle ne peut intervenir qu'après avoir donné à la société concernée la possibilité de faire valoir ses explications.

.../...

Article 101Article 175.1. en projet

1. Le paragraphe 2, alinéa 2, et le paragraphe 6, alinéa 1^{er}, appellent les mêmes observations que celles faites à propos des dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 86, § 2, alinéa 2, et § 3, alinéa 2, du Code wallon du logement.

2. L'article 216 du Code des impôts sur les revenus 1992, qui est relatif au taux de l'impôt des sociétés, est de la compétence de l'autorité fédérale.

Il n'est donc pas au pouvoir de la Région wallonne de décider que la Société wallonne du crédit social "est réputée agréée" au sens de cette disposition.

En conséquence, le paragraphe 4 doit être omis.

Article 175.2. en projet

1. Le paragraphe 1^{er} gagnerait à être revu pour mieux distinguer les hypothèses dans lesquelles la Société wallonne du crédit social agit elle-même en qualité d'institution de crédit, et celles dans lesquelles elle intervient à l'égard des guichets du crédit social.

2. On peut se demander si les règlements pris sur la base du paragraphe 3, 3°, 4° et 8°, n'auront pas le même objet que certaines des dispositions du règlement général relatif à l'agrément des guichets du crédit social, visé à l'article 176.2. en projet du Code wallon du logement.

Si tel était le cas, ceci serait de nature à créer des doubles emplois, voire des incohérences.

Le texte sera réexaminé en conséquence.

3. Les 8° et 9° du paragraphe 3 attribuent un pouvoir réglementaire à la Société wallonne du crédit social.

Or, cette société étant dénuée de responsabilité politique devant le Conseil régional wallon, il ne peut être admis que lui soit attribué un pouvoir réglementaire, sauf à soumettre les règlements qu'elle prendrait à l'approbation du Gouvernement.

Le texte sera revu en conséquence.

4. La disposition qui figure au paragraphe 4 trouverait mieux sa place dans l'article 26 du Code wallon du logement.

En outre, mieux vaudrait la rédiger en ce sens que les demandes d'aide qui sont directement liées à un prêt hypothécaire sont adressées à la Société wallonne du crédit social dans les cas fixés par le Gouvernement.

5. Le paragraphe 7, alinéa 2, appelle la même observation que celle faite à propos de l'article 58 de l'avant-projet.

Article 175.5. en projet

La disposition à l'examen appelle des observations analogues à celles faites à propos de l'article 63 de l'avant-projet, qui est appelé à former l'article 98, § 1^{er}, du Code wallon du logement.

Article 175.11. en projet

1. Il serait plus simple de rédiger l'alinéa 1^{er} en ce sens que le conseil d'administration institue le comité de crédit envisagé.

Par ailleurs, la section de législation n'aperçoit pas la portée exacte de la précision selon laquelle le comité de crédit agit "sous la responsabilité" du conseil d'administration. Signifient-ils que le comité de crédit n'est pas investi d'un pouvoir de décision propre ? Le texte doit être clarifié.

2. A l'alinéa 2, le texte doit être complété pour déterminer, à tout le moins, les règles essentielles présidant à la composition du comité de crédit.

Article 175.15. en projet

Cette disposition appelle une observation analogue à celle formulée à propos de l'article 79 de l'avant-projet.

Article 175.17. en projet

Les paragraphes 2 et 4 appellent des observations analogues à celles faites à propos des dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 109, §§ 1^{er} et 3, du Code wallon du logement.

Article 175.18. en projet

Les paragraphes 1^{er} et 2 appellent la même observation que celle formulée à propos de l'article 74 de l'avant-projet, qui est appelé à former l'article 109, §§ 4 et 5, du Code wallon du logement.

Article 176.1. en projet

Selon la seconde phrase du paragraphe 3, "le guichet ou ses statuts ne peuvent empêcher la souscription de la Région à son capital".

En outre, le paragraphe 4 prévoit que "la Région dispose de droit d'un siège d'administrateur au sein du conseil d'administration de chaque guichet du crédit social".

De telles dispositions restreignent la liberté des associés des guichets du crédit social - lesquels sont normalement des personnes morales de droit privé - de déterminer les conditions de leur association.

La question se pose de savoir si les restrictions en question ne portent pas atteinte à la liberté d'association garantie par l'article 22 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques, l'article 11 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 27 de la Constitution.

La liberté d'association n'est certes pas illimitée. En l'espèce, il se conçoit, et il est dans la logique du dispositif applicable aux guichets du crédit social, que la Région wallonne impose des restrictions à la liberté d'association destinées à s'assurer de la bonne exécution des missions pour lesquelles ceux-ci sont agréés et reçoivent des avantages, notamment financiers.

Toutefois, il incombe à la Région wallonne d'établir que les restrictions envisagées sont nécessaires pour permettre la réalisation de cet objectif. En outre, il convient de s'assurer que les obligations imposées n'affectent pas exagérément la liberté d'association : ainsi, elles doivent être proportionnées aux avantages dont bénéficient ceux à qui elles s'appliquent, et les dispositions dont il s'agit ne peuvent s'immiscer d'une manière déraisonnable ou disproportionnée dans l'organisation et le fonctionnement des personnes morales de droit privé concernées.

En l'espèce, l'exposé des motifs n'indique pas pour quelle raison se rapportant aux nécessités du contrôle de la bonne exécution des missions des guichets du crédit social l'avant-projet contient les règles à l'examen; ce contrôle n'est-il pas suffisamment assuré par les autres dispositions de l'avant-projet ?

En tout état de cause, l'interdiction qui est faite à tout guichet du crédit social d'"empêcher la souscription de la Région à son capital" paraît excessive en ce qu'elle ne pose aucune limite à la faculté donnée à la Région de souscrire au capital d'un guichet du crédit social contre le gré des associés.

De même, dans l'hypothèse où les guichets de crédit social auraient d'autres activités économiques que celles qui sont relatives au crédit hypothécaire social, il ne se justifierait pas que l'administrateur, représentant la Région wallonne, puisse intervenir dans les délibérations concernant des activités étrangères au crédit hypothécaire social.

Les dispositions en projet seront réexaminées en tenant compte de ce qui précède.

Article 176.2. en projet

1. Le paragraphe 1^{er} est rédigé en ce sens que la Société wallonne du crédit social "peut accorder" l'agrément à toute personne morale qui répond aux conditions générales d'agrément.

Il semble en résulter que les personnes qui, a priori, sont susceptibles de bénéficier de l'agrément en question ne disposent pas d'un droit à l'obtention de celui-ci, et ce même lorsqu'elles remplissent toutes les conditions générales d'agrément.

Si telle est l'intention, il conviendrait, à tout le moins, que le législateur détermine les limites du pouvoir discrétionnaire reconnu à la Société wallonne du crédit social.

.../...

Le texte sera donc précisé.

2. C'est de manière exhaustive que le décret doit énumérer les matières que le règlement général relatif à l'agrément des guichets du crédit social est appelé à régir.

En conséquence, le mot "notamment" doit être omis de la phrase introductive du paragraphe 3 et, le cas échéant, le texte complété par l'indication d'autres matières que devrait contenir ce règlement.

3. L'habilitation que donne le paragraphe 3 au Gouvernement de déterminer les conditions de l'octroi et du maintien de l'agrément des guichets du crédit social est excessivement large.

Il appartient au législateur de déterminer, à tout le moins, le type de conditions que doit fixer le Gouvernement.

4. Comme déjà indiqué, on peut se demander si certaines des dispositions du règlement général relatif à l'agrément des guichets du crédit social n'auront pas le même objet que les règlements pris sur la base de l'article 175.2, § 3, 3°, 4° et 8°, en projet du Code wallon du logement.

Il est, à cet égard, renvoyé à l'observation 2 formulée sur l'article 175.2. en projet.

5. L'avant-dernier alinéa du paragraphe 3 est rédigé comme suit :

"Le recours au Gouvernement contre une décision de refus de renouvellement de l'agrément est suspensif de la décision querellée".

.../...

Cette règle repose sur le présupposé que l'agrément dont le renouvellement est demandé continue à produire ses effets tant que la demande de renouvellement ne donne pas lieu à une décision définitive.

Mieux vaudrait que le texte en projet consacre expressément ce présupposé. En outre, il conviendrait de fixer la date ultime à laquelle la personne morale concernée doit introduire la demande de renouvellement si elle souhaite que l'agrément dont le renouvellement est demandé continue à produire ses effets tant que ladite demande ne donne pas lieu à une décision définitive.

Article 177.1. en projet

Cette disposition appelle une observation analogue à l'observation 1 formulée à propos de l'article 79 de l'avant-projet.

Article 178.1. en projet

1. La phrase introductive du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, vise l'hypothèse du non-respect, par un guichet du crédit social, non seulement du Code wallon du logement ou de ses arrêtés d'exécution, mais aussi de "directives" de la Société wallonne du crédit social.

Selon les explications du délégué du gouvernement, ces "directives" ne sont rien d'autre que les normes et les critères que la Société wallonne du crédit social peut arrêter en vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 175.2, § 3, 8°, du Code wallon du logement.

Les règles prises en vertu de l'article 175.2, § 3, 8°, du Code wallon du logement constitueront des arrêtés d'exécution de ce Code.

Il est donc inutile - et il est particulièrement ambigu - de faire mention, dans le texte à l'examen, de "directives" adoptées par la Société wallonne du crédit social

En conséquence, cette mention sera omise.

2. Au titre des sanctions pouvant être appliquées à un guichet du crédit social, la disposition à l'examen prévoit notamment la "mise sous tutelle".

Celle-ci se concrétise par l'envoi d'un commissaire spécial appelé à se substituer aux organes d'administration du guichet du crédit social. Le Gouvernement fixerait l'étendue et la durée de la mission du commissaire spécial.

Le régime envisagé constitue une ingérence dans l'organisation et le fonctionnement des guichets du crédit social qui est incompatible avec le principe de la liberté d'association.

En effet, dans notre système juridique, l'organisation d'un régime de tutelle administrative ne se conçoit qu'à l'égard de services publics décentralisés, et non pas à l'égard de personnes de droit privé. L'immixtion qu'emporte le régime envisagé dans l'organisation et le fonctionnement des guichets du crédit social paraît ainsi devoir être considérée comme excessive.

3. Au paragraphe 7, alinéa 4, comme en a convenu le délégué du gouvernement, les mots "de l'agrément" doivent être remplacés par les mots "des activités du guichet du crédit social".

Article 102

1. A l'article 179, alinéa 1^{er}, 3^o, en projet, pour éviter tout double emploi et toute incohérence, mieux vaut insérer uniquement dans le titre III, chapitre VI, du Code wallon du logement, les dispositions habilitant le Gouvernement à régler l'exercice des missions du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie à l'égard des organismes à finalité sociale.

Le texte sera revu en conséquence.

2. A l'article 179, dernier alinéa, en projet, la transmission par le Gouvernement au Conseil régional wallon, du budget du Fonds, ne peut avoir pour effet de soumettre ce budget au vote du Conseil. Il est préférable de prévoir que le Gouvernement le lui "communique pour information".

Article 103

Les paragraphes 2, 4, 5 et 6 de l'article 180 en projet appellent des observations analogues à l'observation 1, litteras a), b), d) et e), et aux observations 2 et 3, formulées à propos des dispositions de l'article 74 de l'avant-projet.

Article 104

Concernant la mention des commissaires du gouvernement, il est renvoyé à l'observation formulée à propos de l'article 108 de l'avant-projet.

Article 107

1. Le texte en projet ne permet pas de déterminer si, dans l'intention de ses auteurs, le "comité de la politique sociale" envisagé est l'organe chargé d'exercer les missions que l'avant-projet confie au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie à l'égard des organismes à finalité sociale, ou s'il s'agit plutôt d'un comité d'avis destiné à éclairer les organes compétents du Fonds ⁽²⁹⁾ à exercer lesdites missions.

Par ailleurs, l'article 184bis, alinéa 2, en projet ne se concilie pas bien avec le texte qui, selon l'avant-projet, est appelé à former l'article 191 du Code wallon du logement : d'une part, il fait état d'un "accord" sur les demandes d'agrément, alors que l'article 191 en projet prévoit que le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie propose l'agrément des organismes à finalité sociale; d'autre part, il ne fait pas mention d'autres pouvoirs que l'article 191 en projet attribue au Fonds, tels que celui de proposer une sanction à l'égard d'un organisme à finalité sociale.

Le texte sera revu sur ces points.

2. L'article 184bis, alinéa 3, en projet, doit être complété pour déterminer, à tout le moins, les règles essentielles présidant à la composition du comité de la politique sociale, ainsi que le type de missions complémentaires qui peuvent lui être confiées.

Article 108

La disposition à l'examen soumet le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie au "pouvoir de contrôle de Gouvernement", ledit contrôle étant exercé à l'intervention de deux commissaires nommés et révoqués par le Gouvernement. Ceux-ci sont chargés de "(veiller) au respect par les organes du Fonds de la législation, de

⁽²⁹⁾ Ceci en application des statuts de celui-ci.

la réglementation, des statuts, du contrat de gestion et de l'intérêt général". Le texte en projet organise sur cette base un régime de tutelle générale portant sur les décisions du Fonds.

Le régime envisagé constitue une ingérence dans l'organisation et le fonctionnement du Fonds, qui est incompatible avec le principe de la liberté d'association.

Dans le commentaire de l'article 108 que donne l'exposé des motifs, il est fait état de la volonté des auteurs du texte de faire en sorte que "la Société wallonne du logement, la Société wallonne du crédit social et le Fonds du Logement (soient) soumis au pouvoir de contrôle du Gouvernement, sur la base de dispositions similaires". Cette explication ne peut être admise, vu la profonde différence de nature qui existe entre le Fonds et les deux autres institutions citées : alors que celles-ci sont des services publics décentralisés et sont de ce fait vouées à être soumises à un contrôle de tutelle administrative, le Fonds est, comme déjà indiqué ⁽³⁰⁾, une personne morale de droit privé, à l'égard de laquelle, dans notre système juridique, l'organisation d'un régime de tutelle administrative ne se conçoit pas.

Article 109

1. Plusieurs des règles que contient le texte à l'examen n'ont d'autre objet que de confirmer l'application, au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, de certaines obligations prévues par le Code des sociétés à propos du contrôle des comptes annuels par un ou plusieurs commissaires ⁽³¹⁾.

Pour éviter toute équivoque, mieux vaut ne pas rappeler expressément dans le texte en projet des obligations qui s'appliquent de toute façon en vertu d'autres législations, et se limiter à insérer dans ce texte les règles complémentaires auxquelles la Région wallonne entend soumettre le Fonds en matière de contrôle des comptes annuels.

⁽³⁰⁾ Voir l'observation formulée sur les articles 23 et 24 de l'avant-projet.

⁽³¹⁾ Voir en particulier le livre II, titre VII, chapitres I^{er} et II, du Code des sociétés.

2. Selon l'article 185bis, § 2, alinéa 1^{er}, seconde phrase, en projet, "un réviseur est nommé parmi les membres de la Cour des comptes".

Comme déjà indiqué, la Région wallonne n'est pas compétente pour prendre une disposition en ce sens ⁽³²⁾.

La seconde phrase de l'article 185bis, § 2, alinéa 1^{er}, en projet doit donc être omise.

Article 113

Dans la première phrase de l'article 189, § 2, en projet, de l'accord du délégué du gouvernement, mieux vaut remplacer les mots "l'intervention financière de la Région est sollicitée" par les mots "le programme comprend des actions susceptibles d'être subventionnées par la Région".

Article 114

1. Comme l'a confirmé le délégué, la décision prise par le Gouvernement sur la base de l'article 190, § 1^{er}, en projet, n'a d'autre objet que de reprendre, sous une autre forme, le contenu du programme communal approuvé par le Gouvernement.

Le texte gagnerait à mieux refléter cette idée.

⁽³²⁾ Voir l'observation 2 formulée au sujet de l'article 116 en projet du Code wallon du logement.

2. Vu la suppression du "contrat d'objectifs" actuellement prévu par l'article 190, § 1^{er}, du Code wallon du logement, le paragraphe 2 du même article doit, logiquement, être revu pour omettre la mention de l'existence d'une contrepartie à charge de la commune et pour que les obligations imposées à celle-ci le soient directement, sans passer par le biais d'un engagement pris par la commune.

Article 115

1. En ce qui concerne les régies des quartiers, il est renvoyé à l'observation formulée au sujet des articles 118 à 120 de l'avant-projet.

2. L'article 191, § 1^{er}, en projet est rédigé en ce sens que le Gouvernement "peut agréer" les diverses catégories d'organismes à finalité sociale qu'il vise.

Il semble en résulter que les personnes qui, a priori, sont susceptibles de bénéficier de l'agrément en question ne disposent pas d'un droit à l'obtention de celui-ci, et ce même lorsqu'elles remplissent toutes les conditions générales d'agrément.

Si telle est l'intention, il conviendrait, à tout le moins, que le législateur détermine les limites du pouvoir discrétionnaire reconnu au Gouvernement.

Le texte sera donc précisé.

3. C'est de manière exhaustive que le décret doit énumérer les matières que les règlements relatifs à l'agrément des organismes à finalité sociale sont appelés à régir.

En conséquence, le mot "notamment" doit être omis de la phrase introductive de l'article 191, § 2, alinéa 2, en projet et, le cas échéant, le texte complété par l'indication d'autres matières que devraient contenir ces règlements.

.../...

4. L'article 191, § 4, en projet prévoit l'application de sanctions aux organismes à finalité sociale en cas de non-respect, non seulement du Code wallon du logement ou de ses arrêtés d'exécution, mais aussi de "directives" du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

La question se pose de savoir ce que sont destinées à être les "directives" en question.

S'il s'agit de véritables directives, c'est-à-dire de simples lignes de conduite générale ne liant pas inconditionnellement les organismes à finalité sociale, il n'est pas adéquat d'attacher une sanction à leur non-respect. En effet, une sanction ne se conçoit que dans l'hypothèse de la violation d'une règle de droit liant inconditionnellement ses destinataires.

Si, par contre, les "directives" envisagées sont, en réalité, des règlements, l'application de sanctions se conçoit. Mais, outre le fait que ceux-ci seraient alors des arrêtés d'exécution du Code wallon du logement, déjà visés par le paragraphe 4 à l'examen, il convient, en ce cas, d'utiliser un terme autre que "directives". De surcroît, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie étant un organisme privé ne peut être habilité à adopter des règlements. Il pourrait être envisagé, si tel est l'intention de l'auteur de l'avant-projet, d'habiliter le Fonds à proposer l'adoption de règlements au Gouvernement.

En tout état de cause, l'objet de ces "directives" devrait être spécifié ⁽³³⁾.

Le texte sera donc revu.

⁽³³⁾ En veillant, bien, entendu, à ce que l'objet de ces règlements ne coïncide pas avec celui des règlements que le Gouvernement peut adopter sur la base du paragraphe 2 de l'article 191 en projet.

5. L'article 191, § 4, alinéa 1^{er}, 2°, en projet charge le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de déterminer le montant des sanctions financières qui peuvent être appliquées aux organismes à finalité sociale.

Il attribue ainsi un pouvoir réglementaire au Fonds. Sur cette question il est renvoyé à l'observation 4 ci-dessus.

Articles 118 à 120

Les dispositions à l'examen se rapportent aux "régies des quartiers".

L'article 195 en projet présente les régies des quartiers comme suit :

"La régie des quartiers a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers situés dans des zones fixées par le Gouvernement. A cet effet, elle met en oeuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté. Elle contribue à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide social en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle."

La troisième phrase de ce texte fait apparaître - et les dispositions réglementaires qui régissent actuellement tant les régies de quartier sociales ⁽³⁴⁾ que les régies de quartier de rénovation urbaine ⁽³⁵⁾ confirment - que, pour l'essentiel, les missions des régies des quartiers relèvent, non pas de la compétence que détient la Région wallonne

⁽³⁴⁾ Voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux régies de quartier sociales.

⁽³⁵⁾ Voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 1995 portant création des régies de quartier de rénovation urbaine.

en matière de logement ⁽³⁶⁾, mais de celle qu'elle exerce, dans la région de langue française, dans les matières de la reconversion et du recyclage professionnels et de la politique d'aide sociale ⁽³⁷⁾.

En conséquence, les dispositions en projet relatives aux régies des quartiers ont leur place, non pas dans le Code wallon du logement, mais dans une législation distincte, applicable uniquement dans la région de langue française ⁽³⁸⁾.

Article 124

1. C'est de manière exhaustive que le décret doit énumérer les missions du conseil supérieur du logement.

En conséquence, le mot "notamment" doit être omis de la phrase introductive de l'article 200, alinéa 1^{er}, en projet et, le cas échéant, le texte complété par l'indication d'autres missions.

2. Un décret ne peut attribuer directement des missions à un membre du Gouvernement.

⁽³⁶⁾ Article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

⁽³⁷⁾ Article 4, 16°, et article 5, § 1^{er}, II, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980, et article 3, 4° et 7°, des décrets des 19 et 22 juillet 1993 attribuant l'exercice de certaines compétences de la Communauté française à la Région wallonne et à la Commission communautaire française.

⁽³⁸⁾ Voir déjà, en ce sens, l'avis 26.741/4 précité de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, p. 67).

En conséquence, à l'alinéa 1^{er}, 6^e et 7^e, de l'article 200 en projet, les mots "du ministre ayant le logement dans ses attributions" seront remplacés par les mots "du gouvernement".

3. L'article 200, alinéa 3, en projet appelle les observations suivantes :

a) Le texte doit être complété pour déterminer, à tout le moins, les règles essentielles présidant à la composition du conseil supérieur du logement.

b) Ce n'est pas à une législation qui, tel le décret en projet, formule des dispositions de droit matériel qu'il revient de charger le Gouvernement d'arrêter "les modalités de financement" du conseil supérieur du logement. Les mots "et de financement" doivent être omis.

Article 125

En vertu de l'article 1^{er} du décret du 18 juillet 2001 relatif à l'introduction de l'euro dans la réglementation et dans les programmes informatiques de la Région wallonne, "les montants des sommes d'argent auxquels les décimes additionnels visés par la loi du 5 mars 1952 relative aux décimes additionnels sur les amendes pénales sont appliqués sont censés être exprimés directement en euros sans conversion".

Cette disposition rend inutile la modification qu'il est envisagé d'apporter à l'article 201 du Code wallon du logement.

L'article 125 sera donc omis.

Article 126

Il résulte de l'article 11 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles que c'est au législateur, et à lui seul, qu'il incombe de déterminer le montant des amendes pénales.

En conséquence, dans la disposition à l'examen, les mots "et d'adaptation des montants visés aux articles 201 et 202" seront omis.

Article 127

En ce qui concerne la mention, à l'alinéa 3 de la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 3 du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, des régies de quartier sociales, il est renvoyé à l'observation faite au sujet des articles 118 à 120 de l'avant-projet.

Article 129

1. La disposition à l'examen, qui ne présente pas de caractère transitoire, trouverait mieux sa place dans le corps même du Code wallon du logement.

2. La "carence" de la Société wallonne du logement, de la Société wallonne du crédit social ou du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie risque d'être difficile à établir.

Ne faut-il pas simplement viser l'hypothèse d'un défaut d'accord sur le contenu du contrat de gestion ?

3. Comme en a convenu le délégué, plutôt que de donner au Gouvernement le pouvoir de "fixer (...) les conditions particulières d'exécution" des articles indiqués, mieux vaut le charger de prendre des dispositions dont le contenu correspond à celui du contrat de gestion.

Article 134 ⁽³⁹⁾

L'habilitation qui est donnée au Gouvernement est excessivement large. Le texte doit déterminer, à tout le moins, les règles essentielles régissant l'octroi de l'agrément provisoire envisagé.

Article 136 ⁽⁴⁰⁾

La disposition transitoire relative à la souscription au capital de la Société wallonne du crédit social appelle la même observation que celle formulée à propos de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 86, § 3, alinéa 2, du Code wallon du logement.

OBSERVATION FINALE

L'ensemble de l'avant-projet de décret gagnerait à être entièrement revu pour se conformer aux recommandations de légistique formelle contenues dans la circulaire établie par le bureau de coordination du Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne les techniques à utiliser pour la modification d'un texte" ⁽⁴¹⁾.

⁽³⁹⁾ Et non pas 131, comme indiqué erronément dans l'avant-projet.

⁽⁴⁰⁾ Et non pas 133, comme indiqué erronément dans l'avant-projet.

⁽⁴¹⁾ Voir la circulaire de légistique formelle (<http://www.raadvst-consetat.be>).

La chambre était composée de

Madame	M.-L. WILLOT-THOMAS,	président de chambre,
Messieurs	P. LIÉNARDY, P. VANDERNOOT,	conseillers d'Etat,
	J. van COMPERNOLLE,	assesseur de la section de législation,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

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

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

C. GIGOT

M.-L. WILLOT-THOMAS