

KV

ROYAUME DE BELGIQUE

Avis 39.575/4

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 Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, le 13 décembre 2005, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de décret "portant modification du Code wallon du logement", a donné le 10 janvier 2006 l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations ci-après.

Observation préalable

L'avant-projet de décret doit être précédé d'un arrêté de présentation.

Observations particulières

Articles 1^{er} et 2

Contrairement à ce que prévoient les dispositions à l'examen, un décret ne peut attribuer directement des pouvoirs à l'administration. C'est, en effet, au Gouvernement qu'il appartient de faire les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des décrets ⁽¹⁾ et, s'il l'estime opportun, de déléguer ses pouvoirs à l'un de ses membres ou au service administratif qu'il désigne ⁽²⁾. Les pouvoirs qu'il est envisagé d'accorder à l'administration doivent donc être attribués au Gouvernement.

Par ailleurs, les dispositions à l'examen doivent être complétées pour fixer les règles essentielles régissant la procédure d'octroi des aides auxquelles elles s'appliquent ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

⁽²⁾ Articles 69 et 87 de la loi spéciale du 8 août 1980.

⁽³⁾ Voir déjà, en ce sens, l'avis 33.892/4 de la section de législation du Conseil d'État, donné le 2 décembre 2002 sur l'avant-projet devenu le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement et l'article 174 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (Doc. Parl. wall., sess. 2002-2003, n° 472/1, pp. 58 et 59).

Elles seront revues en conséquence.

À cette occasion, s'agissant des modifications apportées à l'article 78*bis* du Code wallon du logement, le texte sera revu de manière à faire apparaître qu'elles consistent à remplacer le paragraphe 2, alinéa 3, de cet article, et non pas le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, comme l'indique erronément l'article 1^{er} de l'avant-projet ⁽⁴⁾.

Article 3

Comme le fait apparaître le commentaire de l'article 3 que donne l'exposé des motifs, la mission qu'il est envisagé de confier à la Société wallonne du logement devra être exercée conformément à l'article 165*bis* en projet du Code wallon du logement, et non pas "sans préjudice de" cette disposition.

La rédaction du texte sera revue en conséquence.

Pour le reste il est renvoyé aux observations formulées sous l'article 23 de l'avant-projet.

Article 4

1. La disposition à l'examen tend à modifier l'article 94, § 1^{er}, du Code wallon du logement en vue de préciser que les conventions de bail relatives aux logements gérés ou construits par la Société wallonne du logement ou par une société de logement de service public doivent être conclues à durée déterminée.

⁽⁴⁾ Comme il n'y a pas lieu de tenir compte de l'intitulé du chapitre I de l'avant-projet, dépourvu de portée normative, la phrase liminaire de l'article 1^{er} sera par ailleurs rédigée comme suit : "L'article 78*bis*, § 2, alinéa 3, du Code wallon du logement est remplacé par ...". À la phrase liminaire des articles 2 et suivants, les mots "du Code wallon du logement" seront remplacés par "du même Code".

Ce faisant, elle s'écarte, en ce qui concerne la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, du régime actuellement en vigueur, lequel peut être résumé comme suit : le contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée, avec la faculté, pour chacune des parties, d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois mois ⁽⁵⁾; les sociétés de logement de service public ne peuvent mettre fin au contrat qu'en motivant leur décision ⁽⁶⁾ et en veillant, notamment, à utiliser cette faculté d'une manière et pour des motifs compatibles avec les missions de service public dont elles sont chargées ⁽⁷⁾.

La disposition à l'examen manque de précision sur des éléments essentiels du régime qui est envisagé.

Ainsi, la section de législation se demande si l'intention est de rendre obligatoire dans tous les cas la règle selon laquelle le bail serait à durée déterminée ou s'il ne s'agit que d'un principe, qui pourrait être assorti d'exceptions.

Le dispositif est rédigé en des termes donnant à penser que la règle du bail à durée déterminée est destinée à s'appliquer dans tous les cas. Par contre, le commentaire de l'article 4 que donne l'exposé des motifs, qui présente cette règle comme étant un "principe", laisse entendre que des exceptions pourraient être admises, pour tenir compte de la situation spécifique des personnes âgées et moins valides; interrogé sur ce point, le délégué du ministre semble aussi considérer que de telles exceptions à la règle doivent être prévues.

⁽⁵⁾ Article 14, alinéa 2, 1°, 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.

⁽⁶⁾ Article 18, alinéa 3, du contrat-type de bail annexé à l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public.

⁽⁷⁾ La jurisprudence est en ce sens : lire, par exemple, la jurisprudence citée par Ph. VERSAILLES, "Le logement social et le droit au logement", in Logement social : un état des lieux pour demain, sous la direction de l'A.S.B.L. Loi et Société, La Charte, 1999, pp. 205 et sv., pp. 226 à 229; dans la jurisprudence récente, voir notamment J.P. Charleroi (deuxième canton), 12 janvier 2004, J.L.M.B., 2005, p. 803.

On se demande aussi quelle serait la durée du bail ou, du moins, les critères permettant de la déterminer. Diverses questions importantes se posent également au sujet des mesures applicables à l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu : ainsi notamment, le locataire qui souhaite rester dans les lieux doit-il introduire un nouveau dossier de candidature, pour quels types de motifs la société bailleuse pourrait-elle décider de ne pas reconduire un bail, etc ... ?

Selon le délégué du ministre, l'intention sur la question de la reconduction du bail d'un locataire existant est "de ne pas demander au locataire qui souhaite rester dans les lieux, et envers lequel la société n'aurait pas de motif de mettre fin au bail à l'échéance, d'introduire un nouveau dossier de candidature". Cette intention n'est pas matérialisée dans le dispositif.

C'est au législateur - et non pas au Gouvernement - qu'il appartient de régler de telles questions, qui portent sur des éléments essentiels des relations entre les locataires et les sociétés ⁽⁸⁾. Il en va d'autant plus ainsi, en l'espèce, que les règles à prendre en ce domaine ont vocation à contribuer à garantir le droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution et à déterminer les conditions de l'exercice de ce droit, matières que cette disposition constitutionnelle, en son alinéa 2, charge spécialement le législateur de régler ⁽⁹⁾.

⁽⁸⁾ Dans l'avis 26.741/4, donné le 12 janvier 1998 sur l'avant-projet devenu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, la section de législation du Conseil d'État avait déjà souligné que les pouvoirs conférés au Gouvernement par la disposition qui forme, aujourd'hui, l'article 94 du code, étaient excessivement larges (Doc. Parl. wall., sess. 1997-1998, n° 371/1, pp. 67 et 68).

⁽⁹⁾ Dans un arrêt récent relatif au droit à la protection de la santé, la Cour d'arbitrage a déclaré ceci à propos de la garantie, par le législateur, des droits économiques, sociaux et culturels consacrés par l'article 23 de la Constitution : "L'article 23, alinéa 3, 2°, de la Constitution fait obligation au législateur de garantir le droit à la protection de la santé. Cet article ne prohibe pas que des délégations soient données à un Gouvernement. Toutefois, à travers elles, un Gouvernement ne saurait combler l'imprécision des principes arrêtés par le législateur compétent lui-même ou affiner des options insuffisamment détaillées" (arrêt n° 147/2005 du 28 septembre 2005, considérant B.11.2.). Selon les termes d'un avis de la section de législation du Conseil d'État faisant état de cet arrêt, la Cour d'arbitrage semble ainsi consacrer, dans le domaine des matières visées à l'article 23 de la Constitution, un "principe de légalité renforcé" (avis 39.420/1, donné le 22 novembre 2005 sur l'avant-projet devenu la loi du 23 décembre 2005 relative au pacte de solidarité entre les générations, Doc. Ch., sess. 2005-2006, n° 2128/1, pp. 112 à 115).

L'avant-projet de décret étant lacunaire sur les éléments essentiels du régime envisagé de bail à durée déterminée, il est, en l'état, impossible d'apprécier en connaissance de cause la compatibilité de ce régime avec des dispositions qui s'imposent au législateur, en particulier l'article 23 de la Constitution, en tant que celui-ci s'oppose à l'adoption de mesures tendant à réduire sensiblement le niveau de protection des droits qu'il reconnaît - ici le droit à un logement décent - par rapport aux garanties précédemment acquises dans l'ordonnancement juridique, sauf si une telle diminution du niveau de protection existant est concrètement et raisonnablement justifiée par un motif impérieux d'intérêt général ⁽¹⁰⁾.

Invité à préciser les motifs de la règle envisagée, le délégué du ministre a notamment déclaré ce qui suit :

"L'instauration d'un bail à durée déterminée permettra, à échéances régulières, de vérifier le respect, par le locataire, de ses obligations tel que le paiement du loyer, la composition du ménage ou ses variations, son comportement ... Le locataire lui-même sachant qu'il peut être évalué régulièrement, en sera davantage responsabilisé. Cette évaluation régulière, quant à la composition du ménage, permettra également de mieux tenir compte de l'adéquation du logement loué, par rapport au nombre de personnes l'occupant (notion de logement proportionné) : en cas d'inadéquation, la société disposera de plus de facilité pour faire déménager le locataire dans un logement proportionné".

Si le recours au contrat à durée déterminée est en soi admissible, il importe d'observer que les objectifs indiqués n'impliquent pas nécessairement une modification de l'ordonnancement juridique en vigueur ayant pour effet d'imposer que le contrat de bail visé à l'article 94 du Code wallon du logement soit conclu à durée déterminée : il est, dans un régime de bail à durée indéterminée tel que celui actuellement en vigueur, tout à fait

⁽¹⁰⁾ Sur l'obligation de standstill qui résulte de l'article 23 de la Constitution, voir notamment de nombreux avis de la section de législation du Conseil d'Etat, en particulier, parmi les avis les plus récents, l'avis 37.741/2/4, donné les 10 et 16 novembre 2004 sur l'avant-projet devenu le décret-programme de la Région wallonne du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative (Doc. Parl. wall., sess. 2004-2005, n° 74/1, pp. 82 à 89).

possible, d'une part, de mettre en place un dispositif organisant l'évaluation régulière du respect des obligations des locataires et, d'autre part, d'établir un mécanisme permettant la modification des contrats en vue de tenir compte de l'évolution de la composition des ménages ⁽¹¹⁾.

Quelle que soit l'option finalement retenue, l'avant-projet sera revu pour tenir compte de la présente observation.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 94, § 1^{er} *bis*, du Code wallon du logement, charge le Gouvernement d'"arrêter" une charte des sociétés et des locataires rappelant les droits et obligations de ceux-ci".

Le commentaire de l'article 4 que donne l'exposé des motifs précise qu'"il s'agit d'un document lisible pour le plus grand nombre qui vise à détailler les droits et obligations découlant du contrat de bail" et que "cette charte ne crée pas des droits et des obligations nouveaux".

Le Gouvernement n'a nullement besoin d'une habilitation du législateur pour établir un document de cette nature.

Bien plus, une disposition législative chargeant expressément le Gouvernement d'"arrêter" un tel document est de nature à susciter une certaine ambiguïté quant à la portée réelle de celui-ci.

Mieux vaut donc omettre la disposition à l'examen.

⁽¹¹⁾ Voir du reste, sur ce dernier point, l'article 14, alinéa 2, 5°, 6° et 7°, et l'article 16 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.

Article 8

1. Les modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'article 148, § 1^{er}, du Code wallon du logement appellent les observations suivantes :

a) Selon le texte en projet, le conseil d'administration de toute société de logement de service public doit comprendre un administrateur représentant les locataires, lequel est désigné par le comité consultatif des locataires et des propriétaires, pour autant, précise le texte, que "celui-ci existe".

Dans la mesure où les comités consultatifs qui sont visés sont composés, non seulement de locataires, mais aussi de propriétaires, on se demande pour quel motif admissible au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi le texte à l'examen ne prévoit pas de représentation des propriétaires au sein du conseil d'administration des sociétés de logement de service public.

Par ailleurs, la section de législation n'aperçoit pas la raison d'être de la condition de l'existence d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires, dès lors qu'en vertu de l'article 153 du Code wallon du logement, toute société de logement de service public doit disposer d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Le texte sera revu en conséquence.

b) La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'alinéa 2 de l'article 148, § 1^{er}, du Code wallon du logement, prévoit que, pour être désigné en qualité d'administrateur d'une société de logement de service public, il faut répondre à l'une au moins des quatre conditions qu'énumère le texte. Il y a lieu, à ce sujet, de faire les observations suivantes :

- Le 1^o est rédigé en ce sens qu'une personne peut être désignée en qualité d'administrateur si elle "s'engage" à "suivre une formation" déterminée dans l'année de cette désignation.

La question se pose de savoir si les personnes qui suivent la formation envisagée doivent satisfaire, au terme de celle-ci, à une évaluation de leurs connaissances.

.../...

La question se pose aussi de savoir ce qu'il advient si une personne désignée en qualité d'administrateur et soumise au 1° ne suit pas la formation requise ou, le cas échéant, ne satisfait pas à l'évaluation qui serait exigée.

Il résulte du commentaire de l'article 8 que donne l'exposé des motifs, et il a été confirmé par le délégué du ministre, que l'intention des auteurs du texte est de laisser le Gouvernement régler ces questions, dans la mise en oeuvre de l'habilitation qui lui est donnée de déterminer les modalités de la formation.

Ceci ne peut être admis : outre le fait que lesdites questions ne sont pas de simples "modalités" de la formation envisagée, il s'agit là de questions essentielles qu'il appartient au législateur de régler lui-même.

En outre, en ce qu'il prévoit que l'application du 1° est soumise à un "engagement" de la personne concernée, le texte est de nature à susciter des difficultés, s'agissant de déterminer la source exacte de l'obligation envisagée : est-ce la disposition à l'examen ou l'"engagement" de l'intéressé ? Mieux vaut éviter de telles difficultés en fixant uniquement de manière unilatérale le régime auquel les intéressés sont soumis.

Le texte sera revu en conséquence.

- Le 4° est particulièrement vague et imprécis : en quoi peuvent exactement consister "une expérience utile en matière de logement de trois ans au moins" et "une expérience de trois ans au moins dans le contrôle ou la gestion" ⁽¹²⁾ ?

⁽¹²⁾ Comparer avec l'article 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mars 2002 portant exécution de l'article 166 du Code wallon du logement, qui formule comme suit l'une des conditions dont une personne peut se prévaloir pour être désignée en qualité de commissaire auprès d'une société : "pouvoir se prévaloir d'une expérience utile en matière de logement de trois ans au moins dans le contrôle ou la gestion auprès d'un des acteurs de la politique régionale du logement visés par le titre III du Code wallon du logement". Ce texte circonscrit la condition requise de manière beaucoup plus précise que ne le fait la disposition à l'examen.

Le texte sera précisé.

- À lire le commentaire de l'article 8 que donne l'exposé des motifs, les conditions de désignation en qualité d'administrateur que prévoit le texte ne sont pas destinées à s'appliquer à l'administrateur représentant les locataires.

Le délégué du ministre a confirmé que l'exposé des motifs reflétait l'intention des auteurs du texte. Il a toutefois ajouté que l'administrateur représentant les locataires devrait satisfaire au régime prévu par le 1°.

Ces explications sont ambiguës, voire contradictoires. En effet, dès lors qu'il résulte de l'alinéa 2 en projet qu'il suffit de répondre à l'une des quatre conditions qui sont prévues pour être désigné en qualité d'administrateur, le fait d'imposer à l'administrateur représentant les locataires de satisfaire au régime prévu par le 1° revient pratiquement à le soumettre à l'alinéa 2.

Il appartiendra au législateur de régler clairement cette question. Cela doit se faire dans le dispositif même du décret, et non pas seulement dans l'exposé des motifs.

Une observation analogue vaut bien entendu aussi si, à la suite de l'observation faite plus haut, le texte en projet est modifié pour prévoir une représentation des propriétaires au sein du conseil d'administration des sociétés de logement de service public.

c) En ce qui concerne la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'alinéa 3 de l'article 148, § 1^{er}, du Code wallon du logement, le texte devrait préciser, pour éviter toute confusion avec l'alinéa 2, 1°, que la formation dont il s'agit est une formation continue.

Par ailleurs, interrogé sur le point de savoir ce qu'il advient si un administrateur ne suit pas la formation continue requise, le délégué du ministre a expliqué que l'intention des auteurs du texte est de laisser le Gouvernement régler cette question, dans la mise en oeuvre de l'habilitation qui lui est donnée de déterminer les conditions de formation. Ceci ne peut être admis : outre le fait que ladite question n'est pas une simple "condition de formation", il s'agit là d'une question essentielle qu'il appartient au législateur de régler lui-même.

.../...

Le texte sera revu en conséquence.

d) Il résulte des explications du délégué du ministre que le "guide pratique" que le Gouvernement arrêterait sur la base de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'alinéa 4 de l'article 148, § 1^{er}, du Code wallon du logement, "est destiné à expliquer les droits et obligations des administrateurs" et "ne crée donc pas des règles nouvelles".

Le Gouvernement n'a nullement besoin d'une habilitation du législateur pour établir un document de cette nature.

Bien plus, une disposition législative chargeant expressément le Gouvernement d'"arrêter" un tel document est de nature à susciter une certaine ambiguïté quant à la portée réelle de celui-ci.

Mieux vaut donc omettre l'alinéa à l'examen.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 148, § 4, du Code wallon du logement, permet au Gouvernement de révoquer les administrateurs des sociétés de logement de service public qu'il a lui-même désignés ainsi que ceux qui ont été désignés par l'assemblée générale en qualité de représentants des pouvoirs locaux, et ce dans l'une des deux catégories d'hypothèses suivantes : soit "en cas de désignation d'un commissaire spécial", soit "en cas d'infraction de la société aux dispositions du code et de ses arrêtés d'exécution" ⁽¹³⁾.

Rien ne s'oppose à ce que le législateur donne au Gouvernement le pouvoir de révoquer, dans les hypothèses qui viennent d'être indiquées, ceux des administrateurs des sociétés de logement de service public qu'il a lui-même désignés.

⁽¹³⁾ Le délégué du ministre a confirmé que ces deux hypothèses étaient distinctes. Le texte gagnerait à mieux exprimer cette intention.

Par contre, la question se pose de savoir s'il est admissible de donner au Gouvernement le pouvoir de révoquer, dans ces mêmes hypothèses, ceux des administrateurs des sociétés de logement de service public qui ont été désignés par l'assemblée générale en qualité de représentants des pouvoirs locaux. Une disposition en ce sens serait tout à fait exorbitante du droit commun des sociétés. Et il y a lieu, à cet égard, de se demander si la dérogation au droit commun des sociétés qu'impliquerait une telle disposition est bien nécessaire à l'exercice des compétences régionales en matière de logement, au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ⁽¹⁴⁾. Les dispositions de droit commun relatives à la responsabilité des administrateurs des sociétés et au pouvoir de l'assemblée générale de se prononcer sur la décharge des administrateurs ⁽¹⁵⁾ ne suffisent-elles pas à assurer la réalisation de l'objectif poursuivi ? Force est de constater que l'exposé des motifs ne contient pas d'explication sur ce point. En tout état de cause, il serait disproportionné de permettre au Gouvernement de révoquer les administrateurs précités en raison de n'importe quelle méconnaissance des dispositions du Code wallon du logement ou de ses arrêtés, sans distinguer selon la gravité ou la persistance de faits litigieux.

La disposition à l'examen sera revue en conséquence.

⁽¹⁴⁾ Dans l'arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000 (voir spécialement les considérants B.40. à B.47.), la Cour d'arbitrage a, en vue d'examiner la question de savoir si le législateur régional wallon était compétent pour soumettre les sociétés de logement de service public à des dispositions s'écartant du droit commun des sociétés, vérifié si de telles dispositions pouvaient être justifiées en faisant application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. La Cour avait déjà raisonné de la sorte antérieurement à propos de dispositions de la Région de Bruxelles-capitale ayant un objet analogue (arrêt n° 83/97 du 17 décembre 1997, considérants B.5.1. à B.5.7., et arrêt n° 95/98 du 16 septembre 1998, considérants B.3.1. à B.3.7.).

⁽¹⁵⁾ Voir en particulier, en ce qui concerne les sociétés coopératives à responsabilité limitée - forme sous laquelle sont constituées les sociétés de logement de service public (article 130, § 1^{er}, alinéa 2, du Code wallon du logement) - les articles 408 et 411 du Code des sociétés.

Article 9

1. L'habilitation que la disposition à l'examen donne au Gouvernement d'arrêter le "Code d'éthique et de déontologie" envisagé est excessivement large. Il incombe au législateur de déterminer lui-même, à tout le moins, les règles essentielles en la matière ⁽¹⁶⁾.

La question se pose aussi de savoir comment il est envisagé de sanctionner le non-respect de ce code. C'est, ici aussi, au législateur qu'il appartient de fixer les règles essentielles en la matière ⁽¹⁷⁾.

En outre, en ce qu'il prévoit que la production des effets de la désignation d'un administrateur est soumise à la "signature", par celui-ci, du code précité, le texte est de nature à susciter des difficultés, s'agissant de déterminer la source exacte de l'obligation de respecter ce code : est-ce la disposition à l'examen ou la "signature" de l'intéressé ? Mieux vaut éviter de telles difficultés en fixant uniquement de manière unilatérale le régime auquel les intéressés sont soumis.

Le texte sera revu en conséquence.

⁽¹⁶⁾ Comparer, mutatis mutandis, avec l'avis 35.323/2 de la section de législation du Conseil d'État, donné le 26 mai 2003 sur l'avant-projet devenu le décret de la Région wallonne du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public (Doc. Parl. wall., sess. 2003-2004, n° 618/1, p. 16).

⁽¹⁷⁾ Sans doute la disposition qui, selon l'article 31 de l'avant-projet, est appelée à former l'article 200*bis*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°, du Code wallon du logement, a-t-elle notamment vocation à s'appliquer en cas de méconnaissance du Code d'éthique et de déontologie par un administrateur d'une société de logement de service public. Toutefois, outre les observations qui seront faites à propos de cette disposition, on peut se demander si le régime d'amendes administratives qu'elle prévoit suffit à sanctionner la méconnaissance du Code d'éthique et de déontologie.

Par ailleurs, la disposition qui, selon l'article 14 de l'avant-projet, est appelée à former l'article 152, § 2, du Code wallon du logement, permet au Gouvernement de révoquer un administrateur qu'il a désigné dans diverses hypothèses qui peuvent couvrir celle d'une méconnaissance du Code d'éthique et de déontologie. Toutefois, d'une part, cette disposition ne s'applique qu'aux administrateurs désignés par le Gouvernement et, d'autre part, elle n'a vocation à s'appliquer qu'aux manquements les plus graves, susceptibles de justifier une révocation.

2. En ce qui concerne ceux des administrateurs des sociétés de logement de service public qui sont désignés par le Gouvernement, il ne peut être perdu de vue qu'ils sont déjà soumis à l'obligation de conclure avec le Gouvernement la "charte" que prévoit l'article 17 du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public.

Le texte sera revu afin d'éviter tout double emploi ou contradiction.

Article 10

1. Les alinéas 1^{er} et 2 de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 148^{ter} du Code wallon du logement, appellent les observations suivantes :

a) Comme l'a confirmé le délégué du ministre, ces alinéas n'ont vocation à s'appliquer qu'aux représentants des pouvoirs locaux dans les organes de gestion que vise le texte.

Le texte doit le préciser.

b) Du commentaire de l'article 10 que donne l'exposé des motifs et des explications du délégué du ministre, il résulte que l'alinéa 2 est à comprendre comme suit : si, à la suite de l'application de la règle de la représentation proportionnelle visée à l'article 148, § 1^{er}, une ou plusieurs des listes électorales à prendre en considération pour l'application de cette règle ne peuvent, en raison du nombre limité de mandats de membre de l'organe de gestion considéré, obtenir de siège au sein de celui-ci, un représentant de celle de ces listes qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages est désigné pour faire partie dudit organe de gestion avec voix consultative.

Le texte gagnerait à être rédigé en ce sens.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 148^{ter}, alinéa 6, du Code wallon du logement, est rédigée en ce sens que "le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article".

.../...

Si cette disposition n'a d'autre objet que de rappeler le pouvoir que le Gouvernement tient de l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles de faire les règlements nécessaires pour l'exécution des décrets, elle est inutile et doit être omise.

Si, par contre, l'intention était de conférer au Gouvernement une ou plusieurs habilitations précises, dépassant l'adoption des seules mesures nécessaires pour l'exécution de l'article 148^{ter} du code, il appartiendrait au législateur de définir plus précisément l'objet et les limites de ces habilitations.

Article 11

1. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 148^{quater}, alinéa 2, du Code wallon du logement, le montant du jeton de présence qui, le cas échéant, est attribué aux membres du conseil d'administration d'une société de logement de service public, "est fixé par référence au montant des jetons de présence accordés aux conseillers communaux des communes représentées à l'assemblée générale de la société".

Ainsi formulée, cette disposition manque totalement de précision et doit donc être revue.

Selon le commentaire de l'article 11 que donne l'exposé des motifs, "l'intention du Gouvernement est de ne pas dépasser le montant attribué dans la commune la plus importante". Si telle est l'intention, le texte doit être rédigé en conséquence, en précisant comment déterminer quelle est "la commune la plus importante".

2. Telle qu'elle est rédigée, la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 148^{quater}, alinéa 4, du Code wallon du logement, pourrait être comprise en ce sens que l'habilitation qu'elle donne au Gouvernement a pour objet la détermination des modalités d'approbation, par le conseil d'administration de la société, des pièces justificatives sur la base desquels peuvent être remboursés les frais visés par la disposition à l'examen.

.../...

Or, il résulte du commentaire de l'article 11 que donne l'exposé des motifs que l'intention des auteurs du texte est de charger le Gouvernement de déterminer les conditions et modalités de remboursement des frais en question.

Le texte sera réécrit pour mieux exprimer cette intention.

Article 12

Le renvoi que fait le texte à l'examen à "la procédure visée à l'article 523 du Code des sociétés" est ambigu : cette disposition du Code des sociétés s'applique aux sociétés anonymes, sous la forme desquelles les sociétés de logement de service public ne sont pas appelées à être constituées ⁽¹⁸⁾; en outre, elle couvre des hypothèses qui ne sont pas exactement les mêmes que celles envisagées par l'article 149, 1° ⁽¹⁹⁾, du Code wallon du logement, que tend à compléter le texte à l'examen.

Celui-ci sera revu de manière à formuler lui-même les règles de procédure qu'il est envisagé d'imposer.

Article 13

La détermination des catégories de fonctions ou de mandats incompatibles avec la fonction d'administrateur ou de directeur-gérant d'une société de logement de service public relève de la compétence du législateur, dans la mesure où il s'agit d'écarter certaines catégories de personnes de cette fonction. L'habilitation que donne au Gouvernement la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 150, alinéa 2, du Code wallon du logement, ne peut donc être admise. Le texte sera revu en conséquence ⁽²⁰⁾.

⁽¹⁸⁾ Comme rappelé plus haut, les sociétés de logement de service public sont des sociétés coopératives à responsabilité limitée.

⁽¹⁹⁾ Et non pas "l'article 149, alinéa 1^{er}, 1°", comme l'indique erronément l'avant-projet.

⁽²⁰⁾ Voir en ce sens l'avis 33.892/4 de la section de législation du Conseil d'État, précité (Doc. Parl. wall., sess. 2002-2003, n° 472/1, p. 60).

En outre, c'est à l'article 158, et non pas à l'article 150, du Code wallon du logement, qu'il convient d'établir la liste des fonctions ou des mandats spécifiquement incompatibles avec la fonction de directeur-gérant.

Article 14

Le texte en projet fait état de réunions "auxquelles (la présence de l'administrateur) est requise". Si, comme on peut le supposer, le texte vise par là les réunions du conseil d'administration et celles des autres organes de gestion dont l'intéressé est membre, mieux vaut le rédiger en ce sens.

Article 15

Afin d'assurer le respect des articles 38 et 39 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les deux dispositions insérées par l'article 15 dans le Code wallon du logement doivent faire l'objet de deux dispositions distinctes.

En toute hypothèse, la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 152^{ter} du Code wallon du logement, trouverait mieux sa place dans la sous-section 4 du titre III, chapitre II, section 2, du code.

Article 16

Il résulte de la modification qu'il est envisagé d'apporter à l'article 154, alinéa 3, du Code wallon du logement, que la commission de recours et de contrôle prévue par cette disposition est appelée à comprendre "au moins un représentant d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires et d'une société".

Pris au pied de la lettre, ce texte pourrait être compris en ce sens que les membres visés de la commission de recours et de contrôle représentent chacun un comité déterminé ou une société déterminée.

Ceci ne pourrait être admis, dès lors que les compétences de la commission de recours et de contrôle s'étendent à l'ensemble des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, ainsi que des sociétés de logement de service public.

Il convient donc de s'assurer que les membres de la commission de recours et de contrôle qu'envisage la disposition à l'examen représentent, respectivement, l'ensemble des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, et l'ensemble des sociétés de logement de service public.

Le texte en projet doit être revu pour prévoir une procédure de présentation de candidats appropriée à cette fin, à moins de prévoir une procédure d'appel aux candidats.

Article 17

1. La condition qu'énonce la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former la phrase introductive de l'article 158, § 1^{er}, alinéa 2, du Code wallon du logement, est particulièrement vague et imprécise : en quoi peut exactement consister "une expérience utile de trois ans au moins en matière de logement ou dans le contrôle ou la gestion" ⁽²¹⁾ ?

Le texte sera précisé.

2. En ce qui concerne la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 158, § 1^{er}, alinéa 3, du Code wallon du logement, il est, mutatis mutandis, renvoyé à l'observation n° 1 faite au sujet de l'article 9 de l'avant-projet.

⁽²¹⁾ Voir déjà, en ce sens, l'observation n° 1, b), deuxième tiret, faite au sujet de l'article 8 de l'avant-projet.

Article 18

Cette disposition appelle des observations analogues à celles faites au sujet de l'article 11 de l'avant-projet.

Article 19

La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 158^{ter}, 1°, du Code wallon du logement, appelle les observations suivantes :

1. Il résulte des explications du délégué du ministre que les délibérations visées par le texte sont celles de tous les organes de gestion de la société de logement de service public.

En outre, comme en a convenu le délégué, il y aurait aussi lieu d'interdire au directeur-gérant de prendre en propre des décisions ayant l'un des objets que vise le texte.

Celui-ci sera revu en conséquence.

2. Le renvoi, que fait la seconde phrase de la disposition à l'examen, à "la procédure visée à l'article 523 du Code des sociétés", appelle une observation analogue à celle faite au sujet de l'article 12 de l'avant-projet.

Article 21

En ce qui concerne la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 161, § 2, alinéa 3, du Code wallon du logement, le texte doit préciser - ou, à tout le moins, charger le Gouvernement de préciser - la forme et les modalités de la publicité que doit donner la Société wallonne du logement aux listes de marchés publics qui lui sont communiquées.

Article 22

Les premiers mots du 1° doivent être remplacés par "au deuxième tiret,".

Article 23

1. Les dispositions que contient l'article 165*bis* en projet sont disparates, se présentant en ordre dispersé sans que le lien logique qui les unit n'apparaisse clairement. Il convient de distinguer les différentes hypothèses envisagées. À cet effet, le texte doit être restructuré. Ainsi, la détermination des autorités pouvant entamer la procédure conduisant à l'établissement d'un rapport d'audit résulte de la combinaison de trois dispositions, soit les paragraphes 1^{er}, 5 et 6, de l'article 23, qui concernent respectivement les hypothèses de la programmation de la Société wallonne du logement, de l'initiative émanant du commissaire auprès de la société de logement concernée et de celle émanant du Gouvernement. Ainsi encore, au paragraphe 4, la première phrase n'envisage que l'hypothèse où c'est la Société wallonne du logement qui réalise ou fait réaliser le rapport d'audit, alors que la seconde phrase porte également sur l'hypothèse où le Gouvernement accomplit cette tâche.

2. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 165*bis*, § 4, seconde phrase, du Code wallon du logement, la société de logement de service public "est entendue, selon le cas, par la Société wallonne du logement ou par le Gouvernement avant l'élaboration du rapport final d'audit".

Il ressort de la note au Gouvernement précédant l'adoption de l'avant-projet en deuxième lecture que l'intention est en ce sens que c'est uniquement dans les cas où il est fait application de l'article 165*bis*, § 6, troisième phrase, en projet, que le Gouvernement entend la société.

Le texte gagnerait à le préciser expressément.

3. Au paragraphe 5, le membre de phrase "Sans préjudice de l'article 88, - 1^{er}, 4°, du Code," est ambigu en ce qu'il pourrait donner à penser qu'outre les trois hypothèses visées à l'article en projet, il existerait encore une quatrième hypothèse dans laquelle un rapport d'audit pourrait être établi à l'initiative de la Société wallonne du logement. Tel ne semble pas être l'intention de l'auteur de l'avant-projet. S'il en allait autrement, l'article en projet devrait être revu afin de prévoir expressément cette quatrième hypothèse.

4. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 165*bis*, § 5, du Code wallon du logement, n'a de véritable utilité que s'il incombe à la Société wallonne du logement de donner suite à la demande qui lui est faite par le commissaire chargé d'assurer le contrôle de la société de logement de service public dont il s'agit, que ce soit en étant tenue de réaliser ou de faire réaliser le rapport d'audit demandé par le commissaire ou, à tout le moins, en prenant position sur la demande qui lui est faite.

Le texte sera revu en conséquence.

3. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 165*bis*, § 7, du Code wallon du logement, prévoit qu'"est constitutive d'une négligence grave la divulgation d'éléments contenus dans un projet d'audit". Selon cette rédaction la qualification de "négligence grave" est attachée à la divulgation non seulement du projet d'audit mais des faits qui y sont relatifs.

Rédigée en des termes aussi généraux, la disposition apparaît comme critiquable. Ainsi il ne peut être considéré de manière absolue qu'est toujours constitutive d'une négligence grave la divulgation d'éléments contenus dans le projet d'audit, alors que ces éléments peuvent avoir trait à des faits qui en vertu de l'article 29 du Code d'instruction criminelle doivent être dénoncés au Procureur du Roi.

Par ailleurs, le texte manque également de précision en ce qu'il n'indique pas dans le chef de qui la divulgation est consécutive d'une négligence grave. Sur ce point le délégué du ministre a précisé que seul était visé le cas où la divulgation est le fait d'un administrateur, du commissaire ou du directeur-gérant de la société de logement de service public concernée, aucune autre personne n'étant censée être en possession du projet d'audit.

En outre, le texte doit se comprendre comme ne s'appliquant qu'aussi longtemps que le rapport d'audit est à l'état de projet.

On peut aussi se demander pour quelle raison la disposition à l'examen réserve le sort qu'elle attache à l'hypothèse particulière où est divulgué un élément d'un projet d'audit, et non pas à d'autres hypothèses de méconnaissance grave, par les catégories de personnes précitées, de règles de comportement s'imposant à elles.

En fin de compte, et en tout état de cause, la disposition à l'examen ne peut être dissociée du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148*bis* en projet du Code wallon du logement, lequel code a vocation à s'imposer aux catégories de personnes à qui s'applique la disposition à l'examen. Il est renvoyé sur ce point à l'article 9 de l'avant-projet.

Article 24

1. La condition qu'énonce la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former la phrase introductive de l'article 166, alinéa 5, du Code wallon du logement, est particulièrement vague et imprécise : en quoi peut exactement consister "une expérience utile de trois ans au moins en matière de logement ou dans le contrôle ou la gestion" ⁽²²⁾ ?

Le texte sera précisé.

⁽²²⁾ Voir déjà, en ce sens, l'observation n° 1, b), deuxième tiret, faite au sujet de l'article 8 de l'avant-projet.

2. En ce qui concerne la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 166, alinéa 6, du Code wallon du logement, il est, mutatis mutandis, renvoyé à l'observation n° 1 faite au sujet de l'article 9 de l'avant-projet.

Article 25

1. Le texte gagnerait à être revu de manière à mieux préciser comment les dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 167, alinéas 3 et 4, du Code wallon du logement, sont appelées à s'articuler avec celles figurant à l'article 168, § 1^{er}, du code. En tout état de cause, elles trouveraient mieux leur place dans ce dernier texte.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 167, alinéa 5, du Code wallon du logement, n'a d'autre objet que de rappeler l'application de l'article 174, § 4, du code. Une telle disposition est inutile et doit être omise.

Article 26

1. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 169*bis*, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement, fait état de réunions "auxquelles (la présence du commissaire) est requise". Si, comme on peut le supposer, le texte vise par là les réunions des organes d'administration et de contrôle de la société de logement de service public, mieux vaut le rédiger en ce sens.

2. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 169*bis*, alinéa 2, du Code wallon du logement, les manquements aux obligations visées aux articles 167, alinéa 3, et 169 "constituent une négligence grave" justifiant la révocation d'un commissaire.

On peut se demander pour quel motif admissible au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi la disposition à l'examen réserve le sort qu'elle attache aux hypothèses particulières qu'elle envisage ⁽²³⁾, et non pas à d'autres hypothèses de méconnaissance grave, par le commissaire, des obligations qui s'imposent à lui.

Article 28

1. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 171bis, § 1^{er}, seconde phrase, du Code wallon du logement, la chambre de recours qui est instituée connaît des "recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, sur la procédure de candidature, les priorités d'accès et sur les décisions d'attribution de logements".

L'on comprend bien que ces recours soient ouverts aux candidats locataires. Par contre, il conviendrait que les auteurs du texte s'expliquent davantage sur les motifs et les hypothèses de l'ouverture desdits recours aux locataires et, le cas échéant, précisent le texte en conséquence.

Par ailleurs, le texte doit préciser quelles sont, en ce qui concerne la procédure de candidature et les priorités d'accès, les décisions susceptibles d'être déferées à la chambre de recours.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 171bis, § 2, du Code wallon du logement, appelle les observations suivantes :

a) Il convient de préciser qui nomme les membres de la chambre de recours.

b) En ce qui concerne les membres de la chambre de recours visés aux trois premiers tirets de l'alinéa 1^{er}, pour que la qualification de "représentant" soit adéquate, le texte doit prévoir une procédure de présentation de candidats.

⁽²³⁾ S'agissant des obligations visées à l'article 167, alinéa 3, il est, en outre, renvoyé à l'observation n° 1 faite au sujet de l'article 25 de l'avant-projet.

c) C'est au Gouvernement qu'il incombe d'organiser ses services ⁽²⁴⁾. Il ne peut donc être admis que le législateur désigne celui des services du Gouvernement dont l'un des agents est membre et assure la présidence de la chambre de recours.

En outre, s'agissant des services du Gouvernement, le terme "représentant" doit être remplacé par le mot "délégué".

En conséquence, au quatrième tiret de l'alinéa 1^{er}, les mots "un représentant de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine" seront remplacés par les mots "un délégué des services du Gouvernement".

3. L'habilitation que donne au Gouvernement la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 171*bis*, § 4, du Code wallon du logement, est excessivement large.

Il incombe au législateur de déterminer lui-même les règles essentielles relatives à l'introduction et à l'instruction des recours, ainsi que les pouvoirs de la chambre de recours.

L'intention exprimée dans le commentaire de la disposition selon laquelle l'admissibilité du recours serait subordonnée à l'existence d'une démarche écrite préalable auprès de la société de logement pourra ainsi notamment être traduite dans le texte en projet.

S'agissant plus particulièrement de l'audition du requérant et de la société concernée, le décret ne peut, comme semble l'impliquer l'article 171*bis*, § 3, en projet, laisser à la chambre de recours le pouvoir de décider s'il y a lieu d'y procéder : il doit régler cette question lui-même.

⁽²⁴⁾ Article 87 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Article 29

1. Il résulte du texte à l'examen que la décision prise sur la base de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 174, § 1^{er}, 2°, du Code wallon du logement, à savoir "l'injonction de mettre fin aux faits non-respectueux de la légalité", "peut être assortie de l'application d'une des autres sanctions visées ci-après pour le cas où il ne serait pas mis fin aux faits non-respectueux dans le délai fixé".

À lire le texte, l'autorité qui enjoint de mettre fin à certains faits a le pouvoir, au moment même où elle prend cette décision, de décider également, d'ores et déjà, d'appliquer une autre sanction pour le cas où il ne serait pas mis fin aux faits en question.

L'autre sanction décidée lors de l'adoption de la décision enjoignant de mettre fin à des faits déterminés, ne pourrait être appliquée qu'après qu'il eut été constaté qu'il n'a pas été mis fin à ces faits. Et il ne pourrait être admis qu'un tel constat soit fait sans que la société concernée ait pu faire valoir ses observations, en particulier s'il y a contestation sur le point de savoir s'il a ou non été mis fin aux faits litigieux.

Le texte en projet est en défaut de donner ces garanties.

Eu égard à l'observation qui vient d'être faite, on peut se demander si la meilleure solution ne serait pas de prévoir que, lorsque l'autorité enjoint une société de mettre fin à certains faits, elle peut, à cette occasion, avertir ladite société qu'une autre sanction pourrait lui être infligée dans l'hypothèse où il ne serait pas mis fin aux faits en question.

Le texte sera revu en conséquence.

2. En vertu de la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 174, § 1^{er}, 3°, du Code wallon du logement, les montants prélevés au titre de sanction financière sont affectés au fonds régional de solidarité visé à l'article 172 du code.

.../...

Cette règle doit être insérée directement dans l'article 172, et non pas dans l'article 174 du code.

3. Il résulte du 4°, du 5° et du 6° de la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 174, § 1^{er}, du Code wallon du logement, qu'une société de logement de service public peut faire l'objet d'une "mise sous contrôle de gestion", d'une "mise sous tutelle" ou d'une "mise sous plan de gestion".

Le dispositif à l'examen ne permet pas de déterminer quel est l'objet propre de chacune de ces mesures, ni, a fortiori, de discerner ce qui les distingue les unes des autres.

S'agissant de la "mise sous contrôle de gestion", l'habilitation que le texte en projet donne au Gouvernement de "fixer les modalités et l'étendue de la mise sous contrôle" est excessivement large.

Le texte en projet sera revu en conséquence.

4. Le paragraphe 2 de l'article 174 du Code wallon du logement doit être revu pour tenir compte des modifications apportées au paragraphe 1^{er} du même article.

Article 30

1. Il résulte des explications du délégué du ministre que le comité d'accompagnement et de suivi prévu par la disposition à l'examen est institué auprès du Gouvernement.

Le texte doit le préciser.

2. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 174*bis*, alinéa 3, du Code wallon du logement, appelle les observations suivantes :

a) Il convient de préciser qui nomme les membres du comité d'accompagnement et de suivi.

b) En ce qui concerne le premier, le deuxième et le troisième tirets, il est rappelé que le Gouvernement délibère collégalement et que c'est à lui qu'il incombe de décider de ses règles de fonctionnement et d'accorder, le cas échéant, des délégations à ses membres ⁽²⁵⁾. Le législateur ne peut donc prévoir que le comité d'accompagnement et de suivi comprend des représentants de ministres déterminés.

Le texte sera revu de manière à présenter les membres du comité d'accompagnement et de suivi visés au premier, au deuxième et au troisième tirets, comme étant des délégués du gouvernement.

c) Seule l'autorité fédérale a le pouvoir de prendre des règles régissant la Cour des comptes ⁽²⁶⁾.

Il ne peut donc être admis que la Région wallonne prévoie que le comité d'accompagnement et de suivi comprend un représentant de la Cour des comptes.

En conséquence, le quatrième tiret sera omis.

d) Au cinquième tiret, mieux vaut écrire "d'un inspecteur des finances".

e) Au sixième tiret, pour que la qualification de "représentants" soit adéquate, le texte doit prévoir une procédure de présentation de candidats.

⁽²⁵⁾ Articles 68 et 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

⁽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.

Article 31

La disposition à l'examen suggère de modifier l'article 200*bis* du Code wallon du logement pour permettre d'infliger une amende administrative aux "administrateurs et (aux) membres des sociétés de logement de service public qui, dans l'exercice de leur fonction, contreviennent à la loi, au décret, aux arrêtés, aux statuts et aux règlements de la Société wallonne du logement". Le délégué du ministre a expliqué qu'en faisant état des "membres" des sociétés de logement de service public, le texte visait en réalité les membres du personnel de ces sociétés.

Le texte à l'examen est beaucoup trop vague et imprécis en ce qui concerne la détermination des "infractions" qu'il vise. Il est, sur ce point, rédigé en des termes à ce point lacunaires qu'ils ne permettent pas aux personnes auxquelles il s'applique de savoir à l'avance quels actes ou omissions pourraient les conduire à se voir infliger une amende administrative. Dans la mesure où les amendes administratives prévues par l'article 200*bis* du Code wallon du logement peuvent être considérées comme présentant un caractère pénal au sens, notamment, de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de l'article 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques ⁽²⁷⁾, il s'expose, de ce fait, à être tenu pour contraire à l'article 7 de la convention et à l'article 15 du pacte.

Par ailleurs, il est artificiel et dénué de pertinence d'insérer une mesure tendant, selon les termes du commentaire de l'article 31 que donne l'exposé des motifs, à "responsabiliser davantage les administrateurs et les membres des sociétés de logement", dans une disposition, l'article 200*bis* du Code wallon du logement, qui a été prévue et conçue pour sanctionner des infractions aux dispositions du code relatives aux critères de salubrité des logements. Au demeurant, l'une des règles que contient cet article - en l'occurrence celle, figurant à l'article 200*bis*, § 1^{er}, alinéa 2, qui prévoit que les infractions sont consignées dans un rapport d'enquête "tel que prévu à l'article 5, alinéa 1^{er}" - n'a vocation à s'appliquer qu'aux infractions aux dispositions du code relatives aux critères de salubrité des logements, et non pas à d'autres infractions.

⁽²⁷⁾ Voir sur ce point l'avis 38.345/4 de la section de législation du Conseil d'État, donné le 25 mai 2005 sur l'avant-projet devenu le décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement (Doc. Parl. wall., sess. 2004-2005, n° 165/1, p. 31).

La disposition à l'examen doit donc être fondamentalement revue.

Articles 32 et 33

1. Les dispositions à l'examen ont manifestement été rédigées sur la base d'une version de l'avant-projet autre que la version actuelle : en effet, la numérotation de bon nombre des articles de l'avant-projet auxquels elles renvoient ne correspond pas à la numérotation actuelle.

Les dispositions à l'examen doivent donc être revues pour tenir compte de la version du texte à laquelle elles se rapportent.

En attendant, il n'est, dans ces conditions, pas possible d'examiner les articles 32 et 33 en pleine connaissance de cause.

2. En ce qui concerne l'article 32, alinéa 1^{er}, il est, mutatis mutandis, renvoyé à l'observation n° 1 faite au sujet de l'article 9 de l'avant-projet.

3. Selon l'article 33, alinéa 1^{er}, plusieurs dispositions du décret en projet sont appelées à entrer en vigueur le jour de la publication du décret au Moniteur belge.

À moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur, fixé par l'article 56 de la loi spéciale du 8 août 1980, il faut renoncer, en principe, à l'entrée en vigueur immédiate afin d'accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles règles.

La chambre était composée de

Messieurs	R. ANDERSEN,	premier président du Conseil d'État,
	P. LIÉNARDY,	conseillers d'État,
	P. VANDERNOOT,	
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, premier auditeur chef de section.

LE GREFFIER,

LE PREMIER PRÉSIDENT,

C. GIGOT

R. ANDERSEN