

AW

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 43.983/4
DU 21 JANVIER 2008

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 27 décembre 2007, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement "relatif aux comités consultatifs de locataires et de propriétaires", a donné 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, le projet appelle les observations ci-après.

Observations particulières

Intitulé

Pour mieux préciser la portée du texte, il ne serait pas inutile que l'intitulé soit complété par les mots "auprès des sociétés de logement de service public".

Dispositif

Article 4

Tel qu'il est rédigé, l'article 4 requiert que l'électeur ait eu la qualité de locataire ou de propriétaire le 1^{er} septembre de l'année qui précède, mais pas que cette qualité perdure jusqu'au moment de l'élection. De l'accord du délégué du ministre, l'article sera complété en ce sens.

Article 8

À l'alinéa 1^{er} du projet, il convient, à l'instar de l'article 8, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public, de faire plus clairement ressortir le caractère alternatif des deuxième et troisième conditions prévues pour les candidats à l'élection ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Comparer avec le 3^e tiret de l'annexe en projet.

Article 9, alinéa 1^{er}

Le texte est en défaut de prévoir que le modèle de candidatures est également mis à la disposition des candidats au siège de chaque société (au sens de l'article 1^{er}, 4/, du projet).

Article 11

En vertu de la dernière phrase de l'article 11 du projet, si la commission de recours ne se prononce pas dans les délais impartis, la réclamation est réputée acceptée. En conséquence, une candidature pourrait être écartée de manière illégitime, ce qui ne se conçoit pas. De l'accord du délégué du ministre, la dernière phrase sera revue de manière à prévoir que si la commission ne statue pas dans les délais, la candidature est réputée validée.

Articles 12, alinéa 1^{er} et 25, alinéa 3

L'article 12, alinéa 1^{er}, prévoit que s'il n'y a pas au moins trois candidats, le comité n'est pas constitué. En vertu de l'article 25, alinéa 3, le comité n'est plus valablement constitué s'il n'y a plus au moins trois membres.

Les articles 153 à 157 du Code wallon du logement prévoient qu'un comité consultatif des locataires et des propriétaires est institué auprès du conseil d'administration de chaque société et n'envisagent pas de dérogation à ce principe. Il convient dès lors que, conformément à l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, le Gouvernement mette tout en oeuvre pour assurer l'exécution du code.

Il pourrait ainsi prévoir, en cas d'insuffisance de candidats, un nouvel appel à candidatures. De même, dans l'hypothèse où il n'y aurait plus suffisamment de membres suppléants pour assurer une représentation minimale, des élections partielles pourraient être organisées ⁽²⁾.

Article 13

1. Étant donné que l'arrêté en projet a vocation à s'appliquer de manière permanente, il convient à l'alinéa 1^{er} de remplacer la mention de l'année 2008 par les mots "Election de juin ... [millésime]".

2. À l'alinéa 2, il y a lieu d'écrire "équivalent" s'agissant d'un participe présent.

Article 18

Les auteurs du projet apprécieront s'il ne conviendrait pas de compléter la disposition par l'édiction d'incompatibilités, par exemple pour éviter un lien familial entre un membre du bureau de dépouillement et un candidat.

Article 26

1. L'alinéa 2, ne faisant que reproduire partiellement l'article 154, alinéa 3, du code, sera omis.

⁽²⁾ Le fait que l'article 154 du code prévoit que les membres sont élus pour quatre ans ne s'oppose pas à cette hypothèse. Ainsi, l'article 106 du Code électoral organise des élections législatives partielles "en cas de vacance lorsqu'il ne peut y être pourvu par l'installation d'un suppléant", alors que l'article 65 de la Constitution dispose que les députés sont élus pour quatre ans.

2. L'alinéa 3 prévoit qu'un certain nombre de représentants sont désignés sur la base de listes doubles présentées respectivement par l'Association wallonne du logement et l'Association wallonne et contrairement à l'Association wallonne qui est mieux définie à l'article 1^{er}, 5/, du projet, la section de législation n'aperçoit pas ce qu'il convient d'entendre par l'Association wallonne du logement.

Cette lacune doit être comblée.

En outre, l'auteur du projet doit être à même de justifier le choix de ces deux associations mentionnées à l'alinéa 3 au regard du respect du principe d'égalité.

Article 27

L'article 27 de la disposition prévoit que l'avis d'un comité consultatif de locataires et de propriétaires peut être demandé en dehors des hypothèses et pour d'autres matières que celles énumérées par l'article 155, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement.

Les alinéas 2 et 3 de la même disposition précisent que l'avis ainsi sollicité ne peut porter sur des cas individuels.

Une telle façon de procéder ne peut être admise au regard de l'article 155 précité, lequel énumère de manière exhaustive les compétences consultatives obligatoires des comités et ne comporte pour le surplus, en la matière, aucune habilitation expresse au Gouvernement.

L'article 27 du projet doit, en conséquence, être omis.

Article 28, alinéa 6

Comme en a convenu le délégué du ministre, il résulte de l'article 28, alinéa 6, que si le comité n'adopte pas un règlement d'ordre intérieur lors de sa première réunion, il ne pourra plus jamais se réunir. La sanction est manifestement disproportionnée.

.../...

De l'accord du délégué, l'on prévoira que le comité doit adopter un règlement d'ordre intérieur dans les trois mois et qu'à défaut, le règlement-type d'ordre intérieur établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre s'applique, jusqu'à l'adoption d'un règlement d'ordre intérieur par le comité.

Article 31

La section de législation s'interroge sur la signature d'une convention par une partie dépourvue de personnalité juridique. Sans être impossible, la signature d'une telle convention peut être source de grosses difficultés, notamment sur le plan de la responsabilité individuelle des signataires de l'association de fait.

Article 32

Selon l'article 157 du Code wallon du logement, la société pourvoit aux frais de fonctionnement du comité consultatif des locataires et des propriétaires institué auprès d'elle et ce dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du logement.

Au regard de l'habilitation ainsi libellée, la section de législation n'aperçoit pas ce qui autorise le Gouvernement à prévoir, comme il le fait à l'article 32, § 1^{er}, alinéa 3, du projet, que le montant excédant la somme des subventions correspondant au versement de deux années est versé à la Société wallonne, à charge pour elle de l'affecter sur un compte spécial et que les sommes déposées sur ce compte sont affectées au financement d'activités proposées par l'Association wallonne.

De telles modalités de l'affectation de la subvention sont étrangères aux frais de fonctionnement qui peuvent être mis à charge de la société.

La disposition doit être omise.

Article 36

Cette disposition qui touche directement au mode de fonctionnement des organes de gestion des sociétés de logement de service public trouverait mieux sa place à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 janvier 2007 fixant les modalités de fonctionnement des organes de gestion des sociétés de logement de service public.

Article 38

Cette disposition prévoit qu'une contestation peut être soumise par la société au conseil d'administration de la Société wallonne. Or l'article 155, § 2, du Code wallon du logement ne prévoit pas une telle hypothèse puisqu'il confère, au contraire, un pouvoir de décision à la société contre laquelle est ouvert un recours au comité consultatif des locataires et des propriétaires.

La disposition en projet doit être revue en conséquence.

Article 39

Invité à préciser la portée de cette disposition, le délégué du ministre a répondu :

"La volonté n'est pas d'imposer mais d'inciter aux partenariats, aux collaborations entre comité et régie ayant un «champ d'actions» commun".

Dans cette hypothèse, la disposition en projet est dépourvue de portée normative et sera omise.

Si les auteurs du projet entendent imposer la présence de membres des comités au sein des régies de quartier, voire prévoir que le statut de membre d'un comité emporte le droit de siéger au sein d'une régie, il convient de modifier en ce sens l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.

Pour le surplus, la disposition telle qu'elle est rédigée ne met pas correctement en oeuvre l'habilitation de l'article 156, première phrase, du Code wallon du logement, en tant que le Gouvernement doit fixer comment le comité consultatif des locataires et des propriétaires, en tant que tel, est associé à la gestion et aux activités de la régie des quartiers.

Le texte doit être revu à la lumière des observations qui précèdent.

La chambre était composée de

Messieurs	Ph. HANSE,	président de chambre,
	P. LIÉNARDY,	conseillers d'État,
	J. JAUMOTTE,	
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. X. DELGRANGE, premier auditeur.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

C. GIGOT

Ph. HANSE