GG

ROYAUME DE BELGIQUE

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _

AVIS 48.517/2/V
DU 3 AOÛT 2010

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, deuxième chambre des vacations, saisi par le Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique de la Région wallonne, le 12 juillet 2010, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location", a donné l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 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.

Formalités préalables

Selon la note au Gouvernement wallon qui figure dans le dossier transmis à la section de législation, l'avis de l'Inspecteur des Finances et l'accord du Ministre du Budget ont été donnés respectivement les 30 octobre 2009 et 11 février 2010. Ces avis et accord n'étant pas joints au dossier, l'auteur du projet s'assurera qu'ils ont bien été obtenus et il veillera à en faire mention dans le préambule du projet.

Examen du projet

Préambule

1. C'est dans le Code wallon du logement, visé à l'alinéa 2 du préambule, que le projet examiné puise son fondement légal, et non dans la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (ci-après dénommée : la directive 2006/123/CE). L'alinéa 1er du préambule doit donc être omis.

2. À l'alinéa 2, devenant l'alinéa 1er, il convient de viser plus précisément l'article 11, alinéa 3, du Code wallon du logement.

3. Les alinéas 4 et 5 du préambule doivent être fusionnés en un seul alinéa, rédigé comme suit :

"Vu l'avis 48.517/2/V du Conseil d'État, donné le 3 août 2010, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1/, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;".

4. Le préambule sera complété par la mention des avis et accord obtenus dans le cadre de l'accomplissement des formalités liées au contrôle administratif et budgétaire.

5. Entre le préambule et le dispositif du projet, il faut insérer les mots : "ARRÊTE :"

Dispositif

Article 1er

L'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location (ci-après dénommé : l'arrêté du 3 juin 2004) détermine quelles personnes sont habilitées "à être enquêteurs" en vue de l'application de l'article 11 du Code wallon du logement. Il s'agit de fonctionnaires communaux répondant aux conditions prévues au 1/ de cet article ou de personnes qui ne sont pas fonctionnaires et qui détiennent un des diplômes énumérés au 2/ du même article.

L'article examiné entend remplacer les mots "géomètre-expert immobilier" qui figurent au dernier tiret de l'article 3, 2/, précité par les mots "géomètre-expert". D'après la note au Gouvernement wallon qui est jointe au dossier de demande d'avis, la modification envisagée trouve sa justification dans la considération que la profession de géomètre-expert "est désormais la seule reconnue en vertu de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert".

En procédant à cette modification, l'auteur du projet perd de vue que l'article 3, 2/, de l'arrêté du 3 juin 2004 envisage la détention d'un diplôme et non l'exercice d'une profession particulière. Or, la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert n'évoque pas, parmi les nombreux diplômes ou titres qu'elle reconnaît, celui de géomètre-expert [1] .

La modification en projet paraît donc dépourvue de raison d'être.

Dispositif

Article 2

1. À la différence de la disposition actuellement applicable, le paragraphe 1er, en projet, de l'article 5 de l'arrêté du 3 juin 2004 ne prévoit plus la rémunération maximale qui peut être exigée du bailleur pour l'accomplissement des missions qui sont confiées à l'enquêteur dans le cadre de la procédure administrative préalable à la délivrance du permis de location.

Ce faisant, l'auteur du projet méconnaît l'habilitation que lui donne l'article 11, alinéa 3, du Code wallon du logement qui dispose que le Gouvernement fixe notamment "une tarification maximale des frais d'enquête".

À cet égard, il convient de noter que si la directive 2006/123/CE était applicable en l'espèce et s'il s'avérait qu'elle requiert que la tarification maximale des frais d'enquête soit supprimée, questions qui ne sont pas examinées par la section de législation

(1) Le diplôme de gradué "géomètre-expert immobilier" figure par contre bien dans la liste des titres qui, sous certaines conditions, permettent d'exercer la profession de géomètre-expert.

dans le présent avis, il conviendrait alors de modifier préalablement l'article 11, alinéa 3, du Code wallon du logement pour être en mesure de supprimer le tarif maximum actuellement prévu [2].

2. L'article 5, § 2, en projet, de l'arrêté du 3 juin 2004 reproduit la disposition actuellement applicable, sur laquelle la section de législation a émis l'observation suivante dans l'avis 36.857/4, précité :

> "Le paragraphe 2 prévoit qu'«aucune rémunération ne peut être exigée de l'occupant du logement». Une telle règle n'entre pas dans les prévisions de l'habilitation prévue par la disposition précitée du code, et ne trouve pas davantage de fondement dans un autre texte de nature législative. Le paragraphe 2 est donc dépourvu de fondement légal et, partant, doit être omis".

Cette observation reste d'actualité.

---

(2) Ces questions ne sont pas examinées étant donné que l'article 11, alinéa 3, du Code wallon du logement empêche pour l'instant que la modification envisagée puisse advenir. L'attention de l'auteur du projet est toutefois attirée sur ce qu'il paraît douteux que l'accomplissement de la mission confiée aux enquêteurs soit concernée par la directive 2006/123/CE, comme l'avance la note au Gouvernement wallon citée ci-avant. Il y va en effet d'une mission de contrôle imposée par la réglementation dans un but d'intérêt général et dans le cadre d'une procédure administrative de délivrance d'un permis de location dont l'obtention constitue un préalable pour qu'un bailleur puisse offrir son bien en location. Au regard des règles du droit communautaire de la concurrence et de la libre prestation des services, on n'aperçoit pas *prima facie* en quoi cette mission de contrôle administratif, fut-elle parfois accomplie par des personnes privées, serait assimilable à une offre de service faite par un opérateur sur un marché déterminé. En d'autres termes, le contrôle administratif préalable à la délivrance d'un permis de location ne constitue pas une activité économique pour laquelle une concurrence sur les prix devrait pouvoir être exercée entre des prestataires de services. Il est par ailleurs difficile de considérer *a priori* qu'une réglementation ayant pour effet de générer l'accomplissement de prestations qui, sans cette réglementation, ne seraient librement sollicitées par personne pourrait entraver le libre exercice des activités de celui qui est chargé de les accomplir puisque, par définition, ces prestations ne font naturellement pas partie de celles qu'il offre sur le marché où il exerce son activité économique. Or, s'il était établi que la mission de contrôle administratif confiée à l'enquêteur ne relève pas de la catégorie des prestations de services au sens du droit communautaire, l'obligation de supprimer le tarif maximum serait inexistante et le projet examiné n'aurait pas de raison d'être.

La chambre était composée de

Messieurs	M.	HANOTIAU,	président de chambre,
	Ph.	QUERTAINMONT,	conseillers d'État,
Mesdames	S.	GUFFENS,	
	A.-C.	VAN GEERSDAELE,	greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. RONVAUX, auditeur.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

A.-C. VAN GEERSDAELE M. HANOTIAU