

MG

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 48.845/4
DU 17 NOVEMBRE 2010

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 Développement durable et de la Fonction publique de la Région wallonne, le 19 octobre 2010, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon "déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement", 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 générales

1. L'arrêté en projet met en place un dispositif d'aide en vertu duquel des subventions sont octroyées par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement, subventions qui, selon l'article 3 du projet, interviennent "en déduction du montant du loyer à payer mensuellement par le locataire à l'opérateur immobilier qui a pris en gestion le bien loué".

Selon son préambule, l'arrêté en projet trouve son fondement juridique dans les articles 33 et 179 du Code wallon du Logement (ci-après dénommé : le code).

Ces articles du code sont toutefois étrangers à l'objet de l'arrêté en projet de telle sorte que celui-ci est dépourvu de fondement légal.

2. L'article 33 du code énonce en effet que :

"La Région peut accorder une aide au conventionnement d'un bien immobilier à toute personne morale de droit privé. L'affectation au bien immobilier conventionné doit être maintenue durant neuf années au moins" ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Cet article doit être lu en combinaison avec l'article 1^{er}, 18/*bis*, du code qui définit le bien immobilier conventionné comme "le type de bien immobilier déterminé par le Gouvernement pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité. Le Gouvernement arrête les conditions et modalités de la prise en gestion et de la location" (sur le conventionnement et la prise en gestion, voir aussi les articles 20, 85 et 85*bis* du code).

Les aides qu'envisage cette disposition ont pour fin d'encourager les titulaires de droit réels sur des biens immobiliers à confier la gestion de ces derniers à des opérateurs immobiliers définis par le code, à charge pour ceux-ci de louer les dits biens dans les conditions prévues par le même code.

Cet article n'est donc pas conçu pour permettre l'octroi d'une aide qui bénéficie *in fine* à la personne qui loue un bien immobilier déjà conventionné. Or, tel est le cas de l'aide envisagée par le projet à l'examen puisque celui-ci prévoit que l'aide financière vient en déduction du loyer payé pour la location d'un bien immobilier qui est déjà conventionné, ce que confirme l'article 3 du projet qui règle la question du cumul de l'aide avec l'allocation de loyer octroyée en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer.

3. Quant à l'article 179 du code, il se borne à décrire les missions d'utilité publique qui sont poursuivies par le Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie et il n'accorde aucune habilitation au gouvernement qui lui permettrait d'instaurer les conditions d'un régime d'aide au paiement du loyer dû par le locataire d'un bien immobilier conventionné.

4. Certes, l'article 14, § 2, 2/, du code prévoit bien la possibilité pour la Région d'accorder une aide au loyer mais l'arrêté en projet s'écarte des conditions auxquelles le code subordonne l'octroi de ce type d'aide.

5. L'arrêté en projet étant dépourvu de fondement juridique, il ne sera pas examiné plus avant par la section de législation.

La chambre était composée de

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

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

C. GIGOT

P. LIÉNARDY