ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 49.477/4
DU 2 MAI 2011

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 4 avril 2011, 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 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant des définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement », 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.

Préambule

1. Le projet d'arrêté trouve son fondement légal, non seulement dans l'article 3, mais aussi dans l'article 1er, 17°, du Code wallon du logement.

L'alinéa 1er du préambule sera complété en conséquence.

2. Le préambule doit aussi être complété par le visa de l'avis de l'Inspecteur des Finances et de l'accord du Ministre du Budget, qui ont été donnés, respectivement, le 8 février 2011 et le 17 février 2011.

3. L'alinéa relatif à l'avis du Conseil d'État doit être mentionné comme suit :

"Vu l'avis 49.477/4 du Conseil d'État, donné le 2 mai 2011, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;" [1].

Dispositif

1. Le projet d'arrêté se présente en ce sens que, d'une part, en son article 2, il abroge l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement et que, d'autre part, en son article 1er, il apporte à l'article 21, alinéa 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 le même ajout que celui qu'y a apporté l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011.

[1] *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.conseildetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 36.1 et formule F 3-5-2.

Cette manière de procéder ne peut être admise d'un point de vue légistique [2].

En effet, dès lors que le seul objet de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011 a été d'introduire une disposition modificative dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 et que cette disposition modificative est aujourd'hui entrée en vigueur [3], l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011 a épuisé tous ses effets, en manière telle qu'il ne sert à rien de l'abroger. L'article 2 doit donc être omis.

En outre, la modification à apporter à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 doit consister, non pas à apporter à l'article 21, alinéa 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 le même ajout que celui qu'y a apporté l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011, mais à remplacer l'article 21, alinéa 1er, cinquième tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007. L'article 1er sera remanié en conséquence.

2. Le chapitre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 soumet à des critères particuliers de salubrité et de surpeuplement les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région wallonne. Ces critères sont plus stricts que les critères de salubrité et de surpeuplement que fixe le chapitre II du même arrêté pour l'ensemble des logements situés en Région wallonne.

Le projet d'arrêté tend à soustraire au champ d'application du chapitre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 « les logements appartenant à une société de logement de service public achetés par un locataire d'une société de logement de service public ». Ces logements seraient ainsi uniquement soumis au chapitre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

La question se pose de savoir si, ce faisant, le projet d'arrêté est conforme au principe constitutionnel de l'égalité devant la loi.

Invité à justifier la mesure envisagée, le délégué du ministre a répondu ceci :

> « À l'heure actuelle, le bénéfice de la prime à l'acquisition est conditionné notamment au respect des normes de salubrité et de surpeuplement contenues dans le chapitre 4 de l'arrêté du 30 août 2007. Cette imposition peut donner lieu à des situations paradoxales dans le cas où un locataire d'un logement social souhaite

[2] *Ibid*., recommandations nos 128 et suivantes.

[3] Conformément à son article 2, l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2011 est entré en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à savoir le 4 avril 2011.

> acheter le logement qu'il occupe et bénéficier de la prime à l'acquisition. En effet, il peut arriver qu'un locataire occupe un logement social salubre et non surpeuplé en vertu du chapitre 2 de l'arrêté du 30 août 2007 mais que le même logement devienne trop petit dès lors qu'il en deviendra propriétaire eu égard au chapitre 4 du même arrêté. La même situation peut également se présenter lorsque le locataire d'un logement social souhaite acheter un logement social différent de celui qu'il occupe mais présentant les mêmes caractéristiques.
>
> Cette situation est difficilement compréhensible dans la mesure où un changement de statut de l'occupant (de locataire à propriétaire) serait de nature à relever le seuil des exigences. Cette prime constitue un incitant majeur permettant aux locataires d'un logement social d'acquérir un bien qu'ils occupent - dans bien des cas - depuis de nombreuses années. Le fait de ne pas pouvoir en bénéficier est de nature à faire échouer des opérations de ventes de logements sociaux, lesquelles constituent pour les sociétés des sources de financement complémentaires aux programmes d'investissement ».

Le projet d'arrêté n'est pas critiquable au regard du principe d'égalité, en tant qu'il soustrait au champ d'application du chapitre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 les logements qui, appartenant à l'origine à une société de logement de service public, ont été acquis, avec l'aide de la Région wallonne, par des personnes qui, précédemment, occupaient ces logements en qualité de locataires. En effet, ce faisant, il poursuit l'objectif, assurément légitime, de lever un obstacle à la possibilité, pour les locataires d'un logement social, d'acquérir, en bénéficiant de la prime instituée à cette fin par la Région wallonne, un bien qu'ils occupent déjà.

La situation n'est pas la même dans l'hypothèse où une personne qui, à l'origine, était locataire d'une société de logement de service public achète à une telle société un logement autre que celui qu'elle occupait précédemment. En effet, en pareille hypothèse, l'obstacle qui vient d'être évoqué n'existe pas. Quant à l'argument, qu'invoque le délégué du ministre, tenant dans la volonté d'éviter de faire échouer des opérations de vente de logements sociaux et de priver ainsi de sources de financement les sociétés de logement de service public, il est permis de douter que cet argument soit pertinent pour qu'il puisse justifier, au regard du principe d'égalité, la différence de traitement faite en faveur des personnes qui au point de départ occupent déjà un logement d'une société de logement de service public autre que celui qu'elles entendent acquérir.

Le projet d'arrêté sera revu en conséquence.

3. Selon l'article 3, l'arrêté en projet est appelé à entrer en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

À moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur, fixé par l'article 84, alinéa 1er, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, 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	P. LIÉNARDY,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE, L. DETROUX,	conseillers d'État,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

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

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

C. GIGOT P. LIÉNARDY