



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 60.682/4
du 30 janvier 2017

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne ‘modifiant le
Code wallon du logement et de l’habitat durable’

Le 16 décembre 2016, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu'au 31 janvier 2017 ^(*), sur un avant-projet de décret 'modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable'.

L'avant-projet a été examiné par la quatrième chambre le 30 janvier 2017. La chambre était composée de Pierre LIÉNARDY, président de chambre, Martine BAGUET et Bernard BLERO, conseillers d'État, Christian BEHRENDT, assesseur, et Anne-Catherine VAN GEERSDAELE, greffier.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 30 janvier 2017.

^(*) Par courriel du 19 décembre 2016.

*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-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 suivantes.

FORMALITÉS PRÉALABLES

1. L'avant-projet de décret comporte des dispositions – en particulier des dispositions relatives à l'octroi d'aides financières par la Région wallonne – qui, conformément aux articles 33 et 42 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 'portant organisation des contrôle et audit internes budgétaires et comptables ainsi que du contrôle administratif et budgétaire', doivent être soumises à l'avis de l'Inspecteur des Finances et requièrent l'accord du Ministre du Budget.

Il résulte des explications de la déléguée du Ministre que ces formalités n'ont pas été accomplies.

Il appartiendra au Gouvernement de veiller à leur accomplissement.

2. Les dispositions par lesquelles l'avant-projet envisage de remplacer l'alinéa 2 de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable (ci-après : « le code ») règlent le traitement de données à caractère personnel.

En vertu de l'article 28, paragraphe 2, de la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 'relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données',

« Chaque État membre prévoit que les autorités de contrôle sont consultées lors de l'élaboration des mesures réglementaires ou administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes à l'égard du traitement de données à caractère personnel ».

En droit interne, la Commission de la protection de la vie privée est l'« autorité de contrôle » visée par cette disposition.

L'article 29, § 1^{er}, de la loi du 8 décembre 1992 'relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel' permet au Gouvernement de saisir la Commission d'une demande d'avis sur toute question relative à

^(*) S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

l'application des principes fondamentaux de la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Aussi, il est recommandé de solliciter l'avis de la Commission sur les dispositions par lesquelles l'avant-projet envisage de remplacer l'alinéa 2 de l'article 80, alinéa 2, 3°, du code.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

I. La notion de « logement public » et sa définition

L'avant-projet tend à remplacer la notion de « logement social » par celle de « logement public ». Il définit cette dernière notion dans la disposition par laquelle il envisage de remplacer l'article 1^{er}, 9°, du code.

Il y a lieu, à ce sujet, d'observer ce qui suit.

1. La définition du « logement public » que donne l'article 1^{er}, 9°, en projet est telle qu'elle couvre ou peut couvrir, notamment, des logements qui appartiennent à des particuliers ou à des personnes morales de droit privé.

Il n'est guère approprié, et il peut être source d'équivoque, de qualifier de tels logements de « logements publics ».

L'expression « logement d'utilité publique », par exemple, serait plus adéquate.

L'avant-projet sera revu en conséquence.

2. Selon l'article 1^{er}, 9°, en projet, la notion de « logement public » s'applique à un « logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels ou qu'il détient en gestion ».

Il y a lieu de viser aussi le cas où un opérateur immobilier prend un logement en location¹.

Le texte sera complété en conséquence.

3. Comme l'a confirmé la déléguée du Ministre, la volonté des auteurs de l'avant-projet est en ce sens qu'un « logement public » est destiné à l'habitation de ménages de catégorie 1, 2 ou 3.

L'article 1^{er}, 9°, en projet gagnerait à l'indiquer expressément.

¹ Voir en ce sens, par exemple, l'article 1^{er}, 11^oter, et l'article 81, alinéa 1^{er}, en projet, du code.

Cette précision remplacera avantageusement l'indication, beaucoup trop vague, suivant laquelle un « logement public » est « destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région ».

II. L'adaptation du code aux modifications terminologiques qu'envisage l'avant-projet

Il incombe au législateur d'adapter aux modifications terminologiques qu'envisage l'avant-projet – en particulier l'introduction des notions de « logement public »² et de ménage de catégorie 1, 2 ou 3 – l'ensemble des dispositions du code qui requièrent une telle adaptation.

Si tel est l'objet d'un certain nombre de dispositions de l'avant-projet, il y a lieu de noter cependant que celui-ci n'est pas exhaustif sur ce point.

Ainsi par exemple, l'article 14, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, a), b) et c), en projet fait état de ménages « en état de précarité » ou « à revenus modestes », alors qu'il résulte des modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'article 1^{er}, 29^o et 30^o, du code que ces notions disparaîtraient du code et ne s'y verraient plus attacher de définition, et qu'elles sont appelées à être remplacées, respectivement, par la notion de « ménages de catégorie 1 » et par celle de « ménages de catégorie 2 ».

Ou encore, toujours à titre d'exemple, l'avant-projet est en défaut d'adapter comme il se doit l'article 187, § 2, du code à l'introduction de la notion de « logement public ».

L'avant-projet sera revu en conséquence.

III. La modification des dispositions relatives aux aides relevant de la politique du logement

L'avant-projet modifie substantiellement les chapitres II, III et IV du titre II du code.

Ces chapitres, qui comportent les dispositions formant actuellement les articles 14 à 78 du code, sont relatifs aux aides relevant de la politique du logement qui sont accordées, respectivement, aux personnes physiques (chapitre II) et aux personnes morales (chapitres III et IV³).

² Comme indiqué dans l'observation générale I, la notion de « logement public » gagnerait à être remplacée, par exemple, par celle de « logement d'utilité publique ».

³ Le chapitre III porte sur les aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public, tandis que le chapitre IV est consacré aux aides aux sociétés de logement de service public.

En l'état, chacun de ces chapitres détermine l'objet spécifique des diverses opérations subsidiables ou catégories d'aides qui sont prévues et fixe quelques règles essentielles relatives aux conditions et à la procédure d'octroi des aides, ainsi qu'à leur mode de calcul. Le chapitre II énumère aussi les formes sous lesquelles peuvent être accordées les aides aux personnes physiques.

À lire l'avant-projet, le chapitre II du livre II du code ne comprendrait plus que deux articles : l'article 14 et l'article 22*bis*. L'avant-projet remplace la version actuelle de l'article 14 en vue, d'une part, de déterminer l'objet de divers types d'opérations pouvant donner lieu à l'octroi d'une aide aux personnes physiques et de charger le Gouvernement de définir les conditions et les modalités d'octroi d'une aide (article 14, §§ 1^{er} à 3, en projet) et, d'autre part, de fixer des règles relatives au remboursement, par le bénéficiaire, du montant d'une aide dont les conditions d'octroi n'ont pas été respectées (article 14, § 4, en projet). Quant à l'article 22*bis*, qui est relatif à l'octroi d'une aide à la création ou à l'amélioration d'une habitation qui n'est pas un logement dans une zone telle que déterminée à l'article 44, § 2, du code, l'avant-projet en maintient l'existence, en y apportant uniquement une modification de pure forme.

En ce qui concerne les chapitres III et IV du livre II du code, l'avant-projet les regroupe en un seul chapitre. Celui-ci ne comporterait qu'un article, l'article 29, dont l'avant-projet remplace la version actuelle en vue de déterminer l'objet des diverses catégories d'aides aux personnes morales, de charger le Gouvernement de définir les conditions et les modalités d'octroi d'une aide et de fixer la durée minimale à laquelle un logement public pour lequel une aide a été accordée doit rester affecté à cette destination.

L'avant-projet appelle à ce sujet les observations générales suivantes.

1. Comme l'indique le commentaire des articles 8 et 18 que donne l'exposé des motifs, l'avant-projet tend à « simplifier et redéfinir » les opérations subsidiables et types d'aides aux personnes physiques et aux personnes morales.

Il incombe à la Région wallonne de s'assurer que, sous ce couvert, elle n'est pas amenée à méconnaître l'obligation de *standstill* découlant de l'article 23 de la Constitution.

À cet égard, il convient de relever que, telles qu'elles sont rédigées, les dispositions en projet ne prévoient plus certaines mesures d'aide existantes ou ne leur fournissent plus un fondement légal suffisant.

Ainsi, pour ne prendre que quelques exemples relatifs aux aides aux personnes physiques, la prime à l'acquisition d'un logement ⁴, l'assurance contre le risque de perte de

⁴ Sur cette prime, voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 'instaurant une prime à l'acquisition d'un logement'.

revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail ⁵ et la prime à l'adaptation de logements aux personnes handicapées ⁶ n'entrent pas ou, à tout le moins, n'entrent pas pleinement dans les prévisions du texte des dispositions en projet.

À supposer que la Région wallonne n'ait plus l'intention d'appliquer des mesures d'aide telles que celles qui viennent d'être citées, la question se pose de savoir s'il existe à cette fin des motifs d'intérêt général suffisants au regard de l'article 23 de la Constitution, qui s'oppose à ce qu'une norme nouvelle réduise sensiblement le niveau de garantie du droit à un logement décent offert par la réglementation applicable sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général.

L'exposé des motifs sera complété sur ce point. À défaut de pouvoir se faire, l'avant-projet sera revu.

2. Les habilitations que l'avant-projet donne au Gouvernement pour fixer les conditions et les modalités d'octroi des aides aux personnes physiques et aux personnes morales excèdent les limites dans lesquelles il peut être admis que le législateur attribue au pouvoir exécutif un pouvoir réglementaire spécifique.

En ce qui concerne les conditions de fond d'octroi des aides et leurs débiteurs, l'ampleur des habilitations est d'autant plus critiquable que l'avant-projet est libellé en des termes tels (« il peut être accordé une aide ») que l'octroi d'une aide est présenté comme étant une faculté laissée à l'appréciation discrétionnaire de l'autorité saisie d'une demande. La critique est d'une acuité toute particulière pour les mesures d'aide prévues par les articles 14, § 1^{er}, et 29, §§ 1^{er} et 2, en projet, dès lors que c'est en des termes extrêmement généraux que le texte détermine l'objet même de ces mesures.

Enfin, il convient encore de souligner que l'avant-projet ne dit mot des formes sous lesquelles peuvent être accordées les aides aux personnes physiques, alors que, comme le reflète bien l'article 23 du code, il s'agit d'un élément essentiel du régime de ces aides.

L'avant-projet doit être fondamentalement revu pour tenir compte de cette observation.

⁵ Sur cette forme d'aide, voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 'instaurant une l'assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail'.

⁶ Sur cette prime, voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 'instaurant une prime à l'adaptation de logements aux personnes handicapées'.

3. En l'état actuel du code, la mise en œuvre du régime d'aide que prévoit l'article 22*bis* requiert l'application, non seulement de cette disposition, mais aussi de celles qui, dans le titre II, chapitre II, du code, règlent de manière générale les formes des aides aux personnes physiques, la durée de ces aides, les conditions de leur octroi et de leur calcul, ainsi que la procédure d'octroi des aides. Contrairement à ce qu'envisage l'avant-projet, le législateur ne peut donc se limiter à maintenir l'existence de l'article 22*bis* du code. Il doit aussi prévoir les dispositions permettant de régler les diverses questions évoquées pour la mise en œuvre de ce régime d'aide. La meilleure manière de procéder consiste à régler ces questions de manière générale pour l'ensemble des aides aux personnes physiques, y compris pour l'aide à laquelle se rapporte l'article 22*bis* du code.

En outre, la section de législation relève aussi que le texte qui est relatif à cette aide ne peut plus renvoyer à l'article 44, § 2, du code, si, comme l'avant-projet l'envisage, le législateur abroge cette dernière disposition.

L'avant-projet sera également revu pour tenir compte de cette observation.

IV. Les dispositions relatives à la lutte contre l'inoccupation des logements

L'avant-projet apporte un grand nombre de modifications aux dispositions du titre II, chapitre VI, du code, qui sont relatives à la lutte contre l'inoccupation des logements.

Vu le nombre et l'importance des modifications envisagées, le texte serait beaucoup plus clair et compréhensible si le législateur remplaçait totalement les dispositions de ce chapitre.

Pour le surplus, en ce qui concerne ces modifications, il est renvoyé à l'observation générale V, ainsi qu'aux observations particulières qui seront faites à propos des articles 23 à 43 de l'avant-projet.

V. La limitation, en l'état actuel du droit, de la faculté de sous-louer un bien pour servir de résidence principale au sous-locataire

Dans les dispositions qui, au titre de la lutte contre l'inoccupation des logements, organisent un régime de prise en gestion volontaire, le texte qui, selon l'avant-projet, est appelé à former l'article 81, alinéa 1^{er}, du code prévoit qu'un opérateur immobilier peut proposer au titulaire d'un droit réel principal sur un logement de prendre celui-ci en location « en vue de le mettre en location », c'est-à-dire, plus précisément, de le sous-louer.

Par ailleurs, le texte qui, selon l'avant-projet, est appelé à remplacer l'article 132, alinéa 1^{er}, du code prévoit que divers organismes ou institutions qui prennent des logements en location en application de ce texte doivent mettre ces logements à la disposition de ménages de catégorie 1 ou 2. L'avant-projet ne précise pas le mode sous lequel les

logements en question peuvent ou doivent être mis à la disposition de ces ménages, mais il n'exclut pas la figure de la sous-location.

Il convient à cet égard de rappeler que, selon l'article 1717, alinéa 2, du Code civil,

« le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire ».

Le principe qui vient d'être cité est toutefois assorti d'une exception, qui figure à l'alinéa 3 de l'article 1717 du code civil.

En vertu de cette dernière disposition,

« lorsque le preneur est une commune, un centre public d'[action] sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin ».

Dans un certain nombre des hypothèses auxquelles ils s'appliquent, les articles 81, alinéa 1^{er}, et 132, alinéa 1^{er}, en projet s'inscrivent dans les prévisions de la disposition qui vient d'être citée.

Ce n'est cependant pas toujours le cas.

1. Parmi les personnes que le Code wallon du logement qualifie d'« opérateurs immobiliers »⁷ et les organismes ou institutions visés par l'article 132, alinéa 1^{er}, en projet, il en est auxquels l'article 1717, alinéa 3, du Code civil ne reconnaît pas la faculté de sous-louer un bien en vue de servir de résidence principale au sous-locataire. Ainsi en va-t-il, pour ne prendre que quelques exemples, de la Société wallonne du logement, des sociétés de logement de service public et du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, à l'exception de ceux de ces opérateurs qui seraient des sociétés à finalité sociale.

2. En outre, les dispositions du code, existantes ou en projet, qui sont relatives à la prise en gestion volontaire d'un logement dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation des logements ne garantissent pas qu'un logement sous-loué à ce titre le soit uniquement à « des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile » au sens de l'article 1717, alinéa 3, du Code civil.

⁷ Voir sur ce point, l'article 1^{er}, 23°, du code.

En tenant compte du fait que la Région wallonne est à présent compétente, en vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', inséré par la loi spéciale du 6 janvier 2014, en vue d'adopter les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, l'avant-projet gagnerait à être revu pour régler les difficultés qui peuvent se présenter sur ce point.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

ARRÊTÉ DE PRÉSENTATION

Lors de son dépôt au Parlement, le projet de décret sera précédé d'un arrêté de présentation.

DISPOSITIF

Article 1^{er}

1. Dans les modifications apportées au 29°, au 30° et au 31° de l'article 1^{er} du code, le texte est en défaut de déterminer le type de « cas spécifiques » dans lesquels les personnes visées par ces dispositions ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, ainsi que le point de savoir qui est chargé d'apprécier l'existence de tels cas et à quelle occasion.

Il doit être revu sur ce point, éventuellement en habilitant le Gouvernement à déterminer les cas spécifiques en question.

2. Ni dans son état actuel ni dans les modifications qu'il est envisagé d'y apporter, le code n'utilise les expressions « bail glissant » et « habitat solidaire ».

Aussi, les définitions de ces expressions qu'il est envisagé d'insérer dans un 37° et un 38° nouveaux de l'article 1^{er} du code n'ont pas de raison d'être⁸.

Elles seront donc omises.

Article 2

Les dispositions par lesquelles il est envisagé d'indiquer que

« [l]e présent Code et ses arrêtés d'exécution visent à la mise en œuvre de la politique sociale du logement »

⁸ Au passage, la section de législation relève que les auteurs de l'avant-projet semblent avoir perdu de vue qu'il existe déjà un 37° à l'article 1^{er} du code. Cette disposition définit l'expression « cadastre du logement ».

et que

« [l]a Région et les opérateurs immobiliers veillent à promouvoir l'information relative aux mesures de prévention en matière de sécurité des logements »

sont dépourvues de la portée normative attendue d'un texte destiné à produire des effets de droit.

Elles seront donc omises. Mieux vaut compléter l'exposé des motifs où de telles considérations générales trouveront mieux leur place.

Article 3

1. La disposition à l'examen apporte un grand nombre de modifications à l'article 7 du code.

Toutes ces modifications se rapportent à l'obligation d'offrir une proposition de relogement à l'occupant d'un logement qui en est expulsé sur ordre du bourgmestre à la suite d'une décision interdisant l'occupation de ce logement.

Vu le nombre et l'importance des modifications envisagées, le texte serait beaucoup plus clair et compréhensible si, d'une part, il remplaçait totalement les dispositions qui sont relatives à cette obligation et si, d'autre part, les dispositions en question étaient insérées dans un article distinct de l'article 7 du code.

2. Selon la version de l'article 7, alinéa 3, du code actuellement en vigueur, l'obligation d'offrir une proposition de relogement aux occupants d'un logement qui en sont expulsés sur ordre du bourgmestre à la suite d'une décision interdisant l'occupation de ce logement s'applique uniquement dans l'hypothèse où cette dernière décision est prise sur la base de la disposition précitée du code.

La disposition à l'examen suggère de modifier l'article 7, alinéa 3, du code en vue d'étendre le champ d'application de cette obligation à l'hypothèse où la décision interdisant l'occupation d'un logement est prise en vertu de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

Conformément à l'article 6, § 1^{er}, IV, 1^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques relève de la compétence des Régions. Le législateur régional est dès lors compétent pour imposer et régler l'obligation d'offrir une proposition de relogement aux occupants d'un logement qui en sont expulsés sur ordre du bourgmestre à la suite d'une décision interdisant l'occupation de ce logement prise sur la base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

Toutefois, en entendant consacrer cette obligation dans l'article 7, alinéa 3, du code, au moyen de l'ajout d'un renvoi à l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, l'avant-projet est critiquable.

Ce faisant, en effet, il mélange la police administrative générale qu'organise l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale avec la police spéciale du logement qu'organise le code. Or, ces deux polices n'ont pas les mêmes champs d'application, sont soumises à des conditions différentes et poursuivent des objectifs distincts⁹. Les critères et les règles à observer dans le cadre de l'une de ces polices ne peuvent s'appliquer à l'autre et, en vertu du principe d'indépendance des polices administratives, l'une ne peut servir de soutien à l'autre¹⁰.

Il convient dès lors de revoir l'avant-projet de manière à y inscrire le dispositif en projet dans une disposition particulière, étrangère à la police spéciale du logement qu'organise le code, de manière à prévenir tout risque de confusion entre les deux polices administratives.

3. L'avant-projet contient une disposition rédigée en ce sens qu'« en cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou la sécurité des occupants, le bourgmestre peut s'écarter de la procédure visée aux alinéas 9 à 15 ».

Comme l'a confirmé la déléguée du Ministre, cette disposition n'a pas pour effet de dispenser le bourgmestre de l'obligation d'offrir une proposition de relogement aux personnes concernées. Cette intention gagnerait à être mieux reflétée dans le texte.

En prévoyant que « le bourgmestre peut s'écarter de la procédure visée aux alinéas 9 à 15 », l'avant-projet manque de clarté et de précision. La section de législation relève notamment que les dispositions auxquelles renvoie le texte ne se présentent pas comme étant uniquement des dispositions de procédure.

En tout état de cause, le texte doit indiquer plus clairement à quelles obligations le bourgmestre est tenu dans les hypothèses qu'il vise.

Il sera revu en conséquence.

4. Les articles 13, alinéa 3, et 88, § 2, 7°, du code doivent être adaptés pour tenir compte des modifications apportées par l'avant-projet à l'article 7 du code.

⁹ On relève notamment, à cet égard, que, si les deux polices en question utilisent le concept de l'insalubrité, elles ne l'entendent pas de la même manière : la salubrité au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale touche à l'hygiène et à la santé publiques, tandis que celle qui est visée par le code touche à la qualité de l'habitat.

¹⁰ Voir en ce sens la jurisprudence du Conseil d'État, section du contentieux administratif, notamment les arrêts Dejardin, n° 103.845 du 21 février 2002 ; Rosier, n° 105.215 du 27 mars 2002 ; Leroy et Postiau, n° 139.837 du 26 janvier 2005 ; Lambin, n° 150.866 du 27 octobre 2005.

Article 5

Selon la disposition en projet, un permis de location ne peut être délivré pour un logement que si celui-ci respecte « les critères de salubrité spécifiques et les critères relatifs à la structure du logement et à sa dimension fixés par le Gouvernement sur la base des articles 3 et 3bis ».

La portée exacte de la précision suivant laquelle les critères de salubrité des logements doivent être « spécifiques » n'apparaît pas clairement. Les auteurs de l'avant-projet entendent-ils charger le Gouvernement de déterminer quels sont, parmi les critères de salubrité des logements fixés en application de l'article 3 du code, ceux qui doivent être spécifiquement respectés pour qu'un logement puisse faire l'objet d'un permis de location ? Ou bien l'intention est-elle plutôt qu'un logement ne puisse faire l'objet d'un permis de location qu'à la condition de respecter, non seulement les critères de salubrité des logements fixés en application de l'article 3 du code, mais aussi d'autres critères, plus stricts, à fixer par le Gouvernement ?

L'avant-projet sera revu pour exprimer l'intention exacte de ses auteurs et le commentaire de l'article ou l'exposé des motifs seront complétés en conséquence.

Article 6

La disposition à l'examen doit être revue pour tenir compte du fait que l'article 13bis du code a été remplacé par le décret-programme du 21 décembre 2016.

Par ailleurs, l'objet exact de la « procédure » que l'avant-projet charge le Gouvernement de définir n'apparaît pas clairement. La section de législation se demande aussi comment combiner l'habilitation qui est donnée sur ce point au Gouvernement avec celle que lui confère la disposition qui, actuellement, forme le dernier alinéa de l'article 7 du code en vue de déterminer « le financement du relogement » que vise cette disposition. L'avant-projet sera revu sur ce point.

Article 8

1. Les dispositions appelées à former les lettres a) et b) de l'article 14, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, du code prévoient l'octroi d'une aide de déménagement ou de loyer à diverses catégories de personnes qui prennent en location, soit un logement salubre, soit un logement « qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux ».

L'octroi de l'aide en question pour la prise en location de logements qui ne sont pas salubres au moment de l'entrée dans les lieux des intéressés, est de nature à poser problème en ce qui concerne les logements dont la mise en location est soumise à l'obtention d'un permis : en effet, en vertu de l'article 10 du code, un permis de location ne peut être délivré pour un logement insalubre, et celui-ci ne peut donc être mis en location ; la seule

exception est celle, prévue par l'article 12 du code, où le bien est soumis à un bail à rénovation et fait l'objet d'un permis de location provisoire.

Par ailleurs, en tout état de cause, il ne peut être perdu de vue que, dans bon nombre de cas, l'exécution des travaux requis pour assurer la salubrité d'un bien incombe à une personne, le bailleur, qui n'est pas le bénéficiaire de la mesure d'aide envisagée, et à qui la Région wallonne ne peut donc imposer directement des obligations.

Le texte sera revu pour tenir compte de ces éléments.

2. L'article 14, § 4, en projet sera complété pour déterminer qui prend la décision de recouvrer le montant qui est à rembourser.

Article 14

La disposition à l'examen implique que soit revu l'article 13^{quater}, alinéa 3, du code.

Article 23

1. La disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former l'article 80, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, alinéa 5, du code, fait état d'« une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée ou estimée sur la base des index disponibles, s'il s'agit d'une estimation ou d'un relevé ».

Ce membre de phrase n'est pas clair.

Si l'intention est de viser une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée sur la base des index qui ont été communiqués ou estimée sur la base des index disponibles, le texte sera rédigé de la sorte.

2. Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, en projet, de l'article 80 du code permet au titulaire d'un droit réel principal de renverser la présomption d'inoccupation prévue par le texte qui, selon l'avant-projet, est appelé à former le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même article.

Suivant l'avant-projet, l'intéressé peut renverser cette présomption comme suit : soit il « justifie de l'occupation du logement », soit il « justifie l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure ».

L'auteur de l'avant-projet ne peut perdre de vue que, dans deux des quatre hypothèses dans lesquelles le texte appelé à former le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'article 80 du code prévoit qu'un logement est présumé inoccupé, ce texte permet déjà de renverser la présomption en question pour des motifs déterminés. Ainsi en va-t-il, dans l'hypothèse visée au 3^o de l'article 80, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, « si le propriétaire ou le titulaire d'un

droit réel peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure ». Quant au 4° de l'article 80, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, il permet de renverser la présomption d'inoccupation dans l'hypothèse qu'il indique, « si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté ».

Selon les cas, le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, en projet, de l'article 80 du code rappelle pour partie la teneur de ces dispositions, les exprime en des termes proches mais pas parfaitement identiques, ou ajoute ou précise une possibilité de renverser la présomption d'inoccupation d'un logement.

Ceci est source de doubles emplois et d'incohérences, et rend le texte ambigu.

L'avant-projet doit donc être revu sur ce point.

À cette occasion, le législateur sera attentif au fait que, selon l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 105/2000 du 25 octobre 2000, qui se rapporte à des hypothèses correspondant, en substance, à celles qui sont visées dans les dispositions appelées à former le 3° et le 4° de l'article 80, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du code, il est contraire aux principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination de qualifier d'inoccupé un logement dont l'inoccupation est indépendante de la volonté des personnes en cause. Il importe donc que, dans ces hypothèses, le texte garantisse que la présomption d'inoccupation qu'il prévoit puisse être renversée par celui qui est en mesure d'établir que l'inoccupation du logement concerné est indépendante de sa volonté. À cet égard, il convient de relever que les notions de « raison légitime » et de « cas de force majeure », qu'utilise l'avant-projet, ne suffisent pas à fournir cette garantie.

Article 25

1. L'article 81, alinéa 1^{er}, en projet appelle les observations suivantes.

a) Le texte est libellé en ce sens que c'est au titulaire d'un droit réel principal sur le « logement manifestement inoccupé ou présumé inoccupé en vertu de l'article 80 » qu'un opérateur immobilier peut adresser une proposition de prise en gestion volontaire de ce logement.

Il résulte des explications de la déléguée du Ministre qu'en principe, un opérateur immobilier ne peut faire une telle proposition que pour un logement figurant sur la liste que le collège communal lui a communiquée en application de l'article 80, § 3, en projet. C'est, apparemment, ainsi que l'article 81, alinéa 1^{er}, en projet doit être compris lorsqu'il fait état de l'hypothèse d'un « logement présumé inoccupé en vertu de l'article 80 ». Le texte sera rédigé en ce sens.

Invitée à préciser ce que vise exactement le texte quand il fait mention de l'hypothèse d'un « logement manifestement inoccupé », la déléguée du Ministre a indiqué que l'intention des auteurs du texte était de viser les cas où le titulaire d'un droit réel principal « reconnaît d'emblée, sans constat d'inoccupation communal, l'inoccupation de son logement ». Ici également, la rédaction du texte sera revue pour exprimer plus précisément l'intention de ses auteurs.

b) En ce qui concerne les exigences auxquelles doit satisfaire le logement, outre les exigences visées à l'article 3 du code, n'y a-t-il pas lieu de mentionner celles qui sont applicables en vertu de l'article 4*bis* de celui-ci ?

La même observation vaut pour les articles 82/2, alinéa 1^{er}, et 82/3, § 2, alinéa 1^{er}, en projet.

2. L'article 81, alinéa 2, en projet appelle les observations suivantes.

a) La section de législation n'aperçoit ni l'utilité ni la pertinence des mots « Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale ». Ces mots seront donc omis.

La même observation vaut pour l'article 85*ter*, § 2, alinéa 1^{er}, première phrase, en projet.

b) À l'instar de ce que prévoit l'article 85*ter*, § 2, alinéa 2, en projet, il conviendrait d'imposer aux agents habilités à visiter le logement l'obligation d'avertir au préalable le titulaire d'un droit réel principal concerné.

3. L'article à l'examen ne fait pas clairement apparaître si les auteurs de l'avant-projet entendent maintenir dans le code la disposition qui, en vertu du texte actuellement en vigueur, en forme l'article 81, alinéa 3.

Interrogée sur ce point, la déléguée du Ministre a expliqué que la volonté était de maintenir cette disposition.

Le législateur veillera à éviter tout doute sur ce point.

Article 28

Selon les explications de la déléguée du Ministre, les « motifs sérieux » dont fait état la disposition en projet correspondent, en substance, aux raisons qui, conformément à l'article 80 du code, peuvent justifier le renversement de la présomption d'inoccupation d'un logement prévue par cet article.

Le texte sera revu pour mieux traduire cette intention.

Article 30

À l'article 82/2, alinéa 1^{er}, en projet, dans un souci de concordance avec ce que prévoit l'article 82/3, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, il y a lieu de remplacer les mots « les travaux ou les travaux requis » par les mots « les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis ».

Article 31

D'après l'article 82/3, § 3, en projet, c'est le titulaire d'un droit réel principal qui perçoit le loyer du logement donné en location par l'opérateur immobilier, et ce après déduction des frais engendrés par la gestion du bien.

Par contre, l'article 82/3, § 2, alinéa 2, seconde phrase, en projet est rédigé en des termes qui semblent impliquer que c'est l'opérateur immobilier qui perçoit le loyer.

En réalité, de deux choses l'une :

1° ou bien l'opérateur immobilier perçoit le loyer et le verse au titulaire d'un droit réel principal, après déduction des frais engendrés par la gestion du bien ;

2° ou bien le titulaire d'un droit réel principal perçoit le loyer et rembourse l'opérateur immobilier des frais engendrés par la gestion du bien.

Le texte sera revu pour régler cette question clairement et de manière cohérente.

Article 34

La disposition en projet doit préciser l'objet des travaux à réaliser. En bonne logique, le texte sera, sur ce point, rédigé dans les mêmes termes que ceux utilisés à l'article 82/2, alinéa 1^{er}, en projet.

En outre, il s'indiquerait aussi de compléter la disposition en projet par des règles analogues à celles que prévoient les alinéas 2 et 3 de l'article 82/2 en projet.

Article 38

1. L'article 85ter, § 1^{er}, en projet érige en infraction administrative le fait de maintenir « un logement inoccupé ».

Comme l'a confirmé la déléguée du Ministre, cette dernière expression vise uniquement les logements présentant l'une ou l'autre des caractéristiques que fixe l'article 80 du code pour qualifier un logement d'« inoccupé ».

Aussi, le texte précisera qu'il s'applique aux logements inoccupés au sens de l'article 80.

2. Selon l'article 85^{ter}, § 2, alinéa 1^{er}, première phrase, en projet, les procès-verbaux de constat d'infraction que vise le texte font foi jusqu'à preuve du contraire.

Une telle règle constitue une exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal vaut comme simple renseignement.

La question se pose de savoir s'il existe des motifs admissibles au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination pour justifier l'adoption d'une disposition en ce sens.

L'avant-projet sera réexaminé et, le cas échéant, revu sur ce point.

3. Suivant la seconde phrase de l'article 85^{ter}, § 2, alinéa 1^{er}, seconde phrase, en projet, « [t]oute procédure de constat est suspendue durant la poursuite des procédures visées aux sections 1/1 et 2 ».

Invitée à préciser l'intention des auteurs du texte, la déléguée du Ministre a répondu ceci :

« La volonté est que la poursuite de l'infraction et l'imposition de l'amende soit suspendue durant toute la procédure de prise en gestion (volontaire ou unilatérale) ».

Au bénéfice de cette précision, mieux vaudrait rédiger le texte en ce sens qu'aucun acte de procédure ne peut être posé et aucune décision ne peut être prise en application de l'article 85^{ter} en projet durant l'application des règles prévues aux sections 1/1 et 2.

4. Aux paragraphes 3 et 4 ¹¹ de l'article 85^{ter} en projet, le texte doit déterminer qui est compétent, respectivement, pour adresser un avertissement à l'auteur présumé de l'infraction et pour décider d'infliger une amende administrative. On peut déduire de l'économie du texte qu'il s'agit d'un organe de la commune, mais il convient d'indiquer lequel.

Par ailleurs, au 5° du paragraphe 3, alinéa 2, la section de législation n'aperçoit pas la pertinence de la mention de l'existence d'un mécanisme consistant en un « droit de gestion publique ».

5. Comme l'indique le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, de l'article 85^{ter} en projet, le produit des amendes visées par le texte est perçu par la commune.

¹¹ Au paragraphe 4, alinéa 4, il faut écrire « le nombre d'années ».

À défaut de disposition contraire, les règles relatives au recouvrement des recettes de la commune que fixe l'article L1124-40 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation s'appliquent donc au recouvrement de ces amendes.

Le paragraphe 5, alinéa 2, de l'article 85^{ter} en projet n'a d'autre objet que de rappeler inutilement ces règles.

Il sera donc omis.

6. Selon le paragraphe 5, alinéas 3 et 4, de l'article 85^{ter} en projet, le paiement de l'amende administrative est en principe garanti par une hypothèque légale sur le logement concerné et, « [l]orsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction ».

Ces dispositions apportent d'importantes restrictions au droit de propriété. La section de législation s'interroge sur leur compatibilité avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui garantit le droit au respect des biens. Il est, à cet égard, fort douteux qu'elles puissent être considérées comme étant raisonnablement proportionnées au but poursuivi, à savoir éviter que l'amende ne soit pas payée, et ce d'autant plus que le montant de l'amende peut fortement varier en fonction des circonstances.

L'avant-projet sera revu pour tenir compte de cette observation.

Article 39

1. La disposition en projet est peu explicite en ce qui concerne la composition et le fonctionnement de la Commission de recours qu'elle tend à instituer.

C'est au point que, telle qu'elle est rédigée, elle laisse dans l'incertitude le point de savoir si les auteurs de l'avant-projet entendent faire de cet organe une autorité administrative ou une juridiction administrative. Interrogée à ce sujet, la déléguée du Ministre a expliqué que l'intention était d'en faire une autorité administrative.

Il incombe au législateur, à tout le moins, de fixer les règles essentielles appelées à régir la composition et le fonctionnement de la Commission de recours.

Le texte sera revu en conséquence.

2. Selon la seconde phrase de l'article 85^{quater}, alinéa 2, en projet, si la Commission de recours ne se prononce pas dans le délai imparti, « l'imposition de l'amende est infirmée ».

Ainsi rédigé, le texte semble impliquer que l'infirmerie de la décision d'infliger une amende administrative découlerait directement du décret en projet et ne pourrait donc être considérée comme une décision implicite.

Il en résulterait que cette infirmerie ne serait pas susceptible de faire l'objet d'un recours au Conseil d'État, et ce alors qu'elle pourrait faire grief à des tiers, en particulier à la commune dont la décision serait infirmée.

Une telle solution serait critiquable au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination ¹².

Pour éviter toute critique sur ce point, il y aurait lieu de formuler le texte en ce sens qu'à défaut de décision de la Commission de recours dans le délai imparti, le silence de la Commission est réputé constituer une décision infirmant celle qui avait infligé l'amende.

Article 43

La disposition en projet tend à instaurer une action spécifique comme en référé devant le président du tribunal de première instance en vue de rendre celui-ci compétent pour prendre toute mesure utile destinée à assurer l'occupation d'un logement inoccupé au sens de l'article 80 du code ou d'un logement qui a fait l'objet d'une prise en gestion en application du titre II, chapitre VI, du code. Cette action pourrait être introduite par une autorité administrative ou par une association agréée ayant pour objet la défense du droit au logement.

Les auteurs de l'avant-projet se sont manifestement inspirés d'une disposition analogue, qui figure à l'article 22 du Code bruxellois du logement.

La Cour constitutionnelle a été saisie d'un recours en annulation de la version d'origine de la disposition en question.

Elle a rejeté ce recours par un arrêt n° 91/2010 du 29 juillet 2010.

Dans cet arrêt, la Cour a relevé que la disposition qui lui était soumise ajoutait une compétence au président du tribunal de première instance et réglait la procédure applicable pour cette action, matières pour lesquelles l'autorité fédérale est seule compétente en vertu, d'une part, de l'article 146 de la Constitution en ce qui concerne la compétence des cours et tribunaux, et, d'autre part, de sa compétence résiduelle en ce qui concerne la procédure judiciaire. La Cour a toutefois estimé que les conditions auxquelles une Région peut régler des matières réservées au législateur fédéral en se fondant sur l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' – à savoir que les dispositions en cause puissent être considérées comme nécessaires à l'exercice des compétences régionales, que la

¹² Voir, *mutatis mutandis*, pour des cas de figure assez proches, les arrêts de la Cour constitutionnelle : C.C., 7 juin 2001, n° 78/2001, C.C., 26 novembre 2003, n° 156/2003 et C.C., 10 mai 2006, n° 74/2006.

matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur cette matière ne soit que marginale étaient, en l'espèce, remplies.

Examinant un moyen pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la Cour a également considéré que la disposition qui lui était soumise n'entraînait pas d'ingérence disproportionnée dans le droit au respect des biens.

Pour constater que la disposition qui lui était soumise pouvait être considérée comme nécessaire à l'exercice des compétences régionales au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 et que l'ingérence qu'elle entraîne dans le droit au respect des biens était justifiée, la Cour s'est fondée sur les travaux préparatoires de la disposition en cause.

Elle a tout particulièrement souligné, à cette occasion, qu'il ressortait de ces travaux préparatoires que le législateur bruxellois était préoccupé par l'inefficacité des mesures existantes pour remettre sur le marché des logements laissés inoccupés par leur propriétaire. La Cour a considéré que, prenant acte de cette situation, le législateur bruxellois avait régulièrement pu estimer que la création d'une action judiciaire spécifique et l'association de nouveaux acteurs à sa mise en œuvre dans un but d'intérêt général étaient nécessaires à l'exercice utile de sa compétence en matière de logement.

En ce qui concerne l'avant-projet, force est de constater que ni l'exposé des motifs ni le commentaire des articles, qui est particulièrement bref à cet égard ne sont explicites quant à la justification du dispositif envisagé. Partant, l'admissibilité même de celui-ci n'est, en l'état, pas établie.

L'avant-projet sera réexaminé et, le cas échéant, revu en conséquence.

Article 44

1. Dans la modification qu'il est envisagé d'apporter à l'article 88, § 2, 6°, du code, le texte doit être revu pour préciser quelles aides prévues par le code la Société wallonne du logement est chargée d'accorder aux sociétés de logement de service public.

2. L'article 88, § 3, alinéa 1^{er}, du code prévoit déjà que la Société wallonne du logement « soutient les sociétés de logement de service public [...] par une assistance technique et financière ».

Au vu de cette disposition, la section de législation se demande quel est l'objet exact du « rôle d'assistance et de conseil à destination des sociétés de logement de service public dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers », que l'article à l'examen suggère de confier à la Société wallonne du logement, et en quoi cette mission se distingue de celle déjà prévue par l'article 88, § 3, alinéa 1^{er}, du code.

En outre, la section de législation n'aperçoit pas clairement sur quoi doit porter l'« avis » à donner par la Société wallonne du logement en application de l'article 88, § 3, alinéa 2, en projet.

Le texte sera revu pour apporter les précisions nécessaires.

Article 45

1. La question se pose de savoir quelles sont exactement les « aides publiques » visées par la disposition en projet.

Si, comme on peut le supposer, il s'agit d'aides accordées sur la base du code, le texte sera rédigé en ce sens.

2. Par ailleurs, il résulte des explications de la déléguée du Ministre que l'hypothèse visée par le 2° de l'article 94, § 3, en projet est celle de logements que la société de logement de service public aurait gérés ou construits en utilisant les recettes locatives liées à des logements ayant bénéficié d'une aide publique.

Le texte gagnerait à être réécrit pour exprimer plus clairement cette intention.

Article 46

1. Les mots « selon les modalités fixées par le Gouvernement » ne figurent ni dans le 1° ni dans le 6°, de l'article 131 du code. Il n'y a donc pas lieu d'y supprimer ces mots.

Par contre, comme l'a confirmé la déléguée du Ministre, les auteurs de l'avant-projet entendent supprimer les mots « selon les modalités déterminées par le Gouvernement » dans l'article 131, 1°bis, du code.

L'avant-projet sera revu en conséquence.

2. La question se pose de savoir comment la disposition qui, selon l'avant-projet, est appelée à former le 2°bis de l'article 131, alinéa 1^{er}, du code est appelée à se combiner avec celles qui figurent au 1° et au 2°.

Force est de constater que, telles qu'elles sont rédigées, ces diverses dispositions contiennent des doubles emplois.

Le texte sera revu pour éviter toute ambiguïté quant aux domaines respectifs d'application de ces diverses dispositions.

3. La disposition par laquelle l'avant-projet suggère de remplacer l'article 131, 3°, du code appelle les observations suivantes.

a) Du point de vue de la technique législative, mieux vaudrait insérer la disposition en projet dans un article distinct de l'article 131 du code.

b) La déléguée du Ministre a expliqué que la volonté des auteurs du texte était de consacrer le principe suivant lequel une société de logement de service public ne peut refuser de vendre un logement visé au littera b) de l'alinéa 1^{er} si les conditions prévues aux points I à V de ce littera sont réunies, ce principe ne s'appliquant cependant pas dans les hypothèses indiquées au littera a) de l'alinéa 2 et dans celle qu'indique la seconde phrase de l'alinéa 3. Force est de constater qu'en l'état, le texte n'exprime pas clairement cette intention.

En outre, le texte est en défaut de fixer de manière suffisamment explicite et avec toute la clarté voulue les hypothèses dans lesquelles une société de logement de service public est ainsi en principe tenue, aux conditions qu'il indique, de vendre un logement visé au littera b) de l'alinéa 1^{er}. La section de législation croit comprendre qu'il s'agit, à tout le moins, des hypothèses dans lesquelles un locataire remplissant les conditions indiquées au point IV de l'alinéa 1^{er}, b), manifeste son intérêt à acquérir le logement qu'il occupe. S'agit-il aussi des hypothèses dans lesquelles une personne est intéressée à acquérir un logement qui n'est pas occupé et, en ce cas, quelles règles y a-t-il lieu d'appliquer pour considérer qu'un logement n'est pas occupé ?

La disposition en projet doit être réécrite pour régler ces questions beaucoup plus clairement.

c) En ce qui concerne la notion d'« aide publique », il est renvoyé à l'observation n° 1 sur l'article 45.

4. L'habilitation que la disposition en projet tend à donner au Gouvernement en vue de « fixer les conditions et modalités de mise en œuvre » de l'article 131 du code, sans autre précision, excède les limites dans lesquelles il peut être admis que le législateur confère une habilitation au pouvoir exécutif.

Le texte sera revu en conséquence.

Article 48

1. L'alinéa 1^{er} de l'article 132 en projet appelle les observations suivantes.

a) Il n'est pas pertinent de renvoyer à l'article 140 du code pour identifier le champ d'activités des sociétés de logement de service public. En effet, cet article évoque uniquement l'adaptation du champ d'activités de ces sociétés lorsque celles-ci opèrent des fusions ou restructurations volontaires.

En outre, les mots « [t]out pouvoir public relevant du champ d'activités de la société » paraissent suffisants pour comprendre la signification de la disposition à l'examen.

Les mots « au sens de l'article 140 » seront donc omis.

b) Les mots « tout organisme d'insertion socio-professionnelle agréé en vertu du décret du 1^{er} avril 2004 relatif à l'agrément et au subventionnement des organismes d'insertion socio-professionnelle et des entreprises de formation par le travail » doivent être remplacés par les mots « tout centre d'insertion socioprofessionnelle agréé en vertu du décret du 10 juillet 2013 relatif aux centres d'insertion socioprofessionnelle », lequel a été pris au titre de l'article 138 de la Constitution.

2. L'habilitation que l'alinéa 2 de l'article 132 en projet tend à donner au Gouvernement en vue de fixer « les conditions de mise en location de ces logements », sans autre précision, excède les limites dans lesquelles il peut être admis que le législateur confère une habilitation au pouvoir exécutif.

Le texte sera revu en conséquence.

Articles 49, 50 et 55

1. Les habilitations suivantes que les dispositions à l'examen envisagent de conférer au Gouvernement excèdent les limites dans lesquelles il peut être admis que le législateur attribue au pouvoir exécutif un pouvoir réglementaire spécifique :

a) l'habilitation prévue par les paragraphes 2 et 3 en projet de l'article 135 du code en vue de fixer « les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société » et « les modalités et conditions selon lesquelles la société verse à la Société wallonne du logement des contributions financières », sans autre précision ;

b) l'habilitation qu'il est envisagé de donner au Gouvernement, dans l'alinéa 4¹³ de l'article 154 du code, en vue de fixer, sans autre précision, « les conditions » conformément auxquelles la commission de recours et de contrôle est chargée de statuer sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral et de contrôler le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires ;

c) et l'habilitation que l'article 162, § 1^{er}, en projet prévoit de conférer au Gouvernement pour fixer, sans autre précision, les « conditions d'exécution » des contrats d'objectifs à passer entre la Société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public.

Ces dispositions seront revues en conséquence.

¹³ Et non pas l'alinéa 5, comme l'indique erronément l'avant-projet.

2. En outre, l'article 162, § 1^{er}, alinéa 2, en projet doit être revu pour déterminer de manière plus précise et en des termes exhaustifs – et non pas seulement exemplatifs – les points sur lesquels doivent porter les contrats d'objectifs à passer entre la Société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public.

Article 56

1. L'article 164, § 1^{er}, alinéa 2, en projet est lacunaire en ce qui concerne l'organisation de la tutelle de suspension « ou » d'annulation qu'il prévoit : ainsi, il est en défaut de régler clairement les rapports entre l'exercice de la tutelle de suspension et celui de la tutelle d'annulation et de déterminer l'étendue dans le temps d'une décision de suspension.

En outre, cette tutelle ne fait-elle pas double emploi avec celle qu'organise l'article 168 du code ?

L'avant-projet sera revu sur ce point.

2. Si, comme on peut le supposer, l'intention est en ce sens que la tutelle d'approbation visée par l'article 164, § 4, en projet est exercée par la Société wallonne du logement, le texte doit l'indiquer expressément.

Article 64

Comme l'indique le commentaire de l'article 64 que donne l'exposé des motifs, la disposition en projet est à mettre en rapport avec le « projet d'accord de coopération entre la Communauté française et la Région wallonne créant un service commun d'audit, dénommé 'Service commun d'audit de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Wallonie' ».

Dès lors que l'accord de coopération envisagé n'est, pour l'heure, qu'à l'état de projet, et qu'en outre, au vu de son contenu, il ne pourra avoir d'effet qu'après avoir reçu l'assentiment de la Communauté française et de la Région wallonne agissant par la voie de l'adoption de décrets, la disposition en projet est prématurée.

En l'état, cette disposition sera donc omise.

Article 67

Comme l'a confirmé la déléguée du Ministre, il y a une erreur dans l'indication du numéro des articles du décret en projet auxquels renvoie la disposition à l'examen.

Celle-ci sera revue en conséquence.

Articles 68 à 70

Dans l'article 68, l'article 69, alinéa 1^{er}, et l'article 70, il convient de préciser que les articles auxquels il est renvoyé sont des articles du code ¹⁴.

Article 71

Abandonner au Gouvernement le pouvoir de fixer l'entrée en vigueur d'un décret, sans prévoir de date ultime d'entrée en vigueur, est de nature à conduire à méconnaître le principe, consacré par l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', selon lequel le Gouvernement ne peut « ni suspendre les décrets eux-mêmes, ni dispenser de leur exécution ».

La disposition à l'examen sera revue en conséquence

OBSERVATION FINALE

La qualité du texte laisse grandement à désirer. La division en chapitres est lacunaire, en ce qui concerne les dispositions transitoires et l'entrée en vigueur, ces « chapitres » doivent, s'ils sont maintenus, être numérotés en chiffres arabes sans que les autres dispositions échappent à ce niveau de division du texte. L'orthographe et la typographie seront soigneusement revues dans un souci de sécurité juridique. Le texte sera également revu. Ainsi à titre d'exemple :

- l'énumération dans l'article 1^{er} du projet sera revue ;
- à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 2, le mot « affection » doit être remplacé par le mot « affectation ».

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Anne-Catherine VAN GEERSDAELE

Pierre LIÉNARDY

¹⁴ Et non pas des articles du décret en projet.