



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 63.694/2
du 25 juin 2018

sur

un projet d'arrêté du Gouvernement wallon du ... 'adoptant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation'

Le 11 juin 2018, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon du ... 'adoptant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation'.

Le projet a été examiné par la deuxième chambre le 25 juin 2018. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Luc DETROUX et Patrick RONVAUX, conseillers d'État, et Bernadette VIGNERON, greffier.

Le rapport a été présenté par Anne VAGMAN, premier auditeur.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 25 juin 2018.

*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, 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 suivantes.

IRRECEVABILITÉ PARTIELLE DE LA DEMANDE D'AVIS

Le paragraphe 2 de l'article 3 du décret du 15 mars 2018 'relatif au bail d'habitation' dispose comme suit :

« § 2. Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

– les dispositions en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité ; une explication sur la nature d'une règle impérative ;

– les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;

– la durée du bail ;

– les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges ;

– les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant ;

– les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige. Cette annexe est obligatoirement jointe au contrat de bail ».

En vertu de cette disposition, les annexes que le Gouvernement est ainsi chargé de rédiger, ce qui est l'objet de l'arrêté en projet en son article 1^{er} et ses annexes 1 à 7, ont donc, et ne peuvent avoir, pour seul objet que d'« expliquer » des dispositions légales en vigueur. Ce faisant, le Gouvernement ne peut ni abroger ni modifier le droit en vigueur, pas plus qu'il ne peut arrêter des règles nouvelles.

Il s'ensuit que lesdites annexes sont, par hypothèse, dépourvues de toute portée normative et ne peuvent, du reste, avoir une telle portée.

Par conséquent, elles ne revêtent pas de caractère réglementaire au sens de l'article 3 des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973.

La demande d'avis est donc irrecevable dans la mesure où elle porte sur l'article 1^{er} du projet et ses annexes 1 à 7.

Ceux-ci ne seront donc pas examinés.

EXAMEN DU PROJET

PRÉAMBULE

1. Il n'y a pas lieu de mentionner l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles'.

L'alinéa 1^{er} sera omis.

2. Les alinéas 3 et 4 seront inversés.

DISPOSITIF

Article 3

Au 4°, la notion d'« opérateurs disposant d'un agrément dans le cadre du Code wallon de l'action sociale et de la santé – Partie décrétable » est vague.

Si l'on entend ainsi viser toutes les personnes morales titulaires d'un des agréments prévus par ledit Code, l'attention de l'auteur du projet doit alors être attirée sur ce que seront ainsi concernées des personnes dont on n'aperçoit pas quel pourrait être leur lien avec la notion de « bail glissant » : ainsi, à titre d'exemple, serait ainsi concerné l'organisme wallon de concertation alimentaire.

La question se pose de savoir si une telle étendue de la portée de la notion de personnes autorisées à pratiquer le bail glissant correspond effectivement à l'intention de l'auteur du projet, d'autant qu'une telle extension pourrait s'avérer critiquable au regard du principe d'égalité.

Le 4° de la disposition à l'examen sera réexaminé à la lumière de cette observation.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Bernadette VIGNERON

Pierre VANDERNOOT