



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 65.124/4
du 18 février 2019

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne ‘modifiant le Code wallon du logement et de l’habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation en vue d’y insérer la notion d’habitation légère’

Le 27 décembre 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 avant-projet de décret de la Région wallonne 'modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère'.

L'avant-projet a été examiné par la quatrième chambre le 18 février 2019. La chambre était composée de Martine BAGUET, président de chambre, Bernard BLERO et Wanda VOGEL, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK et Jacques ENGLEBERT, assesseurs, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Laurence VANCRAVEBECK, première auditrice.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 18 février 2019.

*

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

OBSERVATION GÉNÉRALE

Comme l'indique son intitulé, l'avant-projet a pour objet d'insérer la notion d'« habitation légère » dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Il y introduit également la notion d'« habitation », qui engloberait celle, déjà existante, de « logement » et celle d'« habitation légère ». En ce qui concerne la terminologie utilisée, l'exposé des motifs précise ce qui suit :

« D'emblée, il convient d'apporter une correction à une erreur couramment rencontrée. Si l'expression 'habitat léger' s'est propagée au fil du temps, celle-ci relève pourtant d'une erreur de langage. En effet le Larousse définit le terme 'habitat' de la manière suivante : 'partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces, ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) ; ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement'. L'usage du mot 'habitat' relève donc d'une erreur dans le contexte présent. De manière plus appropriée, il convient plutôt d'employer le terme 'habitation', défini usuellement comme étant 'le lieu où l'on habite'. Dès lors, c'est l'expression 'habitation légère' qui est insérée dans le Code ».

L'avant-projet adapte en conséquence l'intitulé du code, qui deviendrait le « Code wallon de l'habitation durable ». Cette dernière modification appelle les observations suivantes :

1) Il convient de vérifier si d'autres dispositions du code que celles qui sont modifiées par l'avant-projet à l'examen ne doivent pas également être adaptées afin de remplacer la notion d'« habitat » par celle d'« habitation »¹.

2) Il y aura lieu de modifier également l'intitulé du code dans les autres législations décrétales qui s'y réfèrent.

[‡] S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

¹ Voir par exemple les définitions d'« habitat durable » ou d'« habitat solidaire » qui figurent respectivement à l'article 1^{er}, 1^o*bis* et 39^o, du code.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIF

Article 2

La définition de l'« habitation » précise qu'il peut s'agir d'un logement ou d'une habitation légère, « destiné à servir d'habitation ». Le commentaire de l'article précise à cet égard ce qui suit :

« Ne peuvent donc être considérés comme une habitation des biens n'ayant manifestement pas cette vocation, tels par exemple les voitures ou les vans ».

En utilisant l'expression « destiné à servir d'habitation », l'avant-projet à l'examen n'empêche toutefois pas *a priori* que certains véhicules, tels que des vans, puissent être considérés comme des habitations légères. Comme l'indique la note au Gouvernement qui accompagne le dossier transmis à la section de législation :

« Comme le prévoit la définition, sont exclus les biens qui ne sont pas destinés à servir d'habitation. Si certains biens sont aménagés de telle sorte qu'ils peuvent raisonnablement être considérés comme une habitation, ils pourront alors tomber dans le champ d'application de la définition ».

Toute autre chose est de savoir si concrètement, ces véhicules pourront respecter les normes de salubrité, de sécurité et de surpeuplement qui s'appliqueront aux habitations légères².

L'auteur de l'avant-projet est dès lors invité à réexaminer la disposition en projet et son commentaire afin de s'assurer que l'intention soit clairement traduite à cet égard.

Article 8

À l'article 4, alinéa 2, en projet du code, il convient de remplacer le mot « considéré » par le mot « considérée ».

Article 12

À l'article 7, alinéa 2, en projet du code, il convient de remplacer les mots « celui-ci est donné » par les mots « celle-ci est donnée ».

² La note au Gouvernement poursuit : « Il convient toutefois de rappeler que l'objectif poursuivi par l'insertion de la notion d'habitation légère dans le Code est de prévoir des normes de salubrité, sécurité et de surpeuplement applicables à ce type d'habitation. Il est toutefois difficile d'imaginer que ces normes puissent s'appliquer à des véhicules tels que les vans ».

Article 18

L'article 10bis en projet du code vise à prévoir les conditions de location d'une habitation légère. Cette disposition s'inspire manifestement de l'article 10, qui concerne les conditions de location d'un logement. Elle s'en écarte toutefois sur certains points, sans que l'on aperçoive ce qui peut le justifier au regard du principe d'égalité et de non-discrimination. Ainsi, la section de législation se demande pourquoi, en ce qui concerne le 3° (« respecter les réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relative à l'habitation légère »), n'est pas reprise la deuxième phrase de l'article 10, alinéa 2, 2°, qui permet aux communes de soumettre ces règles pour avis à l'administration, préalablement à leur adoption.

L'article 10bis sera dès lors réexaminé afin de vérifier que les éléments sur lesquels il diffère de l'article 10 peuvent être justifiés au regard du principe d'égalité et de non-discrimination par les différences qui existent entre les deux types d'habitations (logement et habitation légère) qui y sont visés.

Article 28

À l'article 9, § 1^{er}, en projet du décret du 15 mars 2018 'relatif au bail d'habitation', il convient de remplacer les mots « du Logement et de l'Habitat durable » par les mots « de l'habitation durable ».

Article 29

L'article 29 de l'avant-projet charge le Gouvernement de fixer la date d'entrée en vigueur de celui-ci.

Pour éviter que le Gouvernement puisse indéfiniment tenir en suspens l'entrée en vigueur du décret en projet, il faut fixer une date à partir de laquelle celui-ci entrera en vigueur si le Gouvernement n'est pas intervenu entre-temps³.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Charles-Henri VAN HOVE

Martine BAGUET

³ *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 154.1.1.