



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 66.137/4
du 5 juin 2019

sur

un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'modifiant l'arrêté
du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la
cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier
par une société de logement de service public'

Le 7 mai 2019, 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 'modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public'.

Le projet a été examiné par la quatrième chambre le 5 juin 2019. La chambre était composée de Martine BAGUET, président de chambre, Bernard BLERO et Wanda VOGEL, conseillers d'État, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier assumé.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 5 juin 2019.

*

Compte tenu du moment où le présent avis est donné, le Conseil d'État attire l'attention du Gouvernement sur le fait qu'à la suite des élections du 26 mai 2019, celui-ci ne dispose plus, depuis cette date, de la plénitude de ses compétences. Le présent avis est toutefois donné sans qu'il soit examiné si le projet relève bien des compétences ainsi limitées, la section de législation n'ayant pas connaissance de l'ensemble des éléments de fait que le Gouvernement peut prendre en considération lorsqu'il doit apprécier la nécessité d'arrêter ou de modifier des dispositions réglementaires.

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.

1. Selon le préambule, le projet d'arrêté trouve tout particulièrement son fondement légal dans l'article 131, 3°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, appelé à devenir le Code wallon de l'habitation durable ¹ (ci-après : le Code).

Cette disposition du Code charge le Gouvernement de fixer les conditions de réalisation des ventes auxquelles elle s'applique.

Elle précise que ces conditions doivent régler les questions suivantes : la durée minimale d'affectation publique, les modalités de fixation du prix de vente, les obligations faites aux candidats-acquéreurs, la situation financière de la société, la durée d'occupation minimale par le locataire candidat-acquéreur, le pourcentage de logements publics dans la commune sur laquelle se trouve le bien, les aides octroyées par la Région pour la reconstitution du patrimoine de la société, l'apurement préalable des éventuelles dettes du locataire candidat-acquéreur envers la société, et la création d'une éventuelle copropriété.

Plusieurs de ces conditions sont fixées, les unes dans des dispositions existantes, non modifiées par le projet, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 'relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public', et les autres dans des modifications que le projet apporte à l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008.

¹ Voir l'article 1^{er} du projet de décret '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, adopté par le Parlement wallon le 30 avril 2019' (*Doc. parl.*, Parl. wall., 2018-2019, n° 1323/7). Selon son article 30, ce décret entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2019, le Gouvernement pouvant cependant fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à cette date.

L'attention est attirée sur le fait qu'en l'état, ni la version actuelle de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, ni les modifications qu'y apporte le projet, ne contiennent de dispositions relatives aux obligations faites aux candidats-acquéreurs, au pourcentage de logements publics dans la commune sur laquelle se trouve le bien, aux aides octroyées par la Région pour la reconstitution du patrimoine de la société, et à la création d'une éventuelle copropriété.

Or, il résulte de l'article 131, 3°, du Code que le Gouvernement est tenu de régler les questions qui viennent d'être citées pour que les ventes visées par cette disposition puissent être réalisées.

2. En réglant la matière à laquelle se rapporte le projet, le Gouvernement doit aussi tenir compte de l'article 94, § 2, du Code.

Cette disposition prévoit :

« Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe les conditions d'acquisition ou de vente d'un logement géré, construit ou vendu par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent notamment :

1° les revenus du ménage ;

2° le patrimoine immobilier du ménage ».

Il résulte de cette disposition qu'il incombe au Gouvernement de fixer des conditions de revenus aux candidats acquéreurs d'un logement géré, construit ou vendu par une société de logement de service public.

À cet égard, la section de législation a déjà relevé qu'en précisant que les conditions de revenus qu'il fixe ne s'appliquent pas dans plusieurs hypothèses, l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 méconnaît l'article 94, § 2, du Code ².

L'article 2 du projet, qui reproduit cette précision et en étend le champ d'application, s'expose à la même critique.

Il en va également ainsi de la disposition qui, selon le projet, est appelée à former l'article 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, quatrième tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, en ce qu'elle permet qu'une société de logement de service public cède un logement construit pour la vente « à des personnes sans limite de revenus ».

3. La disposition qui, selon le projet d'arrêté, est appelée à former l'article 9bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 permet aux sociétés de logement de service public de conclure des contrats de location avec option d'achat.

² Avis n° 45.268/4 donné le 29 octobre 2008 sur le projet devenu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/45268.pdf>.

Cette disposition prévoit que, sous réserve de quelques règles particulières, les relations entre la société et le locataire qui concluent un tel contrat « sont régies par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation »³. Le projet fixe le modèle de contrat de location auquel les parties doivent se conformer⁴. En ce qui concerne le loyer, il prévoit que son montant ne peut être inférieur à la valeur locative normale, ni excéder 120 % de celle-ci⁵.

Invité à indiquer si, dans l'intention des auteurs du projet, les règles applicables en vertu de l'article 94, § 1^{er}, du Code, qui est relatif à la location des logements gérés ou construits par une société de logement de service public, ont ou non vocation à s'appliquer dans l'hypothèse de la conclusion d'un contrat de location avec option d'achat visé par l'article 9bis en projet, le délégué de la Ministre a répondu comme suit :

« En réponse à votre question, je vous confirme que l'intention est bien de soustraire au Code wallon du logement et de l'habitat durable la période locative AVANT que le candidat acquéreur n'active son option d'achat ».

À défaut de texte législatif prévoyant et organisant un tel régime, celui-ci ne peut être admis.

En effet, il conduit à méconnaître plusieurs des principes consacrés par l'article 94, § 1^{er}, du Code, en particulier l'obligation d'organiser un système d'admission des candidats locataires et un système de priorités d'accès, ainsi que l'obligation de calculer les loyers en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement.

4. Compte tenu de la nature des observations qui viennent d'être formulées, le projet doit être fondamentalement revu.

Il ne sera donc pas examiné plus avant.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Charles-Henri VAN HOVE

Martine BAGUET

³ Article 9bis, § 4, en projet.

⁴ Article 9bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, et annexe du projet d'arrêté.

⁵ Article 9bis, § 2, troisième tiret, en projet.