



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 68.181/4
du 18 novembre 2020

sur

un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'modifiant l'arrêté
du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de
location'

Le 19 octobre 2020, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville 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 3 juin 2004 relatif au permis de location'.

Le projet a été examiné par la quatrième chambre le 18 novembre 2020. La chambre était composée de Martine BAGUET, président de chambre, Bernard BLERO et Patrick RONVAUX, conseillers d'État, et Anne-Catherine VAN GEERSDAELE, greffier.

Le rapport a été présenté par Benoît JADOT, premier auditeur chef de section et Julien GAUL, auditeur adjoint.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 18 novembre 2020.

*

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 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.

EXAMEN DU PROJET

PRÉAMBULE

L'article 5, l'article 10, alinéa 2, et l'article 10*bis* du Code wallon de l'habitation durable (ci-après « le Code ») ne procurant pas de fondement juridique au projet d'arrêté, ils seront omis du préambule.

DISPOSITIF

Article 1^{er}

À l'article 1^{er}, de l'accord de la déléguée du Ministre, il y a lieu d'adapter :

– l'article 1^{er}, 8^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 'relatif au permis de location' de manière à ce qu'il se réfère également à l'article 10*bis* du Code wallon de l'habitation durable ;

– l'article 1^{er}, 9^o, de l'arrêté du 3 juin 2004 afin de remplacer la notion de « logement » par celle d'« habitation ».

Article 2

Le 2^o de l'article 3 de l'arrêté du 3 juin 2004 sera adapté pour tenir compte de la disposition par laquelle le projet d'arrêté habilite des fonctionnaires et agents de la Région wallonne à être enquêteurs.

Article 4

Il ressort de la modification qu'il est envisagé d'apporter à l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté du 3 juin 2004 que le Gouvernement entend confier exclusivement aux fonctionnaires et agents de la Région wallonne agréés en application de cet arrêté en qualité d'enquêteurs la mission d'effectuer l'enquête et d'établir l'attestation de conformité que requiert l'examen d'une demande de permis de location, lorsque cette demande porte sur une habitation légère.

En vertu de l'article 11, alinéa 2, 1°, du Code, l'attestation de conformité requise en cas de demande de permis de location d'une habitation légère doit émaner d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement pour vérifier le respect des conditions auxquelles une telle habitation est tenue de satisfaire en application de l'article 10bis, alinéa 2, 1° et 2°, du même Code. Rien ne s'oppose à ce que, dans l'exécution qu'il procure à l'article 11 du Code, le Gouvernement réserve la vérification du respect de ces conditions aux fonctionnaires et agents de la Région wallonne agréés en qualité d'enquêteurs.

Par contre, le Gouvernement ne peut réserver aux fonctionnaires et agents de la Région wallonne agréés en qualité d'enquêteurs la réalisation de l'enquête et l'établissement de l'attestation de conformité en vue de vérifier le respect des conditions que doit respecter une habitation légère en vertu de l'article 10bis, alinéa 2, 3° et 4°, du Code. Au contraire, il ressort de l'article 11, alinéa 2, 2°, du Code qu'en ce qui concerne ces conditions, l'attestation de conformité doit émaner de la commune.

La disposition sera revue en conséquence.

Article 5

L'article 9, § 2, en projet, reproduit, en substance, les règles qui y figurent actuellement, en étendant le champ d'application aux habitations durables.

En ce qui concerne la seconde phrase de cette disposition, comme la section de législation l'a déjà relevé¹, il convient de constater que l'attestation de conformité délivrée par l'enquêteur ne peut en principe avoir pour objet de préciser « les habitations pouvant uniquement être occupé[e]s par des étudiants dont le domicile n'est pas établi dans l'habitation ».

En effet, il résulte de l'article 11, alinéa 1^{er}, du Code que cette attestation a pour seul objet d'établir « qu'après enquête l'habitation faisant l'objet de la demande de permis de location répond aux conditions fixées par l'article 10 ou l'article 10bis ».

Interrogée sur ce point, la déléguée du Ministre a précisé qu'en faisant mention des « habitations pouvant uniquement être occupé[e]s par des étudiants dont le domicile n'est pas établi dans l'habitation », le texte en projet renvoie implicitement à l'article 12, 6°, et à l'article 18, § 3, de 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 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement'.

¹ Voir l'avis n° 36.857/4 donné le 26 avril 2004 sur un projet d'arrêté devenu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004, en particulier l'observation formulée sur l'article 9 du projet d'arrêté, <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/36857.pdf>.

En vertu de l'article 12, 6°, de l'arrêté du 30 aout 2007,

« l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces [d'un logement] à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif ».

Cette disposition fait partie des règles dont le respect est à vérifier en cas de demande de permis de location. Il peut donc être admis que, lorsque c'est pertinent, il soit fait référence à son contenu dans l'attestation de conformité délivrée par l'enquêteur en cas de demande de permis de location. Encore toutefois convient-il de refléter fidèlement le contenu de l'article 12, 6°, de l'arrêté du 30 aout 2007. À cette fin, le texte en projet sera rédigé en ce sens que, le cas échéant, l'attestation de conformité précise si elle porte sur un logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant et pour lequel au moins un point d'eau potable pour deux occupants est accessible dans les locaux à usage collectif.

Aux termes de l'article 18, § 3, de l'arrêté du 30 aout 2007,

« [l]es critères [de surpeuplement] visés aux §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004 ».

Cette disposition contribue à déterminer le champ d'application des règles dont le respect est à vérifier en cas de demande de permis de location. Il peut donc aussi être admis que, lorsque c'est pertinent, il soit fait référence à son contenu dans l'attestation de conformité délivrée par l'enquêteur en cas de demande de permis de location. Encore toutefois convient-il, également, de refléter fidèlement le contenu de l'article 18, § 3, de l'arrêté du 30 aout 2007. À cette fin, le texte en projet sera rédigé en ce sens que, le cas échéant, l'attestation de conformité précise si elle porte sur un logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant et dont la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif est antérieur au 1^{er} janvier 2004.

Article 11

À l'article 11, la date d'entrée en vigueur de l'arrêté en projet sera précisée.

Sauf motivation particulière, la date d'entrée en vigueur doit en tout état de cause être prévue de manière à accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles règles ².

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Anne-Catherine VAN GEERSDAELE

Martine BAGUET

² *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.conseildetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 151.