



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 72.983/2
du 27 février 2023

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne ‘modifiant le
décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation’

Le 27 janvier 2023, 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 avant-projet de décret 'modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 27 février 2023. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Patrick RONVAUX et Christine HOREVOETS, conseillers d'État, Christian BEHRENDT et Jacques ENGLEBERT, assesseurs, et Esther CONTI, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Véronique SCHMITZ, premier auditeur.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 27 février 2023.

*

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.

FORMALITÉS

Il résulte des termes de la délibération du 15 juillet 2022 que le Gouvernement wallon a chargé le Ministre du Logement de soumettre l'avant-projet à l'avis du Pôle « Logement » et à la Fédération des étudiants francophones (FEF).

L'avis du Pôle « Logement » a été transmis à la section de législation mais l'avis de la FEF ne figure pas au dossier annexé à la demande d'avis.

Si cette consultation devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État sur des points autres que de pure forme ou ne résultant pas également des suites réservées au présent avis, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à nouveau à l'avis de la section de législation, conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées 'sur le Conseil d'État'.

EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

Article 4

À l'article 79, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet du décret du 15 mars 2018 'relatif au bail d'habitation', l'auteur de l'avant-projet n'explique ni dans le dispositif ni dans le commentaire de l'article 4 ce qu'il entend par « une partie significative » de la durée du bail.

Dans la note au Gouvernement, on peut lire ce qui suit :

« Pour ce qui concerne les termes 'partie significative', cela vise une partie importante du contrat de bail, *a priori*, au moins la moitié de celui-ci, sans pour autant restreindre l'interprétation qu'il y a lieu d'en donner par une donnée chiffrée, impossible à calibrer au regard des réalités diverses qui peuvent être rencontrées dans le cadre du bail étudiant ».

L'article 4, 1^o, et son commentaire seront précisés en conséquence.

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

L'attention de l'auteur de l'avant-projet est attirée sur le fait que les mots « partie significative » figurent également à l'article 79, § 2, alinéa 1^{er}, *in fine*, du décret du 15 mars 2018, lequel n'a pas été commenté d'une manière parfaitement identique lors de son adoption ¹.

Il résultera toutefois du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, tel qu'il aura été précisé, que la notion de « partie significative » acquerra également la portée qui lui sera donnée dans cette disposition dans le cadre de l'application du paragraphe 2.

Article 5

À l'article 80, alinéa 5, seconde phrase, en projet du décret du 15 mars 2018, les mots « Dans le cas » seront remplacés par les mots « Dans ce cas ».

L'article 5 sera revu sur ce point.

Article 6

À l'article 82/1 en projet du décret du 15 mars 2018, il y a sans doute lieu de remplacer les mots « le preneur » par les mots et signes « l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, ».

En ce cas, l'article 6 sera rédigé en ce sens.

Article 7

L'article 7 ne fixe pas d'entrée en vigueur puisqu'il est rédigé de la manière suivante :

« Le présent décret entre en vigueur en date du XXX ».

Interrogée à ce propos, la déléguée du Ministre a répondu que

« [...] la date d'entrée en vigueur sera fixée au 1^{er} avril ou au 1^{er} mai selon la date de passage du dossier au Parlement ».

Eu égard à la portée de l'avant-projet, il ne serait pas admissible de prévoir une portée rétroactive aux dispositions en projet.

¹ Concernant « la partie significative de la durée du bail », le commentaire du texte devenu l'article 79, § 2, alinéa 1^{er}, du décret du 15 mars 2018 expose ce qui suit :

« Le bail d'étudiant étant en principe conclu pour une durée d'un an en vertu de l'article 80, il est prévu que l'attestation d'inscription régulière doit couvrir une partie significative de la durée du bail et pas nécessairement toute la durée du bail. Une année d'études ne dure pas nécessairement un an » (*Doc. parl.*, Parl. Wall, 2017-2018, n° 985/1, p. 19).

L'article 7 sera complété par une date qui ne confère pas aux dispositions en projet une telle portée rétroactive.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Esther CONTI

Pierre VANDERNOOT