



AVANT-PROJET DE DECRET MODIFIANT LE CODE WALLON DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE Deuxième lecture

Avis du CA du 1^{er} février 2017

SYNTHESE

L'accès à un logement décent et durable est un objectif essentiel qui requiert **une réponse globale et urgente** au vu des enjeux actuels (nombre de candidats-locataires ; équilibre financier précaire des SLSP et absence de capitaux suffisants ne leur permettant pas d'assurer la maintenance et l'extension du parc de logements publics ; etc.). Le **modèle actuel (taux et conditions de subventionnement, calcul du loyer, attribution, etc.) doit être réformé.**

Le Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie **regrette qu'au moment de se réunir la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable a d'ores et déjà été adoptée en deuxième lecture alors que l'avant-projet relatif au Fonds d'investissement du Logement ne lui a pas encore été porté à sa connaissance.** On déplorera également que l'avant-projet ne contienne aucune précision quant à la cohérence des tutelles réorganisées et maintienne l'abaissement des seuils de transmission obligatoire en ce qui concerne les marchés publics passés par les SLSP. A l'inverse, certaines avancées sont à constater (définition de l'accompagnement social, etc.).

Quant à la **vente de logement**, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souscrit pleinement à l'objectif de mixité sociale. Toutefois, **la création de nouveaux logements, leur localisation et leur attribution constituent les premiers leviers de cette mixité sociale.** La **vente de logement public peut y concourir dans certaines situations seulement et requiert une appréciation au cas par cas (localisation du bien).** Tel n'est pas le cas du dispositif proposé par le Gouvernement. L'Union des Villes et Communes de Wallonie soutient également l'objectif d'un meilleur accès à la propriété, en ce compris pour les ménages-locataires de logement public.

Telle qu'envisagée, la **vente forcée emporte une perte démesurée de maîtrise immobilière pour les SLSP et mettrait hautement en difficulté leurs capacités** à envisager et mettre en place un véritable **plan de gestion** de leur parc immobilier.

Par conséquent, **un équilibre doit nécessairement être rencontré** afin de tendre vers une meilleure **mixité sociale et un plus grand accès à la propriété tout en respectant l'intérêt général et la nécessaire autonomie de gestion des sociétés.** Cet équilibre implique le **respect de l'ensemble des conditions suivantes :**

1. la **création massive de logements par des moyens financiers suffisants**, notamment pour pallier la diminution de logement public suite à des opérations de vente ;
2. l'octroi d'un **droit d'initiative au locataire d'un logement public**, à condition qu'il occupe son logement depuis un certain temps, **de solliciter l'acquisition du bien loué** auprès de sa société de logement de service public ;

3. la préservation de la **possibilité, pour la société de logement de service public, de répondre positivement ou non à la sollicitation du locataire** et ce, après avoir réalisé une estimation de la valeur du bien. Ceci implique l'absence de règle de tutelle régionale contraignante quant à l'opportunité de procéder ou non à la vente ;
4. la **consultation de la commune sur laquelle se situe le logement qui serait vendu**. Seul, son refus serait contraignant. Un avis favorable ne pourrait être conditionné ;
5. la **réalisation récente de travaux de rénovation dans ledit logement doit impérativement être prise en compte** ;
6. la mise en place de **conditions** préalables à l'acquisition et de conditions de vente afin de **pérenniser une certaine affectation d'utilité publique du bien vendu**.

Contexte

L'**accès à un logement décent et durable est un objectif essentiel** poursuivi par l'ensemble des pouvoirs publics concernés. Cet objectif ambitieux nécessite une mobilisation forte de l'ensemble des acteurs. Parmi eux, les instances régionales (Gouvernement, SWL, etc.) doivent jouer un rôle primordial notamment au travers d'un soutien financier et méthodologique efficace encourageant et facilitant les politiques locales. Rappelons en effet que plus de 38.000 ménages¹ sont actuellement en attente de l'attribution d'un logement public en Wallonie. Les perspectives démographiques et socio-économiques pour les années à venir n'augurent pas un tarissement de ce nombre. **Une réponse globale et urgente doit donc être apportée.**

La réforme de la politique du logement public implique notamment une amélioration des mécanismes de financement du secteur. Rappelons que, selon les projections réalisées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les sociétés de logement. Aussi le déficit s'élève à plus de 115 euros par mois et par logement. Pour les nouveaux logements, ce chiffre monte à 288 euros en moyenne par mois.

Le constat est clair. Les **sociétés font face à un équilibre financier précaire et à l'absence de capitaux suffisants qui ne leur permettent pas d'assurer la maintenance et l'extension du parc de logements publics**. Le modèle actuel (taux et conditions de subventionnement, calcul du loyer, attribution, etc.) doit être réformé. On notera à ce sujet que l'avant-projet d'arrêté « locatif » constitue un pas dans la bonne direction en ce qui concerne l'ouverture du logement public à d'autres catégories de revenus. A l'inverse, on regrettera l'abandon d'une réforme du calcul du loyer social (en ce compris de son plafond en fonction des revenus du ménage) ainsi que l'assouplissement du mécanisme du surloyer qui, même si ce dernier est compensé par la Wallonie, contrevient à la volonté d'assurer des moyens financiers suffisants au secteur du logement social tout en respectant la situation socio-économique fragile des (candidats-) locataires.

Avant-projet de décret modifiant le CWLHD, adopté en deuxième lecture

Au moment de remettre le présent avis, les contours du futur mécanisme de financement des opérations immobilières demeurent inconnus du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Il s'agit pourtant d'un pan essentiel de la réforme du logement public qui ne peut à notre sens être dissocié des autres aspects fondamentaux de cette politique (vente de logement, tutelle, etc.).

¹ Au 31 décembre 2015.

Si les pouvoirs locaux soutiennent l'évolution d'un mécanisme de financement vers un droit de tirage, pour autant que tout encadrement restrictif soit levé, nous **regrettons qu'aucune communication de l'avant-projet relatif au Fonds d'investissement du Logement, ni a fortiori de concertation, n'aient eu lieu à ce stade alors que, parallèlement, l'avant-projet de décret relatif à la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable a d'ores et déjà été adopté en deuxième lecture. Une analyse concomitante et globale des deux avant-projets de décret nous semble en effet essentielle.** Les futures conditions d'octroi et de calcul des aides, les procédures applicables, le mécanisme de rétrocession ainsi que l'enveloppe régionale qui y sera consacrée auront indubitablement des conséquences et interactions avec les missions et règles visées par l'avant-projet de décret relatif à la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient par ailleurs à rappeler avec insistance sa volonté d'être associée, dans une logique de collaboration constructive, à la détermination des contours et modalités du futur Fonds d'investissement du Logement, axe majeur du logement social en Wallonie.

On soulignera en outre que la volonté du Gouvernement wallon, appuyée par les sociétés de logement de service public, est d'accroître leur autonomie de gestion, dans un cadre responsabilisant et de les engager sur la voie de la simplification administrative. **Nous déplorons dès lors que, dans sa version adoptée en deuxième lecture, l'avant-projet de décret ne contienne aucune précision quant à la cohérence des tutelles réorganisées et maintienne l'abaissement des seuils de transmission obligatoire en ce qui concerne les marchés publics passés par les SLSP².**

On relèvera cependant que **cette seconde version du texte intègre une série de modifications répondant de manière positive aux demandes formulées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie dans son avis du 13 septembre 2016.** Tel est le cas de la limite apportée à la définition de l'accompagnement social ou encore de l'alignement de la procédure de recouvrement des amendes administratives, en cas de maintien d'un bien en état d'inoccupation, sur celle prévue à l'article L1124-40 du CDLD.

Enfin, le flou persiste quant à l'obligation pour les opérateurs immobiliers de veiller « à promouvoir l'information relative aux mesures de prévention en matière de sécurité des logements » ou encore à l'affectation du produit des amendes administratives liées à l'inoccupation dont le commentaire des articles maintient encore le fait pour « la Région de récupérer sa créance née de l'amende administrative ».

Vente d'immeuble aux locataires sociaux

En deuxième lecture, le **Gouvernement wallon a également intégré un tout nouveau dispositif en matière de vente de logements appartenant aux SLSP, lequel comprend notamment un mécanisme de vente forcée.** On rappellera qu'à l'heure actuelle, cette matière est régie par un arrêté 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.

Ce nouveau dispositif décrétale encadre la vente de logement, propriété de la SLSP, « ayant fait l'objet d'une aide publique, situé sur un terrain dont la SLSP est propriétaire ». Soulignons d'emblée que les termes « aide publique » ne comprennent aucune définition et pourraient donc dans les faits viser tout type de logement, propriété de la société de logement.

² Notons que selon la note au Gouvernement wallon, « le seuil proposé pour les marchés publics de services et de travaux (...) sera adapté lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en juillet 2017 et la prochaine adoption des arrêtés royaux « Passation » et Exécution » ».

Pour ces logements, la société de logement ne pourrait procéder à leur vente qu'après une durée minimale d'affectation publique de neuf ans, la réalisation d'une estimation et sous condition résolutoire d'occupation du bien par l'acquéreur pendant une durée minimale de 10 ans.

Actuellement, l'initiative d'une telle vente appartient à la SLSP. Lorsque ce logement est occupé, cette vente ne peut se faire qu'au seul occupant, le locataire bénéficiant d'un droit exclusif d'achat, et au prix fixé par la société de logement. Le mécanisme envisagé par le Gouvernement wallon inverse cette logique. En vue d'atteindre un objectif affiché de mixité sociale, les SLSP ne seront plus seules détentrices du droit d'initiative en matière de vente de leurs propres logements. Ces dernières pourront être contraintes de procéder à la vente de leurs logements sur simple sollicitation de leurs occupants. Ainsi, lorsqu'un logement est occupé depuis six ans au moins, son occupant pourra exiger de la société de lui en transférer la propriété, et ce, pour autant qu'il ne soit pas titulaire d'un droit réel sur un autre logement. La SLSP pourra conditionner la vente à l'apurement préalable des éventuelles dettes du locataire candidat-acheteur envers la société ou à la compensation de ces dettes sur le prix de vente.

La SLSP n'aura la faculté de refuser cette vente que dans deux cas seulement :

- après autorisation de la SWL, « *lorsque la vente de logements met gravement en péril la situation financière de la société* ». Aucune précision n'est apportée sur cette notion ;
- lorsque la commune où est situé le bien en question dispose de moins de 5% de logements publics.

On soulignera en outre que le **prix de vente sera plafonné**. Il ne pourra dépasser de plus de 10% la valeur estimée. La SLSP pourra conditionner cette vente à l'apurement de dettes éventuelles du locataire-candidat acheteur.

Relevons qu'un **mécanisme similaire existait jusqu'il y a peu en droit flamand** (art. 43 du Vlaamse Wooncode). Après plusieurs années d'application et **face à l'échec constaté du mécanisme, le Parlement flamand a décidé tout récemment de sa suppression³, lui préférant un système de vente volontaire avec droit de préférence pour le locataire**. Les arguments justifiant l'abrogation du mécanisme de vente forcée sont les suivants⁴ :

- ses conséquences en termes de diminution du patrimoine immobilier de la société de logement. En effet, même si le produit de la vente est réinvesti dans la création de nouveaux logements, il faut compter plusieurs années avant que ces derniers ne soient opérationnels ;
- son utilisation sporadique (v. plus loin) ;
- ses effets négatifs sur la gestion quotidienne du parc de logement. Sont cités en exemple, les projets de rénovation d'un ensemble de logements, lesquels peuvent être contraints en cas de vente de certains de ces logements ;
- le fait que le prix d'achat du logement public correspond à sa valeur vénale de telle sorte que le locataire pourrait tout aussi bien acquérir un bien similaire sur le marché privé sans engendrer les effets négatifs précités.

Le Vlaamse Woonraad a également soutenu cette abrogation estimant que l'offre globale limitée de logements sociaux s'avère inconciliable avec un mécanisme de vente forcée⁵.

Dans les faits, l'application de l'article 43 du Wooncode a entraîné la vente forcée de 86 logements en moyenne par an, là où parallèlement entre 1.700 et 1.800 logements locatifs publics sont créés chaque année par les sociétés flamandes de logement. Si le parc de logements sociaux flamands compte 148.000 logements, une extrapolation de ce chiffre avec la situation wallonne projetée serait toutefois hasardeuse, l'article 43 du Wooncode ne trouvant pas à s'appliquer dans une série de situations (lorsque la vente fait naître une copropriété, lorsque le logement fait l'objet de projets

³ Decr. 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen , *M.B.*, 13.12.2016.

⁴ Toelichting bij de artikelen, Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, VI. parl., 2015-2016, n°814/1, p.39 et s.

⁵ Advies over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, Vlaamse Woonraad, 2016/02, p.6.

de rénovation et qui est repris dans le programme d'investissement régional ou qui est reconnu comme subventionnable en principe par la Région flamande, etc.).

Avis de l'UVCW sur le mécanisme de vente forcée

La recherche d'une plus grande mixité sociale

La vente forcée d'immeuble est justifiée par la recherche d'une meilleure mixité sociale. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie souscrit pleinement à cet objectif primordial.** La mixité est essentielle et doit être favorisée comme un outil de cohésion sociale afin d'éviter le phénomène de ghettoïsation des logements publics et les situations explosives qui voient le jour actuellement.

La mixité sociale implique une large réflexion sur l'ensemble des dispositifs existants. **La création de nouveaux logements, leur localisation et leur attribution constituent les premiers leviers d'une mixité sociale.** Compte tenu de l'offre limitée de logement public et du nombre important de candidats-locataires en attente d'un logement social, cette mixité sociale doit avant tout être rencontrée au travers de la mise en place de **moyens régionaux suffisants permettant de pourvoir à la création massive de logements publics.**

Si la vente de logement public peut concourir, de manière secondaire, à la mixité sociale, cette dernière ne sera effective que dans certaines situations seulement. Une **appréciation au cas par cas doit en effet être menée** laquelle tiendra compte notamment de la location du bien (présence massive ou non de logements publics dans le quartier concerné, taux de logement public, etc.).

Dès lors, **une mesure linéaire prévoyant la vente forcée d'un ensemble de logements, telle qu'envisagée par l'avant-projet de décret, ne nous paraît pas pertinente au regard de cet objectif de mixité sociale.**

L'accès à la propriété pour tous

L'accès à la propriété, en ce compris pour les ménages-locataires de logement public, est un facteur de stabilité et de responsabilisation. Il est dès lors soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

Il convient d'insister sur le fait qu'en tant que locataire d'un logement public, l'occupant bénéficie actuellement d'une protection garantissant avec une certaine pérennité son droit à un logement décent (loyer modéré fonction de ses revenus, un contrat d'occupation spécifique, etc.).

Rappelons à ce sujet que la DPR contient une série d'actions en matière d'accès à la propriété pour tous (DPR 2014-2019, p.61). Celle-ci ne contient aucune action concernant le mécanisme de vente forcée de logement public.

La capacité de gestion des sociétés de logements

La vente des logements peut en outre présenter des avantages indéniables dans le cadre de la politique menée par la société de logement de service public (apport de liquidité, vente de logement occupé par des personnes bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée et ne répondant plus aux conditions de mise en location initiale, vente de logement inoccupé, etc.).

La **primauté de l'intérêt général sur les intérêts particuliers doit toutefois impérativement demeurer.** Aussi, la capacité de gestion des SLSP doit être préservée, ainsi que leur pleine autonomie de décision en la matière. **Afin de leur permettre la bonne réalisation de leur mission, en ce compris dans le cadre d'une programmation d'investissement à moyen et long terme (rénovation,...), les actes de gestion des SLSP ne peuvent être contraints par des volontés individuelles de la part de certains locataires.**

Telle qu'envisagée, la **vente forcée emporte une perte démesurée de maîtrise immobilière pour les SLSP et mettrait hautement en difficulté leurs capacités à envisager et mettre en place un véritable plan de gestion de leur parc immobilier** (programme à moyen et long terme d'entretien, de rénovation, etc.). Elle ne tient en outre aucunement compte des réalités de terrain des SLSP (gestion patrimoniale, vente projetée de logements, etc.). Or ces **réalités de terrains nécessitent une appréciation fine et au cas par cas**, inconciliable avec la perte de maîtrise de l'opération immobilière comme projetée dans le mécanisme de vente forcée.

Des conditions de vente équilibrée

La vente de logements doit rester un acte de gestion possible parmi le panel des outils à disposition des sociétés de logement de service public afin d'accomplir leur mission en bon père de famille, au bénéfice de l'intérêt général.

Toutefois, **cette capacité de gestion patrimoniale des SLSP peut être conciliée avec les objectifs légitimes de mixité sociale et d'accès à la propriété**. En effet, **une modification de l'actuel arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 est possible et apporterait une réforme équilibrée du mécanisme actuel, renforçant les droits des locataires en place tout en préservant les capacités de gestion des sociétés de logement et l'intérêt général**.

Ainsi, pour l'Union des Villes et Communes de Wallonie, **cette réforme équilibrée des règles de cession de logements occupés implique impérativement la mise en place de l'ensemble des conditions suivantes**:

1. **La création massive de logements par des moyens financiers suffisants**. L'Union des Villes et Communes de Wallonie insiste pour que l'objectif inscrit dans la DPR, à savoir la création de 6.000 nouveaux logements en l'espace d'une législature régionale, soit une augmentation nette du parc de logement public, déduction faite notamment des ventes de logements publics existants.

Précisons par ailleurs que, dans la grande majorité des cas, le prix de vente d'un logement ne sera pas suffisant pour pourvoir, à lui seul, au financement d'un nouveau logement (acquisition du terrain, équipement, construction ou réhabilitation,...) dans des conditions financières acceptables et neutres budgétairement pour les SLSP. Un soutien financier suffisant de la part de l'autorité régionale doit donc être pourvu pour compenser la diminution de logement public ainsi engendrée.

Signalons que la vente forcée, telle que prévue par l'actuel Gouvernement wallon fait craindre un étiolement progressif et non maîtrisé du parc de logement public, alors que, rappelons-le, plus de 38.000 ménages en difficulté attendent l'attribution d'un logement public.

2. **L'octroi d'un droit d'initiative au locataire d'un logement public, à condition qu'il occupe son logement depuis un certain temps, de solliciter l'acquisition du bien loué auprès de sa société de logement de service public**. Dès lors qu'il est usé de ce droit d'initiative, la société de logement serait tenue de réaliser une première estimation du bien et de répondre à la sollicitation du locataire.

Afin de n'engendrer aucun surcoût ni pour le locataire, ni pour la société de logement de service public, les estimations doivent pouvoir être réalisées de manière rapide et efficace par les Comités d'acquisition d'immeuble, dont les services sont gratuits, outre les notaires.

3. **La préservation de la possibilité, pour la société de logement de service public, de répondre positivement ou non à la sollicitation du locataire**. La société de logement, bien que tenue de répondre à la demande du locataire, doit conserver sa pleine autonomie de gestion en la matière. Elle doit ainsi pouvoir décider en toute autonomie s'il s'avère opportun de vendre ou non le logement en question, compte tenu notamment de ses

missions, de ses objectifs stratégiques, du résultat de l'estimation réalisée et des conséquences la vente. Concernant ces conséquences, précisons que la vente d'un logement situé dans un immeuble à appartements entraînerait la création d'une copropriété avec toutes ses conséquences en termes de gestion et sans aucune garantie que le locataire-acquéreur soit à même de pourvoir aux futures charges de la copropriété (entretien de l'ascenseur, ...).

La capacité de refus doit être préservée. Ceci **implique l'absence de règle de tutelle régionale contraignante quant à l'opportunité de procéder ou non à la vente.**

La société de logement de service public devrait en outre pouvoir fixer certaines conditions aux ventes qu'elles accepteraient de réaliser (apurement préalable des éventuelles dettes du locataire-candidat acheteur,...).

4. **La consultation de la commune sur laquelle se situe le logement qui serait vendu.** En cas de décision du conseil d'administration de la société de logement d'accéder à la demande du locataire, la commune concernée doit être consultée. Seul, son refus serait contraignant. Un avis favorable ne pourrait être conditionné.

Rappelons en effet qu'une diminution du nombre de logements publics, même si elle ne s'avère que temporaire, entraîne un risque de sanction financière à l'égard des pouvoirs locaux, en particulier en ce qui concerne leur dotation au Fonds des communes et au futur Fonds de Cohésion sociale. Or, certaines villes et communes, pourtant inscrites dans une politique volontariste en matière de logement public, sont d'ores et déjà confrontées à une baisse de ce taux pour des raisons diverses (développement important du parc immobilier privé par exemple, disponibilité foncière insuffisante, etc.).

Soulignons que la volonté constante du Gouvernement wallon est d'atteindre 10% de logement public par commune, là où ce taux avoisine les 7% à l'échelle régionale. Ce même taux de 10% est d'ailleurs utilisé comme critère-clé pour la répartition de la dotation « logements publics ou subventionnés » du Fonds des communes et ce, en vue d'inciter les pouvoirs locaux à dépasser ce taux. Par conséquent, en prévoyant à seulement 5 % de logement public, le seuil en deçà duquel la vente peut être refusée, l'avant-projet de décret expose les pouvoirs locaux à d'éventuelles sanctions financières et s'oppose au mécanisme incitatif actuellement en vigueur. Il pose en outre question en termes d'opportunité et d'ambition pour le développement du parc de logement public en Wallonie. Il génère enfin une discrimination inacceptable et infondée entre les pouvoirs locaux.

5. **La réalisation récente de travaux de rénovation dans ledit logement doit impérativement être prise en compte.** Cette prise en compte doit exister soit en portant leur coût réel dans le prix de vente, soit au travers du refus de vente décidé par la société de logement.

Relevons à ce sujet que l'avant-projet de décret prévoit que le montant de la transaction ne peut excéder les 10% de la valeur estimée. Or la fixation du prix de vente en fonction du montant estimé n'est pas appelée à tenir compte du coût réel des investissements consentis par la société dans le logement (ni a fortiori projetés par la société). En effet, rien n'interdirait un locataire d'acquiescer son logement fraîchement rénové par des moyens publics, en supportant uniquement la plus-value générée par ces travaux et non leur coût réel. Cette situation, si elle devait être mise en œuvre, serait inacceptable.

6. **La mise en place de conditions préalables à l'acquisition et de conditions de vente permettant de pérenniser une certaine affectation d'utilité publique du bien vendu.** Ceci implique notamment la fixation d'obligations en termes d'occupation des logements vendus, de domiciliation, mais également une réflexion sur des mécanismes de récupération partielle ou totale des aides éventuellement perçues par l'occupant pour l'acquisition de son bien et de la plus-value réalisée en cas de revente du logement.

On soulignera que certaines de ces conditions trouvent d'ores et déjà un écho favorable dans l'avant-projet de décret (possibilité de conditionner la vente à la récupération des dettes du locataire, imposition d'une durée minimale d'occupation du bien, etc.), et doivent être maintenues voire renforcées.

Il est essentiel que l'ensemble des conditions précitées soient rencontrées. En effet, elles garantissent l'équilibre nécessaire permettant de tendre vers une meilleure mixité sociale et un plus grand accès à la propriété et de respecter l'intérêt général et la nécessaire autonomie de gestion des sociétés.

Quant aux conditions générales de vente des autres logements, prévues par l'avant-projet de décret, on ne peut que regretter que l'avant-projet de décret ne contienne pas de dérogations telles qu'elles existent actuellement dans l'arrêté de 2008. En effet, la condition résolutoire d'occupation du bien par l'acquéreur durant une décennie nous paraît pouvoir être difficilement rencontrée en cas de vente du logement à un autre pouvoir local.

De même, l'absence d'une définition des termes « aide publique » tend à rendre ce dispositif applicable à tous les logements (une simple aide aux équipements suffit) et pose question par rapport à des opérations de construction-vente. Le « b) 2° » auquel renvoie la condition d'affectation du produit de la vente est à notre sens inexistant et nous empêche de nous prononcer plus en avant sur cette condition. Enfin, la possibilité de recourir à un architecte inscrit à l'ordre des architectes pour les estimations a été omise et doit dès lors être rétablie.

APO/27.1.2017/cvd