

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre des vacations, saisi par le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la nature et de la Politique de l'Eau pour la Région de Bruxelles-Capitale, le 23 juillet 1991, d'une demande d'avis sur un projet d'ordonnance "portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale", a donné le 26 août 1991 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede vakantiekamer, op 23 juli 1991 door de Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van ordonnantie "houdende de wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest", heeft op 26 augustus 1991 het volgend advies gegeven :

OBSERVATIONS GENERALES.

1. Comme l'avait suggéré le Conseil d'Etat (1), les dispositions du Code du logement qui étaient applicables au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 1er août 1974 créant des institutions régionales, à titre préparatoire à l'application de l'article 107quater de la Constitution, ont été maintenues sous un titre Ier intitulé "Dispositions générales" (2). Ces dispositions devaient subsister dans chacune des Régions jusqu'à ce que ces dernières légifèrent elles-mêmes dans ce domaine qui relève désormais de leur compétence. Les dispositions modifiant le Code du logement, adoptées pour les Régions, font, quant à elles, l'objet de titres distincts. Le titre II du Code du logement contient les "dispositions particulières à la Région wallonne", le titre III, les "dispositions particulières à la Région flamande" et le titre IV, les "dispositions particulières à la Région bruxelloise".

L'ordonnance en projet se présente comme une modification du titre Ier du Code du logement et spécialement des articles 10 à 37 qui constituent l'ensemble du chapitre II de ce code.

(1) Avis L. 12.446/2, donné le 17 décembre 1975, sur un projet de loi "portant modification du Code du logement pour la Région wallonne", doc. Ch. 844 (1975-1976).

(2) Modification apportée par la loi du 19 juillet 1976.

Il résulte de cette manière de procéder, un certain nombre d'inconvénients, que la suggestion du Conseil d'Etat rappelée ci-dessus visait précisément à éviter, et qui proviennent de ce que plusieurs dispositions du chapitre II du titre Ier du Code du logement sont toujours applicables en Région flamande (1). Il vaudrait donc mieux modifier le titre IV, chapitre II, du Code du logement, en y ajoutant de préférence des dispositions numérotées bis, et abroger, pour la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions du chapitre II du titre Ier.

2. L'article 11 soulève une question de compétence qui doit être réservée dans le présent avis, émis par une chambre des vacations, car de cette question sont actuellement saisies les chambres réunies de la section de législation, à propos d'autres projets qui n'émanent pas de la Région de Bruxelles-Capitale.

Etant donné la volonté de l'Exécutif de cette Région de faire diligence dans la préparation du présent projet, le Conseil d'Etat n'a pas voulu en retarder l'examen pour le surplus.

Sur ce problème de compétence, l'affaire est remise sine die. Un complément d'avis sera adressé au Ministre lorsque les chambres réunies se seront prononcées.

(1) Ce chapitre est abrogé pour la Région wallonne par l'article 42 du décret du 25 octobre 1984.

EXAMEN DU TEXTE.Proposant et arrêté de présentation.

Conformément à l'usage, le proposant et l'arrêté de présentation doivent être rédigés comme suit :

"L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre du Logement de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

ARRETE :

Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :".

Dispositif.Article 2.

Les dispositions portées par l'article sont inutiles, puisqu'elles ne sont pas appelées à s'insérer dans le code.

.../...

Article 3.

La phrase liminaire doit être rédigée en tenant compte de l'observation générale n° 1.

*

L'intitulé de la première section devrait figurer, dans le texte français, à la suite de l'article 3, comme dans le texte néerlandais.

Il y a une discordance entre les textes néerlandais et français : dans le texte français, il n'y a pas de chapitre II.

*

Article 10 en projet.

L'expression "habitations sociales en logement locatif" (en néerlandais "sociale huurwoningen") n'est pas heureuse. Il serait préférable de conserver l'expression "habitations sociales".

Il en est de même des mots "appropriés au logement d'une famille ou d'une personne vivant seule", qui qualifient des immeubles ou parties d'immeubles, bien que cette formulation soit empruntée au Code du logement.

L'occasion de l'élaboration d'une législation nouvelle devrait être saisie pour affiner la terminologie en évitant toute formulation donnant à penser que la Région

.../...

s'immiscerait dans le domaine de la politique familiale. Il serait préférable de recourir à des notions courantes en droit social, comme celles de "cohabitant" ou de "ménage".

L'observation vaut pour l'ensemble du projet (voir notamment l'article 16, § 2, alinéa 4).

Article 13 en projet.

Paragraphe 1er.

1. Au 1, le Conseil d'Etat n'est pas parvenu à savoir ce qu'il faut entendre par "encadrep la gestion des sociétés immobilières de service public".

2. Au 2, la notion de "déficit social" devrait être remplacée par celle de "perte", celle-ci étant évidemment sociale.

La même observation vaut pour le paragraphe 3, 1.

3. L'alinéa 3 du 2, qui concerne les programmes d'acquisition de terrains, de construction et de rénovation d'immeubles par la Société du logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.) n'a aucun rapport avec la partie de l'objet décrite au 2, à savoir "la mise à disposition des moyens financiers nécessaires aux sociétés immobilières de service public pour la réalisation de leur objet". Cet alinéa est à mettre en relation avec la partie de l'objet social décrite au 4 et au 5.

4. En ce qui concerne le 3, la compétence de la S.L.R.B. relative au contrôle des sociétés immobilières de service public, est plus précisément décrite aux articles 22 et 25 du projet. Mieux vaudrait donc se référer à ces dispositions.

5. Le 4 reproduit le texte de l'article 10, 3°, du Code du logement. Mieux vaudrait cependant écrire "dans la mesure où les sociétés immobilières de service public n'exécutent pas leur programme".

6. Le 13 et le 14 semblent se recouper en grande partie. Le délégué du Ministre a admis que le 13, d'ailleurs rédigé en des termes très généraux, est inclus dans le 14 et pourrait donc être omis.

Paragraphe 2.

La référence formulée au paragraphe 2 est incompréhensible. Le Conseil d'Etat n'est pas parvenu à obtenir d'explication suffisante quant à sa signification.

Le texte néerlandais et le texte français présentent sur ce point une importante discordance. Le texte néerlandais subdivise notamment le point 15 en trois paragraphes distincts, ce qui ne contribue pas à la clarté de l'ensemble.

Paragraphe 3.

.../...

1. A l'alinéa 1er, 4, l'emploi des termes "accord de coopération", auquel l'article 92bis de la loi spéciale de réformes institutionnelles confère un sens précis qui n'est évidemment pas celui du projet, pourrait prêter à équivoque. Mieux vaudrait utiliser les mots "les conditions de l'accord liant la Société ...".

2. Le dernier alinéa serait mieux rédigé comme suit :

"Le contrat de gestion a une durée de cinq ans.

Dès sa conclusion, il est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il est, en outre, publié au Moniteur belge".

Article 14 en projet.

1. L'article complète et, dans une certaine mesure, exécute l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991. Cette dernière disposition est maintenue, à l'exception de son paragraphe 9 que l'article 4 du projet abroge.

Certaines contradictions apparaissent cependant entre les deux textes.

.../...

Alors que, suivant l'article 9 précité, "l'élection des administrateurs se fait par l'assemblée générale, sur proposition de leur groupe linguistique respectif", ces administrateurs sont, suivant la disposition en projet, proposés par l'Exécutif.

Par ailleurs, le texte ne précise pas quelle est l'autorité compétente pour nommer le président et le vice-président, administrateur délégué.

2. L'alinéa 2 du paragraphe 2 serait plus adéquatement placé dans le paragraphe 1er. Mieux vaudrait écrire "Les administrateurs sont révocables ...", parce que le mot "désignés" n'a pas de portée discernable.

3. Au paragraphe 3, il est fait mention du "rôle linguistique" des deux commissaires. Or, ceux-ci n'auront de rôle linguistique que s'ils sont fonctionnaires. Il serait peu admissible que par ce biais, les fonctions de commissaire se trouvent réservées à des fonctionnaires.

L'Exécutif devra préciser ses intentions d'une manière ou d'une autre.

4. A la fin du paragraphe 3, il conviendrait de citer la loi du 16 mars 1954 avec son intitulé.

.../...

5. Au paragraphe 4, il convient de citer en toutes lettres la Société du logement de la Région bruxelloise et de supprimer les mots "immobilière de service public" répétés à la fin de l'alinéa 1er.

Article 15 en projet.

L'article serait rédigé plus clairement de la manière suivante :

"La Société du logement de la Région bruxelloise peut être autorisée par l'Exécutif à poursuivre, en vue de la réalisation de son objet, des expropriations pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou

non-bâtis, en se conformant aux lois et ordonnances (1) régissant la matière".

On observera que le pouvoir d'exproprier n'est pas reconnu aux "sociétés immobilières de service public", alors qu'il paraît l'être à l'article 16, § 3, en projet (2).

Article 16 en projet.

Paragraphe 1er.

A l'alinéa 1er, s'agissant d'une interdiction générale, il paraît inutile de viser les différentes formes d'aliénation. Il est donc proposé d'écrire :

"Les sociétés immobilières de service public ne peuvent aliéner leurs biens immobiliers bâtis ou non bâtis et tous droits réels constitués sur eux ...".

A l'alinéa 3, il y a discordance entre le texte français et le texte néerlandais. En outre, la référence aux contrats de gestion visés à l'article 13, § 3, et à l'article 22, § 2, fait défaut dans le texte néerlandais.

Paragraphe 2.

(1) L'ordonnance peut préciser les cas dans lesquels l'Exécutif pourra autoriser des expropriations pour cause d'utilité publique et les modalités de celles-ci.

(2) Voir ci-après l'observation n° 2 sur l'article 16, § 3, en projet.

1. La dérogation visée à l'alinéa 1er s'analyse en réalité en une autorisation. Mieux vaudrait utiliser ce terme.

2. Les termes "mission déléguée" utilisés à la troisième phrase de l'alinéa 1er sont impropres. Mieux vaudrait écrire : "... soit en vertu de l'article 13 ..., soit en vertu du contrat de gestion visé à l'article 13, § 3".

3. A l'alinéa 2, mieux vaudrait omettre les mots "en logement locatif", qui correspondent imparfaitement à l'adjectif "huurbare" et qui sont superflus comme lui.

La définition serait d'ailleurs plus judicieusement placée sous l'article 10 en projet.

Paragraphe 3.

1. La terminologie utilisée est tout à fait inhabituelle. Suivant les explications du délégué du Ministre, "le concours - à entendre comme la consultation et la production d'un avis - des services de la Région" doit se comprendre comme un avis préalable et obligatoire de l'Exécutif. Mieux vaudrait le dire en ces termes.

.../...

2. Il semble résulter de la deuxième phrase de l'alinéa 1er que les sociétés immobilières de service public peuvent procéder à des expropriations "judiciaires" (1).

Si tel était le cas, on pourrait se demander, d'une part, pourquoi ce pouvoir n'est pas prévu à l'article 15 et, d'autre part, pourquoi il n'est pas subordonné à l'autorisation de l'Exécutif, alors que la S.L.R.B. ne peut procéder que moyennant cette autorisation.

En ce qui concerne la S.L.R.B., la deuxième phrase paraît, lorsqu'elle prévoit que la S.L.R.B. ne demande le "concours" des services de la Région que si elle le juge utile, être en contradiction radicale avec l'article 15, qui prescrit l'autorisation de l'Exécutif.

La même observation vaut pour l'article 23, § 2.

*

La section 4, intitulée "Modalités de financement" comprend une série de dispositions, les articles 17 à 20, qui concernent la forme et les modalités de fonctionnement de la S.L.R.B. et des sociétés immobilières de service public et qui n'ont donc aucun rapport avec l'intitulé de cette section.

(1) On suppose que l'auteur du projet vise les expropriations pour cause d'utilité publique.

Certaines de ces dispositions qui concernent la S.L.R.B. devraient être rattachées à la section 2. D'autres qui concernent plus spécifiquement les sociétés immobilières de service public devraient faire l'objet d'une section distincte à créer.

*

Article 17 en projet.

1. La société coopérative de locataires, visée à l'alinéa 1er, n'est définie ni par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, ni par le projet. Les mots "ou de société coopérative de locataires" devraient donc être supprimés.

.../...

2. Ainsi que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de le rappeler dans des avis antérieurs (1), la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, telle qu'elle a été modifiée par la loi spéciale du 8 août 1988, permet au Conseil régional de choisir entre deux formes juridiques, lorsqu'il entend créer un organisme chargé de la gestion d'un service public qui relève de sa compétence. Il peut instituer un organisme sous une forme originale, en réglant "la création, la composition, la compétence, le fonctionnement et le contrôle" (article 9, alinéa 2, de la loi spéciale), soit donner à l'organisme la forme d'une société existant en droit commercial, auquel cas il lui faut tenir compte de la compétence de l'autorité nationale en matière de droit commercial et de droit des sociétés (article 6, § 1er, alinéa 5, 5°, de la loi spéciale). Il ne peut empiéter sur cette compétence nationale que conformément à l'article 10, c'est-à-dire en ne dérogeant aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales que dans la mesure nécessaire à la réalisation de l'objet particulier de la société indiquée.

A cet égard, l'alinéa 2, tout en ne comportant pas de dérogation aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, peut laisser croire que le Conseil régional pourrait ultérieurement modifier cette disposition en dérogeant sans nécessité à la règle de droit commun.

Par contre, l'article 20 excède la compétence de la Région telle qu'elle vient d'être rappelée.

(1) Avis du 11 septembre 1989, L. 19.244/2/V, C.R.W. 111 (1988-1989), n° 1, p. 8, et avis du 2 octobre 1989, C.R.W. 117 (1989-1990), n° 1, p. 15.

Les articles 27 et 28 excèdent également la compétence de la Région dans la mesure où ils règlent certains aspects de la gestion des sociétés immobilières de service public, qui relèvent du droit des sociétés.

Article 18 en projet.

Si, comme on peut le supposer, l'alinéa 1er signifie seulement que la société anonyme se constitue par actions et la société coopérative par parts sociales, la disposition est redondante et superflue.

Quant à l'alinéa 2, il trouverait mieux sa place à la suite de l'alinéa 1er de l'article 17.

Article 19 en projet.

Le paragraphe 1er revient à énoncer que tout le monde est admis à souscrire des actions ou des parts sociales.

Est-ce bien nécessaire ?

Article 20 en projet.

Il y a lieu de se reporter à l'observation n° 2 formulée au sujet de l'article 17.

.../...

Article 21 en projet.

1. Au paragraphe 1er, l'adjectif "expresse" est superflu et doit donc être omis.

2. A la fin du même paragraphe, il serait plus conforme à l'usage d'écrire "ou conclure toute autre opération de nature à obérer leur situation financière".

Article 22 en projet.

1. La hiérarchie entre le règlement général visé au paragraphe 1er et soit les dispositions du contrat de gestion visé au paragraphe 2, soit les règlements particuliers visés au paragraphe 3, n'apparaît pas clairement.

L'exposé des motifs devrait au moins fournir des indications sur la manière dont les divers règlements vont se concilier.

2. Au paragraphe 3, points 4, 7 et 9, le mot "parties" est impropre, s'agissant de destinataires d'un règlement.

Article 23 en projet.

Au paragraphe 1er, la référence à l'article 22, § 2, 1, ne se justifie pas car il ne s'agit pas ici d'une

.../...

question d'autonomie de la société immobilière de service public.

Article 24 en projet.

1. Suivant le commentaire qui en est donné, cette disposition "est une reformulation de l'actuel article 99 (Fonds Brunfaut)". Elle ne concerne cependant que les sociétés immobilières de service public. L'article 99 du Code du logement subsiste pour les communes, associations de communes, centres publics d'aide sociale, etc. ...

2. Le paragraphe 4 de la disposition en projet reproduit le paragraphe 3 de l'article 99. Cependant, les mots "les administrations et organismes susvisés" n'ont, dans le contexte de la disposition en projet, aucune signification.

3. D'autre part, la délégation faite au Ministre est contraire à l'article 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles qui réserve à l'Exécutif le pouvoir d'octroyer une telle délégation.

La même observation vaut pour les articles 26, 35 et 36.

Article 29 en projet.

.../...

La disposition en projet impose à chaque société immobilière de service public de désigner un réviseur d'entreprise agréé par la Société du logement de la Région bruxelloise. De plus, elle prévoit que cette dernière peut attribuer aux réviseurs des missions d'investigations complémentaires qu'elle rétribue, déterminer les modalités selon lesquelles les réviseurs exécutent leur mission, surveiller le déroulement de celle-ci. Ce faisant, le projet déroge aux règles, contenues dans les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, qui organisent la désignation des réviseurs et déterminent l'étendue de leurs missions.

D'autre part, suivant l'article 3 de la loi du 22 juillet 1953 créant l'Institut des réviseurs d'entreprises, tel qu'il a été remplacé par l'article 33 de la loi du 21 février 1985 relative à la réforme du révisorat d'entreprise, "la fonction de réviseur d'entreprise consiste, à titre principal, à exécuter toutes missions dont l'accomplissement est réservé par la loi ou en vertu de celle-ci aux réviseurs d'entreprises et d'une façon générale, toutes missions de révision d'états comptables d'entreprises, effectuées en exécution de la loi ou en vertu de celle-ci".

La Région n'a aucune compétence pour modifier les règles relatives au contrôle des sociétés commerciales, à la comptabilité commerciale et au révisorat d'entreprise.

Au surplus, la profession de réviseur d'entreprises est organisée par la loi de manière à offrir de telles garanties qu'il n'est pas permis d'opérer une discrimination entre réviseurs d'entreprises en subordonnant l'intervention de certains d'entre eux à un agrément.

Toute référence à un tel agrément doit être omise pour ces deux raisons.

Article 30 en projet.

Paragraphe 3.

Les missions du délégué social sont définies en termes extrêmement larges.

La manière dont elles se concilieront avec celles du "commissaire spécial", visé à l'article 36, § 1er, et avec celles de l'"auditeur social", visé à l'article 37, § 2 et § 3, (si, toutefois, il s'agit d'une personne différente), n'apparaît ni du texte même du projet, ni du commentaire qu'en donne l'exposé des motifs.

.../...

Paragraphe 5.

Le paragraphe recourt tantôt à la notion de "jours ouvrables" (alinéa 2), tantôt à celle de "jours" (alinéa 3).

Cette discordance est-elle volontaire ?

Article 31 en projet.Paragraphe 2.

Le paragraphe 2 devrait être renuméroté 3, l'alinéa 1er étant le paragraphe 1er de l'article.

Tel qu'il est rédigé, le paragraphe 2 ne permet pas de comprendre le déroulement de la procédure et notamment la suite qui pourrait être réservée à la "décision" du délégué social.

+

Force est de constater que l'intitulé de la section 7 du projet, à savoir "Création de nouvelles sociétés immobilières de service public", ne correspond pas au contenu des dispositions qui y figurent (articles 32 et 33).

+

.../...

Article 35 en projet.

Seules les mesures visées au paragraphe 2, 3°, apparaissent comme des décisions.

Au paragraphe 3, il faudrait donc écrire "les décisions prises en vertu du paragraphe 2, 3°".

Article 4.

L'article doit être rédigé comme suit :

"Sont abrogés :

- 1° l'article 9, § 8, de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991;
- 2° l'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, y inséré par l'arrêté royal n° 88 du 11 novembre 1967 et modifié par la loi du 22 juillet 1970".

Les modifications à l'article 25 du Code du logement ne se justifient que si l'auteur du projet suit l'observation générale n°1. Dans le cas contraire, il y a une contradiction au sein du projet lui-même, puisque l'article 25 se trouve remplacé en vertu de l'article 3.

Observations finales.

.../...

1. L'ensemble du projet est susceptible d'améliorations de forme. Trop de dispositions sont rédigées en des termes qui manquent de simplicité et parfois de correction au point de vue de la langue.

Le texte néerlandais est même souvent illisible. Au surplus, il y a des discordances entre le texte français et le texte néerlandais.

De ce point de vue, le projet devrait être entièrement revu, le Conseil d'Etat n'ayant pas eu le temps matériel de le réécrire dans son ensemble, comme cela eût été nécessaire.

2. Il est d'usage d'écrire en français "article 1er". Il en est de même pour désigner les paragraphes (§ 1er).

La section I s'écrira, quant à elle, section première.

3. Les subdivisions d'une phrase doivent se faire par 1°, 2°, 3°, etc ... Cette observation vaut pour les articles 13, 14, 16, 22, 24, 29 et 30.

Les 1°, 2°, 3°, etc ... sont eux-mêmes éventuellement subdivisés en a, b, c, etc ... Cette observation vaut pour l'article 23.

.../...

4. La division d'un article en paragraphes ne se justifie pas lorsque chacun de ceux-ci ne comporte qu'un alinéa. Cette observation vaut pour les articles 19, 21, 23, 27, 28 et 37.

5. Il faut écrire les différents délais (articles 30, 31 et 35), ainsi que les tarifs des amendes (article 37), en toutes lettres et non en chiffres.

6. Conformément à l'usage, les références se font en citant d'abord l'article, ensuite le paragraphe, l'alinéa et ses éventuelles subdivisions.

Il convient dès lors d'écrire, par exemple : "visés à l'article 13, §3, et à l'article 22, § 2" (article 16 en projet du texte français).

7. Il convient, chaque fois qu'elle est utilisée, de remplacer par "ou" la double conjonction "et/ou" qui est équivoque et incorrecte.

.../...

ALGEMENE OPMERKINGEN.

1. Zoals de Raad van State voorgesteld had (1), zijn de bepalingen van de Huisvestingscode, die toepasselijk waren ten tijde van de inwerkingtreding van de wet van 1 augustus 1974 tot oprichting van gewestelijke instellingen, in voorbereiding van de toepassing van artikel 107quater van de Grondwet, behouden onder een titel I met als opschrift "Algemene bepalingen" (2). Die bepalingen dienden in elk Gewest in stand te blijven totdat de Gewesten op dat terrein, waarvoor zij voortaan bevoegd zijn, zelf als wetgever optreden. Daartegenover staat dat aan de bepalingen tot wijziging van de Huisvestingscode, die ten aanzien van de Gewesten zijn aangenomen, afzonderlijke titels zijn besteed. Titel II van de Huisvestingscode bevat de "bijzondere bepalingen voor het Waalse Gewest", titel III de "bijzondere bepalingen voor het Vlaamse Gewest" en titel IV de "bijzondere bepalingen voor het Brusselse Gewest".

De ontworpen ordonnantie dient zich aan als een wijziging van titel I van de Huisvestingscode, bepaaldelijk van de artikelen 10 tot 37, die het gehele hoofdstuk II van dat wetboek vormen.

Aan die werkwijze zijn een aantal nadelen verbonden die het hiervoren gememoreerde voorstel van de Raad van State precies wilde vermijden en die daaraan te wijten zijn dat verscheidene bepalingen van hoofdstuk II van titel I van de Huisvestingscode nog steeds toepasselijk zijn in het

(1) Advies L. 12.446/2, gegeven op 17 december 1975, aangaande een ontwerp van wet "houdende wijziging van de Huisvestingscode wat het Waalse Gewest betreft", Gedr. St. Kamer, nr. 844 (1975-1976).

(2) Wijziging aangebracht bij de wet van 19 juli 1976.

Vlaamse Gewest (1). Het zou dus verkieslijk zijn titel IV, hoofdstuk II, van de Huisvestingscode te wijzigen door er bij voorkeur bis genummerde bepalingen aan toe te voegen en, wat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreft, de bepalingen van hoofdstuk II van titel I op te heffen.

2. Artikel 11 doet een bevoegdheidskwestie rijzen die in beraad moet worden gehouden in dit advies dat door een vakantiekamer wordt uitgebracht, want die kwestie is thans onder de aandacht gebracht van de verenigde kamers van de afdeling wetgeving naar aanleiding van andere ontwerpen die niet uitgaan van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Nu de Executieve van dat Gewest spoed heeft willen betrachten met de voorbereiding van het onderhavige ontwerp, heeft de Raad van State voor het overige de behandeling ervan niet willen vertragen.

Wat die bevoegdheidskwestie betreft, wordt de zaak voor onbepaalde termijn uitgesteld. Een aanvullend advies zal aan de Minister worden gezonden wanneer de verenigde kamers hun mening te kennen zullen hebben gegeven.

ONDERZOEK VAN DE TEKST.

(1) Wat het Waalse Gewest betreft is dat hoofdstuk opgeheven bij artikel 42 van het decreet van 25 oktober 1984.

Voordrachtformulier en indieningsbesluit.

Zoals gebruikelijk is dienen het voordrachtformulier en het indieningsbesluit op de volgende wijze te worden gesteld :

"De Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,

BESLUIT :

De Minister van Huisvesting is gelast bij de Raad van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :".

Bepalend gedeelte.

Artikel 2.

De bepalingen van dit artikel zijn overbodig aangezien zij niet bestemd zijn om in de Huisvestingscode te worden ingevoegd.

.../...

Artikel 3.

De inleidende volzin dient te worden gesteld met inachtneming van algemene opmerking nr. 1.

*

Het opschrift van afdeling 1 zou in de Franse tekst na artikel 3 moeten komen, gelijk in de Nederlandse tekst.

Er is een discrepantie tussen de Nederlandse en de Franse tekst : in de Franse tekst is er geen hoofdstuk II : De Bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

*

Het ontworpen artikel 10.

De uitdrukking "sociale huurwoningen" (in het Frans "habitations sociales en logement locatif") is niet goed gekozen. Het verdient de voorkeur de term "volkswoningen" te behouden.

Hetzelfde geldt voor de woorden "geschikt voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaand persoon", die wijzen op gebouwen of gedeelten van gebouwen, hoewel die formulering, het woord "alleenstaand" in plaats van "alleen-

.../...

wonend" niet te na gesproken, gehaald is uit de Huisvestingscode.

Dat een nieuwe wetgeving tot stand wordt gebracht zou als gelegenheid moeten worden aangegrepen om de terminologie te verfijnen, waarbij iedere formulering moet worden vermeden die de indruk wekt dat het Gewest zich zou moeien met het gezinsbeleid. Het is geraten te werken met begrippen die gangbaar zijn in het sociale recht, zoals "samenwonende" of "huishouden".

De opmerking geldt voor het gehele ontwerp (zie inzonderheid artikel 16, § 2, vierde lid).

Het ontworpen artikel 13.

Paragraaf 1.

1. Wat 1 betreft is de Raad van State er niet in geslaagd te weten te komen wat moet worden verstaan onder "de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen omkaderen in hun beheer".

2. In 2 staat in het eerste lid van de Franse tekst de uitdrukking "déficit social". Dat begrip zou vervangen moeten worden door het begrip "perte", aangezien een zodanig "verlies" (in het Frans "perte"), uiteraard een maatschappelijk verlies is.

.../...

Dezelfde opmerking geldt voor paragraaf 3, 1.

In de Nederlandse tekst van 2 ontbreekt het eerste lid volledig.

3. Het derde lid van 2 (dat alleen in de Franse tekst een lid vormt, in de Nederlandse tekst gaat het om de laatste zin van het enige lid) heeft betrekking op de programma's voor de aankoop van terreinen, de bouw en de renovering van gebouwen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (B.G.H.), maar staat buiten verband met het deel van het in 2 omschreven doel, namelijk "het ter beschikking stellen aan de voormelde bouwmaatschappijen van de nodige financiële middelen voor de verwezenlijking van hun doel". Dat lid moet in verband worden gebracht met het deel van het doel van de maatschappij dat onder 4 en 5 wordt beschreven.

4. Wat 3 betreft wordt de bevoegdheid van de B.G.H. voor het controleren van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen nauwkeuriger omschreven in de artikelen 22 en 25 van het ontwerp. Het verdient dus de voorkeur naar die bepalingen te verwijzen.

5. De tekst van 4 is gesteld naar het model van artikel 10, 3°, van de Huisvestingscode. Het zou evenwel beter zijn in de Franse tekst te schrijven "dans la mesure

.../...

où les sociétés immobilières de service public n'exécutent pas leur programme".

6. De punten 13 en 14 lijken, wat de Franse tekst betreft, grotendeels overeen te stemmen. De gemachtigde van de Minister heeft toegegeven dat 13, dat trouwens in zeer algemene bewoordingen is gesteld, in 14 vervat is en dus zou kunnen vervallen.

Paragraaf 2.

De verwijzing in paragraaf 2 is niet te begrijpen. De Raad van State is er niet in geslaagd om voldoende uitleg te krijgen over de betekenis ervan.

Tussen de Nederlandse en de Franse tekst is er op dat punt een groot gebrek aan overeenstemming. Zo wordt in de Nederlandse tekst punt 15 in drie afzonderlijke paragrafen ingedeeld, wat het geheel er niet duidelijker op maakt.

Paragraaf 3.

1. In het eerste lid, 4, zou het gebruik van het woord "samenwerkingsakkoord", waaraan artikel 92bis van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen een welbepaalde betekenis geeft, die natuurlijk niet de betekenis is die het woord in het ontwerp heeft, verwarring kunnen stichten. Het zou beter zijn te schrijven : "de voorwaarden

.../...

van het akkoord dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met andere rechtspersonen verbindt of dat haar betreft bij andere overheidsinitiatieven op het gebied van het huisvestingsbeleid".

2. Het laatste lid zou beter worden gesteld als volgt :

"Het beheerscontract heeft een duur van vijf jaar.

Zodra het is afgesloten, wordt het ter informatie bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Het contract wordt bovendien in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt".

Het ontworpen artikel 14.

1. Het artikel dient tot aanvulling en in zekere mate tot uitvoering van artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991. Die bepaling blijft behouden, met uitzondering van paragraaf 9, die door artikel 4 van het ontwerp wordt opgeheven.

Er blijken evenwel bepaalde tegenstrijdigheden te zijn tussen beide teksten.

.../...

Terwijl volgens het genoemde artikel 9 "de verkiezing van de beheerders geschiedt door de algemene vergadering, op voordracht van hun respectievelijke taalgroep", worden die beheerders volgens de ontworpen bepaling voorgesteld door de Executieve.

Bovendien zegt de tekst niet welke overheid bevoegd is om de voorzitter en de ondervoorzitter-algemeen beheerder te benoemen.

2. De laatste twee zinnen van paragraaf 2 (die in de Franse tekst een tweede lid vormen) zouden beter op hun plaats zijn in paragraaf 1. Het zou beter zijn te schrijven : "De beheerders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen", omdat het woord "aangestelde" geen waarneembare betekenis heeft.

3. In paragraaf 3 is sprake van de "taalgroep" van de twee commissarissen. Nu zullen die slechts tot een taalgroep behoren als ze ambtenaar zijn. Het zou niet erg aanvaardbaar zijn dat het ambt van commissaris op die manier alleen voor ambtenaren zou zijn weggelegd.

De Executieve zal hoe dan ook haar bedoelingen duidelijk moeten maken.

4. Aan het slot van paragraaf 3 moet de wet van 16 maart 1954 met het opschrift worden vermeld.

.../...

5. In paragraaf 4 moet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voluit worden geschreven. Die opmerking geldt voor heel de Nederlandse tekst van het ontwerp.

In de Franse tekst moeten de woorden "immobilière de service public", die aan het slot van het eerste lid herhaald zijn, vervallen.

Het ontworpen artikel 15.

Het artikel zou duidelijker geredigeerd zijn als volgt :

"De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan door de Executieve worden gemachtigd om, met het oog op het bereiken van haar doel, onteigeningen ten algemenen nutte uit te voeren, zelfs bij stroken, van gebouwen of on-

.../...

bebouwde gronden, conform de desbetreffende wetten en ordonnaties (1)".

Er zij opgemerkt dat de bevoegdheid om te onteigenen niet wordt verleend aan de "bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen", terwijl dat in het ontworpen artikel 16, § 3, wel zo lijkt te zijn (2).

Het ontworpen artikel 16.

Paragraaf 1.

In het eerste lid lijkt het onnodig de verschillende vormen van vervreemding te vermelden, omdat het om een algemeen verbod gaat. Voorgesteld wordt dan ook te schrijven :

"De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen mogen hun onroerende goederen, al dan niet gebouwen, en alle daarop gevestigde zakelijke rechten slechts vervreemden met inachtneming van de doelstellingen van de sector en van het door de Executieve bepaalde grondbeleid en met de toestemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".

(1) De ordonnantie kan de gevallen bepalen waarin de Executieve machtiging kan verlenen voor onteigeningen ten algemenen nutte, alsook de wijze waarop ze geschieden.

(2) Zie verder de opmerking nr. 2 omtrent het ontworpen artikel 16, § 3.

In het derde lid is er gebrek aan overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst en bovendien ontbreekt in de Nederlandse tekst de verwijzing naar de beheerscontracten bedoeld in artikel 13, § 3, en artikel 22, § 2.

Paragraaf 2.

1. De in het eerste lid bedoelde afwijking komt in feite neer op een machtiging. Het zou beter zijn die term te gebruiken.

2. De woorden "toevertrouwde opdracht", die worden gebruikt in de derde zin van het eerste lid, zijn niet goed gebruikt. Het zou beter zijn te schrijven : "... ofwel krachtens artikel 13 ..., ofwel krachtens het beheerscontract bedoeld in artikel 13, § 3".

3. In het tweede lid van de Franse tekst zou het beter zijn de woorden "en logement locatif" weg te laten omdat ze niet goed overeenstemmen met het bijvoeglijk naamwoord "huurbare" en even overbodig zijn als dat woord.

Het zou trouwens beter zijn de definitie in het ontworpen artikel 10 te plaatsen.

Paragraaf 3.

.../...

1. De gebruikte terminologie is hoogst ongewoon. Volgens de uitleg van de gemachtigde van de Minister moet "de medewerking - te verstaan onder raadpleging en verschaffing van een advies - van de diensten" worden begrepen als een voorafgaand en verplicht advies van de Executieve. Het zou beter zijn het in die bewoordingen te zeggen.

2. Uit de tweede zin van het eerste lid komt blijkbaar naar voren dat de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen "gerechterlijke" onteigeningen kunnen uitvoeren (1).

Als dat zo zou zijn, zou men zich enerzijds kunnen afvragen waarom die bevoegdheid niet is bepaald in artikel 15 en anderzijds waarom ze niet afhankelijk is gesteld van de toestemming van de Executieve, terwijl de B.G.H. slechts met die toestemming kan onteigenen.

Wat de B.G.H. betreft, lijkt de tweede zin, daar waar zij bepaalt dat de B.G.H. de "medewerking" van de Gewestelijke diensten vraagt in de mate dat zij het nuttig acht, in totale tegenspraak te zijn met artikel 15, dat de toestemming van de Executieve oplegt.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 23, § 2.

*

(1) Verondersteld wordt dat de steller van het ontwerp de onteigeningen ten algemenen nutte bedoelt.

Afdeling 4, met als opschrift "Financieringsmodaliteiten" bevat een reeks bepalingen, de artikelen 17 tot 20, die betrekking hebben op de vorm en de werking van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en die dus niets te maken hebben met het opschrift van die afdeling.

Sommige van die bepalingen die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij betreffen, zouden bij afdeling 2 moeten worden gevoegd. Andere die meer bepaald betrekking hebben op de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, zouden het onderwerp moeten zijn van een afzonderlijke, nieuwe afdeling.

*

Het ontworpen artikel 17.

1. De coöperatieve vennootschap van huurders, bedoeld in het eerste lid, wordt noch door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen noch door het ontwerp gedefinieerd. De woorden "of coöperatieve vennootschap van huurders" zouden bijgevolg moeten vervallen.

.../...

2. Zoals de Raad van State in vroegere adviezen erop heeft kunnen attenderen (1), biedt de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals zij is gewijzigd bij de bijzondere wet van 8 augustus 1988,

(1) Advies van 11 september 1989, L. 19.244/2/V, C.R.W. 111 (1988-1989), nr. 1, blz. 8, en advies van 2 oktober 1989, C.R.W. 117 (1989-1990), nr. 1, blz. 15.

de Gewestraad de mogelijkheid te kiezen tussen twee rechtsvormen, wanneer die raad een instelling in het leven wil roepen die belast wordt met het beheer van een openbare dienst die onder zijn bevoegdheid valt. De raad kan een instelling oprichten in een originele vorm en de "oprichting, samenstelling, bevoegdheid, werking en toezicht" ervan regelen (artikel 9, tweede lid, van de bijzondere wet), hetzij aan de instelling de rechtsvorm geven van een bestaande vennootschap naar handelsrecht, in welk geval hij rekening dient te houden met de bevoegdheid van de nationale overheid inzake handelsrecht en vennootschapsrecht (artikel 6, § 1, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet). Hij mag zich die nationale bevoegdheid alleen aanmatigen overeenkomstig artikel 10, dat wil zeggen door van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen slechts af te wijken in zover zulks noodzakelijk is voor de verwezenlijking van het bijzonder doel van de bedoelde vennootschap.

In dat opzicht kan het tweede lid, niettegenstaande het geen afwijking bevat op de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, de indruk wekken dat de Gewestraad die bepaling achteraf zou kunnen wijzigen door zonder noodzaak af te wijken van de gemeenrechtelijke regel.

Daarentegen gaat artikel 20 de bevoegdheid van het Gewest, zoals die zopas in herinnering is gebracht, te buiten.

De artikelen 27 en 28 gaan eveneens de bevoegdheid van het Gewest te buiten in zover ze bepaalde aspecten rege-

.../...

len van het beheer van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen die onder het vennootschapsrecht ressorteren.

Het ontworpen artikel 18.

Betekent het eerste lid, zoals kan worden verondersteld, enkel dat de naamloze vennootschap en de coöperatieve vennootschap opgericht worden op aandelen, dan is de bepaling een redundantie en derhalve overbodig.

Het tweede lid van zijn kant zou beter op zijn plaats zijn na het eerste lid van artikel 17.

Het ontworpen artikel 19.

De formulering van paragraaf 1 komt hierop neer dat eenieder kan inschrijven op aandelen.

Is dat wel noodzakelijk ?

Het ontworpen artikel 20.

Er zij verwezen naar de opmerking nr. 2 die in verband met artikel 17 is gemaakt.

Het ontworpen artikel 21.

1. In paragraaf 1 moet het bijvoeglijk naamwoord "uitdrukkelijke" als overbodig vervallen.

.../...

2. Het zou gebruikelijker zijn aan het slot van dezelfde paragraaf te schrijven "of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren".

Het ontworpen artikel 22.

1. Uit de tekst blijkt niet duidelijk welke de hiërarchische verhouding is tussen de algemene voorschriften, bedoeld in paragraaf 1, en hetzij de bepalingen van het beheerscontract, bedoeld in paragraaf 2, hetzij de bijzondere reglementen, bedoeld in paragraaf 3.

De memorie van toelichting zou op zijn minst aanwijzingen moeten verschaffen over de manier waarop de verschillende regelingen zich met elkaar zullen verdragen.

2. In paragraaf 3, punten 4, 7 en 9 zijn de woorden "partij" of "partijen" niet geschikt omdat ze slaan op degenen tot wie een reglement gericht is.

Het ontworpen artikel 23.

In paragraaf 1 is er geen reden om te verwijzen naar artikel 22, § 2, 1, want het gaat hier niet om een kwestie van autonomie van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

Het ontworpen artikel 24.

.../...

1. Volgens de commentaar die eraan wordt gewijd is die bepaling "een herformulering (...) van het huidige artikel 99 (Fonds Brunfaut)". Ze betreft evenwel alleen de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen. Artikel 99 van de Huisvestingscode blijft voortbestaan voor de gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn, enz. ...

2. Paragraaf 4 van de ontworpen bepaling neemt paragraaf 3 van artikel 99 over. De woorden "De hierboven bedoelde besturen en organismen" hebben evenwel in de context van de ontworpen bepaling, geen enkele betekenis.

3. Anderzijds is de aan de Minister gegeven opdracht strijdig met artikel 69 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, welk artikel de bevoegdheid om zodanige delegatie toe te staan weglegt voor de Executieve.

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 26, 35 en 36.

Het ontworpen artikel 29.

Op grond van de ontworpen bepaling wordt elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen ertoe verplicht een bedrijfsrevisor aan te wijzen die erkend is door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bovendien

.../...

wordt daarin bepaald dat die maatschappij aan de revisoren bijkomende onderzoekstaken kan opdragen op haar kosten, dat zij kan bepalen hoe de bedrijfsrevisoren hun taak moeten vervullen, dat zij toezicht kan uitoefenen op de afhandeling hiervan. Hierdoor wijkt het ontwerp af van de regels vervat in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen die de aanwijzing van de revisoren regelen en de omvang van hun taken bepalen.

Anderzijds heeft, volgens artikel 3 van de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een instituut der bedrijfsrevisoren zoals het is vervangen door artikel 33 van de wet van 21 februari 1985 tot hervorming van het bedrijfsrevisoraat, "de bedrijfsrevisor ... als hoofdtaak alle opdrachten uit te voeren die bij of krachtens de wet aan de bedrijfsrevisoren uitsluitend zijn toevertrouwd en op algemene wijze, alle controleopdrachten te vervullen met betrekking tot boekhoudkundige staten van ondernemingen, verricht met toepassing van of krachtens de wet".

Het gewest heeft geen enkele bevoegdheid om de regels betreffende de controle van de handelsvennootschappen, de handelsboekhouding en het bedrijfsrevisoraat te wijzigen.

Voorts wordt het beroep van bedrijfsrevisor zo geregeld door de wet dat zodanige garanties worden gegeven dat het niet toegestaan is de bedrijfsrevisoren ongelijk te behandelen door het optreden van sommigen onder hen afhankelijk te maken van een erkenning.

.../...

Om die twee redenen moet iedere verwijzing naar een dergelijke erkenning vervallen.

Het ontworpen artikel 30.

Paragraaf 3.

De taken van de sociale afgevaardigde zijn uiterst ruim gedefinieerd.

Noch uit de tekst zelf van het ontwerp, noch uit de commentaar in de memorie van toelichting blijkt hoe ze te verenigen zullen zijn met die van "bijzondere commissaris", bedoeld in artikel 36, § 1, en met die van "sociale auditeur", bedoeld in artikel 37, § 2 en § 3 (indien het telkens om een andere persoon gaat).

Paragraaf 5.

In die paragraaf wordt nu eens gebruik gemaakt van het begrip "werkdagen" (tweede lid), dan weer van het begrip "dagen" (derde lid).

Is dit verschil een bewuste keuze ?

Het ontworpen artikel 31.

Paragraaf 2.

.../...

Paragraaf 2 zou moeten worden vernummerd tot 3 daar het eerste lid paragraaf 1 van het artikel is.

Uit paragraaf 2, zoals hij geredigeerd is, kan niet worden opgemaakt hoe de procedure verloopt en onder andere welk gevolg wordt gegeven aan de "beslissing" van de sociale afgevaardigde.

*

Er behoort te worden vastgesteld dat het opschrift van afdeling 7 van het ontwerp, namelijk "Oprichting van nieuwe bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen", niet overeenstemt met de inhoud van de bepalingen die erin voorkomen (de artikelen 32 en 33).

*

Het ontworpen artikel 35.

Alleen de maatregelen vermeld in paragraaf 2, 3°, lijken beslissingen te zijn.

In paragraaf 3 schrijve men bijgevolg "de beslissingen genomen krachtens paragraaf 2, 3°".

Artikel 4.

.../...

Het artikel dient als volgt te luiden :

"Opgeheven worden :

- 1° artikel 9, § 8, van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991;
- 2° artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, ingevoegd bij het koninklijk besluit nr. 88 van 11 november 1967 en gewijzigd bij de wet van 22 juli 1970".

De wijzigingen in artikel 25 van de Huisvestingscode zijn slechts dan gerechtvaardigd als de indiener van het ontwerp rekening houdt met de algemene opmerking nr. 1. Indien zulks niet het geval is zal er in het ontwerp zelf een tegenstrijdigheid te vinden zijn daar artikel 25 wordt vervangen krachtens artikel 3.

Slotopmerkingen.

1. Het hele ontwerp is wat de vorm betreft vatbaar voor verbeteringen. Al te veel bepalingen zijn zo geredigeerd dat ze uit taalkundig oogpunt te ingewikkeld en soms te onduidelijk zijn.

De Nederlandse tekst is vaak zelfs onleesbaar. Bovendien zijn er discrepanties tussen de Nederlandse en de Franse tekst.

.../...

Hierom zou het ontwerp in zijn geheel moeten worden herzien. De Raad van State heeft immers niet de tijd gehad om het geheel te herschrijven, wat noodzakelijk zou zijn geweest.

2. Het is gebruikelijk in het Frans "article 1er" te schrijven. Hetzelfde geldt voor de paragrafen (§ 1er).

"Section I" wordt dan weer "section première".

3. Een zin moet worden onderverdeeld met gebruikmaking van 1°, 2°, 3°, enz. ... Die opmerking geldt voor de artikelen 13, 14, 16, 22, 24, 25, 28, 29, 30 en 35.

1°, 2°, 3°, enz. kunnen zelf verder worden onderverdeeld in a, b, c, enz. ... Die opmerking geldt voor artikel 23.

4. Een artikel in paragrafen indelen is niet verantwoord als elk van die paragrafen slechts een lid bevat. Die opmerking geldt voor de artikelen 19, 21, 23, 27, 28 en 37.

5. Zowel de verschillende termijnen (de artikelen 30, 31 en 35) als de tarieven van de geldboeten (artikel 37) moeten voluit worden geschreven in plaats van in cijfers.

.../...

6. Zoals gebruikelijk schrijft men bij verwijzingen eerst het artikel, vervolgens de paragraaf, het lid en de eventuele onderverdelingen.

Bijgevolg schrijve men bijvoorbeeld : "bedoeld in artikel 22, § 2, 1°" (in het ontworpen artikel 23, § 1, van de Nederlandse tekst).

7. De voegwoordcombinatie "en/of", die onjuist en dubbelzinnig is, moet telkens ze voorkomt worden vervangen door "of".

.../...

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs : P. TAPIE,
de Heren :

premier président,
eerste voorzitter,

R. ANDERSEN,
J.-C. GEUS,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

F. DELPEREE,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

P. GOTHOT,

Madame : R. DEROY,
Mevrouw :

greffier,
griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. R. ANDERSEN.

Le rapport a été présenté par M. J. VANHAEVERBEEK, auditeur adjoint. La note du Bureau de coordination a été rédigée par M. B. DEROUAUX, référendaire.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. R. ANDERSEN.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. VANHAEVERBEEK, adjunct-auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld door de H. B. DEROUAUX, referendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

R. DEROY.

P. TAPIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la nature et de la Politique de l'Eau pour la Région de Bruxelles-Capitale, le 23 juillet 1991, d'une demande d'avis sur un projet d'ordonnance "portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale", a donné le 16 octobre 1991 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, op 23 juli 1991 door de Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van ordonnantie "houdende de wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest", heeft op 16 oktober 1991 het volgend advies gegeven :

Avis complémentaire.

Le présent avis fait suite à celui que le Conseil d'Etat, section de législation, a donné le 26 août 1991 (L. 21.024/2/V). Cet avis réservait expressément l'examen de l'article 11 de l'ordonnance en projet.

En vertu de cet article, l'Exécutif régional bruxellois, sur avis de la société du logement de la Région bruxelloise, est habilité à déterminer

"le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation, le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles, de calcul des loyers applicables aux locataires des sociétés immobilières de service public et, le cas échéant, à ceux de la Société du logement de la Région bruxelloise, ..., le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble".

Le texte prévoit également l'obligation pour le locataire d'occuper effectivement le logement qui lui a été attribué.

La question se pose de savoir si, en conférant à l'Exécutif une habilitation ayant cet objet, l'ordonnance en projet ne contrevient pas aux règles qui répartissent les compétences entre l'Etat et les régions. Plus concrètement, le législateur régional peut-il et, dans l'affirmative, jusqu'à quel point, régler les conditions de location des logements sociaux ? Ces conditions ne sont-elles pas celles du droit commun, c'est-à-dire du Code civil, relatives aux baux à loyer ?

.../...

En réglant ces conditions de location, les régions n'excéderaient pas leur compétence. Elles tiennent, en effet, de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles le pouvoir de régler le logement et, en ce qui concerne les logements sociaux, les travaux préparatoires précisent que la compétence des régions, en cette matière, porte, notamment, sur les conditions de location des habitations sociales (1).

Le législateur national est compétent pour réglementer les contrats de location de biens immeubles en général et pour adopter des règles spécifiques pour certaines catégories de baux. Le législateur régional est, quant à lui, en vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale précitée, notamment, compétent pour édicter les règles spécifiques aux baux de logements sociaux.

Les règles générales et particulières du Code civil restent donc applicables - soit à titre impératif, soit à titre supplétif - aux logements sociaux aussi longtemps que le législateur régional n'a pas adopté des

(1) Doc. parl., Sénat, session 1979-1980, projet n° 434/1, p. 20 et rapport n° 434/2, pp. 169 et 170.

règles spécifiques applicables à cette catégorie particulière de baux (1).

Ces règles spécifiques peuvent, selon le cas, compléter les règles du Code civil ou y déroger. C'est au législateur régional à en décider.

Toutefois, la sécurité juridique et la collaboration qui doit s'instituer entre l'Etat et les régions recommandent que, lorsqu'il entend s'écarter ou autoriser l'Exécutif, habilité par lui, à s'écarter des règles du droit civil, singulièrement des règles impératives, le législateur régional en manifeste expressément la volonté (2) et ne le fasse qu'avec grande circonspection.

Il doit également avoir égard aux lois du service public, notamment au principe d'égalité des usagers du service public du logement social.

Il suit de ce qui précède que si l'intention des auteurs du projet était d'habiliter l'Exécutif à déroger aux dispositions impératives du Code civil, le texte devrait le prévoir expressément.

Si, au contraire, telle n'était pas, comme il y a lieu de le supposer, l'intention des auteurs du projet, il

(1) Voir, notamment, à ce sujet, B. HUBEAU, La régionalisation du logement : droit commun et réglementation en Région wallonne, obs. sous J.P. Liège, 16 janvier 1987 et Civ. Liège, 29 juin 1987, Aménagement 1987/4, p. 135.

(2) En cas de doute, il faudra considérer que le législateur régional ou, en cas d'habilitation l'Exécutif, n'a pas entendu déroger à une règle de droit civil impérative.

ST.

- -

L. 21.024/9.

serait préférable d'ajouter à l'alinéa 1er, après les mots "l'Exécutif détermine", les mots ", dans le respect des dispositions impératives du Code civil,".

.../...

En ce qui concerne plus particulièrement les conditions relatives à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et l'obligation d'occuper effectivement le logement, il convient de rappeler que, déjà sous l'empire de l'article 31 du Code du logement, la Cour de cassation a, dans un arrêt du 10 février 1983, jugé qu'il ressort de l'économie générale du Code du logement et des règles générales contenues en son article 31 que le locataire d'une habitation sociale est tenu notamment, en contrepartie des avantages dont il bénéficie, d'occuper personnellement et effectivement le logement qui lui a été attribué (1).

Observation finale.

Il y a des discordances importantes entre les textes néerlandais et français de l'article 11. A titre d'exemple, le texte néerlandais énonce "het type huurcontract, het rehabiliteren ervan", tandis que le texte français porte "le contrat type de bail, le contrat de bail à réhabilitation".

Le texte néerlandais devrait être rédigé ainsi qu'il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

(1) Journal des tribunaux 1983, p. 540.

En outre, dans le texte néerlandais, il est question de "huurverminderingen die aan de huurders die gezinshoofd zijn worden verleend", tandis que le texte français fait tout simplement état "des remises de loyer à accorder aux locataires". L'article devrait être revu.

Aanvullend advies.

Dit advies volgt op het advies dat de Raad van State, afdeling wetgeving, op 26 augustus 1991 heeft uitgebracht (L. 21.024/2/V). In dat advies werd het onderzoek van artikel 11 van de ontworpen ordonnantie uitdrukkelijk in beraad gehouden.

Krachtens dat artikel is de Brusselse Gewestexecutieve, na advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gemachtigd tot

"(het bepalen van) het type huurcontract, het rehabiliteren ervan (sic), (het bepalen van) de berekeningsmethoden van de waarde der gebouwen, de huurprijzen die toepasselijk zijn op de huurders van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en, in voorkomend geval, op de huurders van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, ..., (het bepalen van) het bedrag en de voorwaarden van de huurverminderingen die aan de huurders die gezinshoofd zijn worden verleend, de voorwaarden op het gebied van gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het gebouw of een deel ervan".

De tekst voorziet voor de huurder eveneens in de verplichting de woning die hem is toegewezen effectief te bewonen.

De vraag rijst of de ontworpen ordonnantie, door de Executieve daartoe machtiging te verlenen, de regels niet schendt die de bevoegdheden verdelen over de Staat en de Gewesten. Concreter gezien kan de gewestwetgever, en zo ja, in hoeverre, de voorwaarden voor de huur van volkswoningen regelen? Zijn die voorwaarden niet die van het gemeen recht, namelijk van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de huishuren?

Door die huurvoorwaarden te regelen zouden de Gewesten hun bevoegdheid niet te buiten gaan. Zij ontleen immers aan artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen de bevoegdheid om de huisvesting te regelen en, wat de volkswoningen betreft, wordt in de parlementaire voorbereiding vermeld dat de bevoegdheid van de Gewesten ter zake onder meer betrekking heeft op de voorwaarden voor de huur van volkswoningen (1).

De nationale wetgever is bevoegd om een regeling te treffen voor de huurovereenkomsten van onroerende goederen in het algemeen en om specifieke regels te stellen voor sommige categorieën van huurovereenkomsten. De gewestwetgever van zijn kant is krachtens artikel 6, § 1, IV, van de voormelde bijzondere wet inzonderheid bevoegd om de regels uit te vaardigen die specifiek zijn voor de huurovereenkomsten van volkswoningen.

De algemene en de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek blijven dus van toepassing - ofwel op dwingende, ofwel op aanvullende wijze - op de volkswoningen zolang de gewestwetgever geen specifieke regels heeft

(1) Gedr. St., Senaat, zitting 1979-1980, ontwerp nr. 434/1, blz. 20 en verslag nr. 434/2, blz. 169 en 170.

gesteld die toepasselijk zijn op die bijzondere categorie van huurovereenkomsten (1).

Die specifieke regels kunnen, naargelang van het geval, de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek aanvullen of ervan afwijken. Het staat de gewestgever vrij daarover te beslissen.

Voor de rechtszekerheid en voor de samenwerking die tot stand moet komen tussen de Staat en de Gewesten verdient het evenwel aanbeveling dat de gewestwetgever, wanneer het in zijn bedoeling ligt af te wijken of aan de door hem gemachtigde Executieve toestemming te verlenen om af te wijken van de bepalingen van het burgerlijk recht, in het bijzonder van de dwingende bepalingen, hij die bedoeling

(1) Zie onder meer in verband daarmee, B. HUBEAU, "La régionalisation du logement : droit commun et réglementation en Région wallonne", opmerking onder Vred. Luik, 16 januari 1987 en Rb. Luik, 29 juni 1987, Aménagement 1987/4, blz. 135.

uitdrukkelijk te kennen geeft (1) en dat slechts met grote omzichtigheid doet.

Hij moet eveneens acht slaan op de wetten van de openbare dienst, inzonderheid op het beginsel dat de gebruikers van de openbare dienst die de volkshuisvesting is, gelijk zijn.

Uit het voorgaande volgt dat indien het in de bedoeling van de stellers van het ontwerp ligt de Executieve te machtigen om af te wijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, de tekst dat uitdrukkelijk zou moeten bepalen. Indien dit daarentegen, zoals kan worden vermoed, niet in de bedoeling van de stellers van het ontwerp ligt, zou het verkieslijk zijn in het eerste lid na de woorden "bepaalt de Executieve" de woorden "met inachtneming van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek" toe te voegen.

Wat meer bepaald de voorwaarden betreft in verband met het persoonlijke genot van het gebouw of van een gedeelte van het gebouw en de verplichting om de woning effectief te bewonen, dient erop te worden gewezen dat het Hof van Cassatie, reeds onder de gelding van artikel 31 van de Huisvestingscode, in een arrest van 10 februari 1983 heeft geoordeeld dat uit de algemene strekking van de Huisvestingscode en uit de algemene regels die vervat zijn

(1) In geval van twijfel zal er van moeten worden uitgegaan dat de gewestwetgever of, in geval van machtiging, de Executieve niet heeft willen afwijken van een dwingende regel van burgerlijk recht.

in artikel 31 ervan, blijkt dat de huurder van een volkswoning er, in ruil voor de voordelen die hij krijgt, onder meer toe gehouden is de woning die hem is toegewezen persoonlijk en effectief te bewonen (1).

Slotopmerking.

Er bestaan aanzienlijke discrepanties tussen de Nederlandse en de Franse tekst van artikel 11. Zo bijvoorbeeld staat in de Nederlandse tekst "het type huurcontract, het rehabiliteren ervan" en in de Franse tekst "le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation". In de Nederlandse tekst behoort in plaats van "het rehabiliteren ervan" te worden geschreven "het type huurcontract in geval van renovatie van een gebouw". Voorts is er in de Nederlandse tekst ook sprake van "huurverminderingen die aan de huurders die gezinshoofd zijn worden verleend", terwijl de Franse tekst gewoon gewaagt van "des remises de loyer à accorder aux locataires". Het artikel zou moeten herschreven worden.

(1) Journal des tribunaux 1983, blz. 540.

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs : C.-L. CLOSSET,
de Heren :

président de chambre,
kamervoorzitter,

R. ANDERSEN,
J. MESSINNE,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

J. DE GAVRE,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

F. DELPEREE,

Madame : J. GIELISSEN,
Mevrouw :

greffier assumé,
toegevoegd griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. R. ANDERSEN.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. R. ANDERSEN.

Le rapport a été présenté par M. J. VANHAEVERBEEK, auditeur adjoint. La note du Bureau de coordination a été rédigée par M. B. DEROUAUX, référendaire.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. VANHAEVERBEEK, adjunct-auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld door de H. B. DEROUAUX, referendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN.

C.-L. CLOSSET.