

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 15 mei 1997 door de Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad verzocht hem van advies te dienen over een voorstel van ordonnantie "tot oprichting van sociale woning-bureaus", heeft op 10 juni 1997 het volgende advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, huitième chambre, saisi par le Président du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, le 15 mai 1997, d'une demande d'avis sur une proposition d'ordonnance "portant création des agences immobilières sociales", a donné le 10 juin 1997 l'avis suivant :

STREKKING VAN HET VOORSTEL

Het voor advies voorgelegde voorstel van ordonnantie, zoals het werd geamendeerd door de Commissie voor de Huisvesting en de Stadsvernieuwing van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad (1), strekt ertoe een regeling in te voeren m.b.t. de erkenning en de subsidiëring van sociale woningbureaus.

Het sociaal woningbureau heeft tot taak "ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een woning vinden, er een kunnen verkrijgen" (artikel 2, 5°, van het voorstel). Het zorgt voor "het behoud, het opnieuw aanbieden en het tot stand brengen van zo veel mogelijk huurwoningen in de openbare en de private sector" (artikel 3, § 1).

Het sociaal woningbureau treedt op als bemiddelaar tussen de houders van zakelijke rechten en de gezinnen die huren; het sluit met de houders van zakelijke rechten, hetzij een beheersovereenkomst, hetzij een huurovereenkomst (artikel 3, § 2, eerste lid). Naar gelang van het geval is de huurder door een huurovereenkomst verbonden, hetzij met de houder van zakelijke rechten, hetzij met het sociaal woningbureau; de regering stelt een typehuurovereenkomst vast voor beide gevallen (artikel 3, § 2, derde lid). Behalve in het geval dat de huurovereenkomst de huurder rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt, treedt het bureau in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de invordering van door het gezin verschuldigde bedragen of

(1) Parl. St., B.H.R., B.Z. 1995, nr. A-29/2.

om de "verbreking" van de huurovereenkomst te eisen (artikel 4, § 2).

De betrokken woningen moeten beantwoorden aan door de regering bepaalde "bewoonbaarheidsvoorwaarden" (artikel 3, § 3).

Het sociaal woningbureau zorgt voor sociale begeleiding van de gezinnen, eventueel "in partnerschap" met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (O.C.M.W.) of met een vereniging die zich inzet voor integratie (artikel 3, § 4).

Het sociaal woningbureau moet streven naar huurprijzen die lager liggen dan de huurprijzen op de privé-markt (artikelen 4, § 3, en 6, § 2).

Om in aanmerking te komen voor het huren van een woning beheerd door een sociaal woningbureau, mag het gezinsinkomen in principe niet hoger zijn dan de inkomens voor het verkrijgen van een sociale woning overeenkomstig de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging (van de Huisvestingscode) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting (artikel 9).

Om erkend te kunnen worden, moeten de woningbureaus o.m. de vorm aannemen van een vereniging zonder winstoogmerk (artikel 8, 1^o) en moeten ze een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer van de betrokken gemeenten of O.C.M.W.'s (artikel 8, 3^o). Elke "openbare vennoot" die erom vraagt,

.../...

heeft recht op een stemgerechtigd vertegenwoordiger in de raad van bestuur van de vereniging; van de raad van bestuur maakt ook een vertegenwoordiger van de regering deel uit, zij het enkel met raadgevende stem (artikel 8, 6°).

Aan de erkende sociale woningbureaus kunnen subsidies worden verleend, o.a. als tussenkomst in de kosten van renovatiewerken die door de woningbureaus worden uitgevoerd aan goederen die zij in beheer hebben, en als bijdrage in de werkings- en personeelskosten, in de kosten voor het dragen van de huurtekorten van de gezinnen en in de kosten voor de sociale begeleiding (artikel 7).

BEVOEGDHEID VAN HET GEWEST

1. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, juncto artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, is het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid".

Uit de parlementaire voorbereiding van de eerstgenoemde bepaling blijkt dat die aan de gewesten toegewezen bevoegdheid "onder meer" omvat :

"1° De Huisvestingscode en de krotopruiming, onder meer ... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen;

.../...

- 2° Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur" (1).

Volgens de rechtspraak van het Arbitragehof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden en is, bij artikel 6, § 1, IV, van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld (2).

Rekening houdend met die rechtspraak kan worden aangenomen dat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest in de voornoemde bepalingen van de bijzondere wetten van 8 augustus 1980 en 12 januari 1989 de bevoegdheid vindt om het merendeel van de voorgestelde bepalingen vast te stellen.

1.1. Dat is met name het geval voor de in het voorstel opgenomen specifieke regelingen met betrekking tot de huurovereenkomsten, inzonderheid wat betreft het vaststellen van de typehuurovereenkomst door de regering (artikel 3, § 2), de minimumduur van de huurovereenkomst (artikel 4,

(1) Parl. St., Senaat, 1979-80, nr. 434/1, p. 20.

(2) Zie o.m. Arbitragehof, 25 april 1995, nr. 36/95, overweging B.3.

§ 1) (1), de subrogatie van het sociaal woningbureau in de rechten van de houder van de zakelijke rechten (artikel 4, § 2), de huurprijzen (artikelen 4, § 3, en 6) en de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders moeten voldoen (artikel 9).

1.2. Ook voor het vaststellen van de in artikel 3, § 3, van het voorstel bedoelde "bewoonbaarheidsvoorwaarden" vindt het Gewest de vereiste bevoegdheid in de genoemde bepalingen van de bijzondere wetten van 8 augustus 1980 en 12 januari 1989.

De Raad van State heeft o.m. in zijn advies L. 20.889/VR van 9 oktober 1991 over een voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers" het volgende gesteld :

"In de (in de parlementaire voorbereiding van artikel 6, § 1, IV) omschreven bevoegdheid om maatregelen te nemen met het oog op inzonderheid "de bevordering van ... de bewoning, de gezondmaking, de verbetering (en) de aanpassing van woningen", kunnen kennelijk worden ingepast maatregelen waarbij ... kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne ..., de sanitaire voorzieningen ..., de verwarmingsinstallaties ..., de elektrische installaties en verlichting ..., de kookmogelijkheid en meubilering ... en het individueel karakter van de woning

Dat die aangelegenheden zaak zijn van de Gewesten werd onder meer bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, waarbij in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van

(1) Zie evenwel hierna, bij de artikelsgewijze bespreking van het voorstel, de opmerking in verband met de bedoelde bepaling van artikel 4.

het Burgerlijk Wetboek een afdeling II "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" werd ingevoegd. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2, eerste lid, van die afdeling II, luidens welke bepaling "het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid", blijkt dat de nationale wetgever zich ervan onthouden heeft terzake zelf minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid van woningen - en die opdracht ook niet aan de Koning heeft toevertrouwd -, niet zozeer omdat dit moeilijk haalbaar werd geacht wegens de grote verscheidenheid van woningen, maar vooral omdat deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (Parl. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, pp. 46-47, en Senaat, 1990-1991, nr. 1190/2, pp. 68 en 70)" (1).

De Raad van State heeft sedertdien weliswaar, in een advies L. 25.367/2 van 23 september 1996 over een voorontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", toch de bevoegdheid van de federale wetgever aanvaard om voorwaarden te bepalen waaraan moet voldaan zijn opdat een gehuurd goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Uit dat advies kan evenwel niet worden afgeleid dat de Raad van State in enigerlei mate is teruggekomen op zijn opvatting over de bevoegdheid van de gewesten terzake. Die bevoegdheid werd integendeel uitdrukkelijk bevestigd, doch de Raad van State voegde daaraan toe wat volgt :

(1) Parl. St., B.H.R., 1991-92, nr. A-174/1, p. 17 en volgende.

"Die gewestbevoegdheid doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort.

De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed, d.w.z. met diens "verplichting om te leveren", en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van afdeling II, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beoordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

Zulke bepalingen zijn niet strijdig met de bevoegdheid van de Gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder en die los staan van de bepalingen die de Gewesten vaststellen of kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen (...).

Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uitoefening, door de Gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door

.../...

de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden (...)" (1).

2. De artikelen 3, § 4, en 7, § 2, 2°, van het voorstel bepalen dat de sociale woningbureaus zorgen voor sociale begeleiding, enerzijds, en voorzien in de mogelijkheid van subsidiëring van de woningbureaus voor de kosten van die begeleiding, anderzijds. Luidens artikel 3, § 4, tweede lid, kan de bedoelde begeleiding :

- "- de sociale integratie van de gezinnen beogen;
- inhouden dat mensen met een overmatige schuldenlast worden begeleid bij het opmaken van hun budget;
- een passend gebruik van de woongelegenheden bevorderen".

Die bepalingen van het voorstel doen wel vragen rijzen met betrekking tot de bevoegdheid van het gewest.

Overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 moeten o.m. "alle vormen van hulp en bijstand aan gezinnen" evenals maatregelen inzake "maatschappelijk welzijn" worden aangemerkt als gemeenschapsaangelegenheden, inzonderheid als persoonsgebonden aangelegenheden die verband houden met de bijstand aan personen.

(1) Parl. St., Kamer, 1996-97, nr. 717/1, (23), 24-25.

De mogelijkheid voor de gewestwetgever om regelend op te treden met betrekking tot een dergelijke aangelegenheid, die principieel niet tot zijn bevoegdheid behoort, is beperkt tot de gevallen waarin hij zich kan beroepen op de toepassing van artikel 10, juncto artikel 19, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Dat betekent dus dat het decreet of de ordonnantie een door de Grondwet of de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de federale of de gemeenschapsoverheid voorbehouden aangelegenheid of een aangelegenheid die tot de residuaire bevoegdheid van de federale overheid behoort, slechts kan regelen indien zulks "noodzakelijk" is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, eensdeels, en indien voldaan is aan de door de rechtspraak van het Arbitragehof gestelde dubbele voorwaarde dat de tot de bevoegdheid van de federale of gemeenschapswetgever behorende aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag op de betrokken aangelegenheid slechts marginaal is, anderdeels (1).

Opdat zou kunnen worden aangenomen dat het Gewest, optredend in het kader van zijn bevoegdheid inzake huisvesting, op grond van het voornoemde artikel 10, juncto artikel 19, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet, een regeling inzake sociale begeleiding van de gezinnen zou kunnen vaststellen, is op zijn minst vereist dat de voorgestelde bepalingen minder algemeen zouden worden geformuleerd, en

(1) Zie onder meer de arresten nrs. 32/92 van 23 april 1992, overweging B.3.6, en 4/93 van 21 januari 1993, overweging B.4.b.

m.a.w. meer zouden worden toegespitst op de sociale begeleiding specifiek in verband met het huren van een woning.

3. Luidens artikel 10, § 1, van het voorstel moeten de subsidies bedoeld in artikel 7 worden terugbetaald indien de in de voorgestelde ordonnantie bepaalde voorwaarden niet worden vervuld.

Met betrekking tot die bepaling moet het volgende worden opgemerkt.

Luidens artikel 50, § 2, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten bepaalt de (federale) wet de algemene bepalingen op de controle inzake het verlenen en het gebruik van subsidies. Krachtens artikel 71, § 1, van diezelfde bijzondere wet zijn, "tot de inwerkingtreding van de wet bedoeld in artikel 50, § 2, ... de vigerende bepalingen betreffende ... de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies ... van overeenkomstige toepassing op de Gemeenschappen en de Gewesten".

Uit die bepalingen van de bijzondere financieringswet en uit de parlementaire voorbereiding ervan blijkt dat het de gemeenschappen en de gewesten niet toekomt inzake de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies "algemene bepalingen" vast te stellen, doch dat ze alleen bevoegd zijn om "buiten dit wettelijk kader ... in deze

.../...

materies specifieke regels te bepalen" (1). Die bevoegdheid om terzake "specifieke regels" vast te stellen moet - volgens de verklaringen van de Minister van Financiën in de bevoegde Kamercommissie - in die zin worden begrepen dat "de Gemeenschappen en Gewesten die (door de nationale wetgever vastgestelde) regels (eigenlijk) alleen maar strenger (kunnen) maken (en er) niet (kunnen van) afwijken" (2).

Luidens artikel 57, eerste lid, 1^o, van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, is de toelagetrekker die de voorwaarden niet naleeft waaronder de toelage verleend werd, tot onmiddellijke terugbetaling van de toelage gehouden.

Het voorgestelde artikel 10, § 1, voegt niets toe aan het voornoemde artikel 57, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de rijkscomptabiliteit. Die bepaling dient derhalve uit het voorstel te worden weggelaten.

(1) Memorie van toelichting, Parl. St., Kamer, 1988-89, nr. 635/1, p. 37.

(2) Parl. St., Kamer, 1988-89, nr. 635/18, p. 543.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 moeten de in dat artikel bedoelde ordonnanties vermelden dat ze aangelegenheden regelen bedoeld in artikel 107quater (thans : artikel 39) van de Grondwet. Een verwijzing naar andere artikelen van de Grondwet is niet voorgeschreven. Men schrappe derhalve in artikel 1 van het voorstel de verwijzing naar artikel 23 van de Grondwet. In de Nederlandse tekst vervange men "29" door "39".

Artikel 2

1. Luidens het bepaalde sub 2^o van dit artikel moet onder "gezin" worden verstaan "de persoon die alleen woont of de huisgenoten, zelfs indien zij niet hun woonplaats hebben in de betrokken woning".

In het oorspronkelijke voorstel van ordonnantie (1) werd de term "personen die feitelijk samenwonen" gebruikt in plaats van "huisgenoten". De wijziging van die term is het gevolg van het bij de adviesaanvraag gevoegde amendement nr. 3 dat werd ingediend bij de bespreking in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing. Ter verantwoording van dat amendement werd aangevoerd dat de

(1) Parl. St., B.H.R., 1994-95, nr. A-379/1.

terminologie van het voorstel moest worden afgestemd op die van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. Als gevolg van de amendering is evenwel alleen de Franse tekst van de voorgestelde bepaling in overeenstemming gebracht met artikel 2, 6°, van het voornoemde besluit van 26 september 1996. Opdat ook de Nederlandse tekst daarmee zou overeenstemmen dient in ieder geval het woord "huisgenoten" te worden vervangen door "personen die dezelfde woning delen".

2. In de Nederlandse tekst van de bepalingen sub 3° en 4° wordt als tegenhanger van de Franse term "revenus" afwisselend de term "inkomsten" en "inkomen(s)" gehanteerd. Men gebruike overal dezelfde term "inkomsten".

De Nederlandse tekst van de bepaling sub 3° zou beter moeten worden afgestemd op die van artikel 2, 11°, van het voornoemde besluit van 26 september 1996.

3. Gelet op de omschrijving van de doelstellingen van de sociale woningbureaus in artikel 3 van het voorstel, zou in de bepaling sub 5° moeten worden benadrukt dat de taak van het sociaal woningbureau betrekking heeft op "huur"woningen. Inzonderheid de Nederlandse tekst van 5° duidt immers eerder op het verkrijgen van eigendom dan op de mogelijkheid om een woning te huren.

.../...

4. Wat de definitie van het begrip "openbare vastgoedmaatschappij" in de bepaling sub 6° betreft, moet erop worden gewezen dat de Franse tekst woordelijk de begripsomschrijving overneemt welke voorkomt in artikel 2, 3°, van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging (van de Huisvestingscode) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, doch dat de Nederlandse tekst van het voorstel afwijkt van die van de ordonnantie van 9 september 1993. Die discrepantie moet worden weggewerkt. Er kan worden overwogen in het voorstel eenvoudig te verwijzen naar de voornoemde bepaling van de ordonnantie van 9 september 1993.

5. In 7° wordt de term "toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting" gedefinieerd.

Die term is weliswaar ontleend aan de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging (van de Huisvestingscode) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting (artikel 5, § 4). Toch moet vastgesteld worden dat de term "inkomensplafond (lees : inkomstenplafond) voor het verkrijgen van een sociale woning", die voorkomt in de Nederlandse tekst van artikel 7, § 2, van het voorstel, duidelijker weergeeft wat bedoeld is. Men overwege dan ook om overal in het voorstel de laatstgenoemde term te gebruiken.

Indien men de term van de ordonnantie van 9 september 1993 wil behouden, schrijve men in de Nederlandse tekst

.../...

in elk geval "toelatingsinkomsten" in plaats van "toelatingsinkomen" (zie hiervóór, opmerking 2).

Artikel 3

Wat de bepaling van paragraaf 4 in verband met de sociale begeleiding betreft, wordt verwezen naar wat daaromtrent werd opgemerkt bij de bespreking van de bevoegdheid van het Gewest (opmerking 2).

Artikel 4

1. Er is interne tegenspraak tussen de inleidende zin van paragraaf 1 van dit artikel, waarin alleen sprake is van de minimale duur van de "beheersopdracht", en het bepaalde sub a) (lees : 1^o) van die paragraaf, waarin de minimumduur wordt bepaald van "het beheer of de verhuring" (1). Indien de minimumduur ook moet gelden voor de huurovereenkomsten welke het sociaal woningbureau sluit met de houder van zakelijke rechten, dient de inleidende zin van paragraaf 1 te worden aangepast.

2. De subrogatie van het sociaal woningbureau in de rechten van de houder van de zakelijke rechten heeft luidens paragraaf 2 plaats "in elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en voor zover de huurovereen-

(1) De woorden "of de verhuring" werden in die bepaling ingevoegd ten gevolge van het in de bevoegde Commissie ingediende amendement nr. 37.

komst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt".

Het is niet duidelijk wat bedoeld is met de verwijzing naar "elk van de gevallen" bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid. Dat eerste lid voorziet namelijk in de mogelijkheid voor het sociaal woningbureau om met de houder van de zakelijke rechten hetzij een beheersovereenkomst, hetzij een huurovereenkomst te sluiten. In dat laatste geval wordt de woning door het sociaal woningbureau onderverhuurd, en is de huurder "rechtstreeks aan het sociaal woningbureau gebonden" door een huurovereenkomst.

De bedoelde bepaling werd in artikel 4, § 2, van het voorstel ingevoegd ten gevolge van het amendement nr. 16. Blijkens de verantwoording van dat amendement, was de essentiële bedoeling ervan rekening te houden met de omstandigheid dat "de sociale woningbureaus, wat het beschikken over een onroerend goed betreft, andere mogelijkheden (hebben) dan de beheersovereenkomst en ... ze rechtstreeks met de huurder de huurovereenkomst (kunnen) sluiten". De bedoeling van het amendement was m.a.w. in artikel 4, § 2, te preciseren dat de indeplaatsstelling welke die bepaling invoert, alleen geldt "voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt".

De Raad van State vraagt zich af of de zinsnede "In elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en" niet zonder meer kan worden weggelaten. Een andere

.../...

mogelijkheid zou kunnen zijn artikel 4, § 2, als volgt te laten aanvangen :

"Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten als bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, treedt het sociaal woningbureau in de plaats ... (verder zoals in het voorstel)".

Artikel 5

Luidens dit artikel moet het onroerend goed of het gedeelte ervan dat wordt beheerd, gelegen zijn binnen de territoriale grenzen waarbinnen het sociaal woningbureau zijn bevoegdheid uitoefent.

Aangezien het onderscheid, dat in het oorspronkelijke voorstel werd gemaakt tussen het sociaal woningbureau (werkzaam op gewestelijk vlak) en het plaatselijk woningbureau (werkzaam op gemeentelijk vlak), in de thans voorliggende tekst is weggefallen, en er elders in het voorstel geen sprake meer is van een territoriale begrenzing van de activiteiten van de sociale woningbureaus, rijst de vraag of dit artikel nog wel zin heeft.

Artikel 6

In de Nederlandse tekst van paragraaf 1, eerste streepje, vervange men het woord "werkzaamheden" door "werken".

.../...

In dezelfde paragraaf, derde streepje, schrijve men volledigheidshalve : "... het huurtekort bedoeld in artikel 7, § 2, 1°".

Artikel 7

1. Het is niet duidelijk wat in paragraaf 1, 2°, bedoeld wordt met "huurverliezen".

2. In verband met het gebruik van de term "inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning" in paragraaf 2, inleidende zin, wordt verwezen naar opmerking 5 bij artikel 2.

Artikel 8

1. De bepaling sub 2° van dit artikel luidens welke een sociaal woningbureau slechts erkend kan worden als het "(kiest) voor het statuut van sociaal woningbureau bedoeld in artikel 2, 5°" is overbodig, en dient derhalve te worden weggelaten.

2. Het is niet duidelijk wat het voorwerp is van het samenwerkingsakkoord waarvan sprake in de bepaling sub 3°, eerste lid. Het voorstel zou op dat punt moeten worden aangevuld.

.../...

3. De vraag rijst of de machtiging aan de regering om de minimeisen vast te stellen voor het samenwerkingsakkoord bedoeld in 3°, eerste lid, ook moet gelden t.a.v. de "samenwerkingsregels" bedoeld in het tweede lid en het "samenwerkingsakkoord" bedoeld in het derde lid. Indien zulks de bedoeling zou zijn, zou die machtiging best in een afzonderlijk (vierde) lid worden opgenomen.

4. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met "partnerschapsovereenkomsten" in de bepaling sub 4°.

Artikel 10

1. Wat paragraaf 1 van dit artikel betreft, wordt verwezen naar opmerking 3 in verband met de bevoegdheid van het gewest.

2. In paragraaf 2 vervange men het woord "opgeheven" door "ingetrokken".

Artikel 12

Er zou moeten worden verduidelijkt wat bedoeld is met "de vorm en de inhoud van de erkenning". In de toelichting bij artikel 15 van het oorspronkelijke voorstel is alleen sprake van "(het uitvoeren van) de procedures".

PORTEE DE LA PROPOSITION

La proposition d'ordonnance soumise pour avis, telle qu'elle a été amendée par la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine (1), tend à instaurer des règles relatives à l'agrément et à la subvention d'agences immobilières sociales.

L'agence immobilière sociale a pour mission "de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard" (article 2, 5^o, de la proposition). Elle "maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé" (article 3, § 1er).

L'agence immobilière sociale est médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires; elle conclut avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location (article 3, § 2, alinéa 1er). Selon le cas, le locataire est lié par un contrat de bail, soit avec le titulaire de droits réels, soit avec l'agence immobilière sociale; le gouvernement détermine le contrat-type pour les deux cas (article 3, § 2, alinéa 3). Sauf dans le cas où le bail unit directement le locataire à l'agence immobilière sociale, l'agence est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail (article 4, § 2).

Les logements concernés doivent répondre aux "conditions de salubrité" définies par le gouvernement (article 3, § 3).

(1) Doc. parl., C.R.B., S.E., 1995, n^o A-29/2.

.../...

L'agence immobilière sociale assure un accompagnement social des familles, le cas échéant "en partenariat" avec un centre public d'aide sociale (C.P.A.S.) ou une association oeuvrant à l'insertion (article 3, § 4).

L'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé (articles 4, § 3 et 6, § 2).

Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut en principe disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social conformément à l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social (article 9).

Pour pouvoir être agréées, les agences immobilières doivent notamment adopter le statut d'association sans but lucratif (article 8, 1^o) et conclure un accord de collaboration avec une ou plusieurs des communes ou C.P.A.S. concernés (article 8, 3^o). Chaque "associé public" qui en fait la demande a droit à un représentant avec voix délibérative au sein du conseil d'administration de l'association; fait également partie du conseil d'administration, un représentant du gouvernement, mais avec voix consultative seulement (article 8, 6^o).

Aux agences immobilières sociales agréées peuvent être accordées des subventions, destinées entre autres à intervenir dans le coût des travaux de rénovation exécutés par les agences immobilières à des biens dont elles ont la gestion, et à intervenir dans les frais de fonctionnement et

.../...

de personnel, dans le déficit locatif des ménages et dans les frais d'accompagnement social (article 7).

COMPETENCE DE LA REGION

1. En vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, la Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques".

Il résulte des travaux parlementaires de la première disposition susvisée que cette compétence, attribuée aux régions, comprend "notamment" :

- "1° Le Code du logement et la lutte contre les taudis, notamment pour la promotion de la construction, l'occupation, l'assainissement, l'amélioration, l'adaptation et la démolition de logements;
- 2° En ce qui concerne la construction de logements sociaux, les formes d'aide, les types d'habitation, le financement et les conditions de contrats de vente et de location des habitations des sociétés publiques de logement, ainsi que l'infrastructure" (1).

Selon la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n'en disposent pas autrement, ont attribué aux communautés

(1) Doc. parl., Sénat, 1979-80, n° 434/1, p. 20.

et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées et l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980 a transféré aux régions l'ensemble de la matière du logement (1).

Compte tenu de cette jurisprudence, il peut être admis que la Région de Bruxelles-Capitale tient des dispositions susvisées des lois spéciales des 8 août 1980 et 12 janvier 1989, la compétence pour arrêter la majorité des dispositions proposées.

1.1. Tel est notamment le cas des règles spécifiques, figurant dans la proposition, en ce qui concerne les baux à loyer, notamment pour ce qui concerne la fixation par le gouvernement du contrat de bail-type (article 3, § 2), la durée minimum du bail (article 4, § 1er) (2), la subrogation de l'agence immobilière sociale dans les droits du titulaire de droits réels (article 4, § 2), les loyers (articles 4, § 3, et 6) et les conditions auxquelles les candidats-locataires doivent répondre (article 9).

1.2. De même, pour la fixation des "conditions de salubrité", visées à l'article 3, § 3, de la proposition, la Région tient la compétence requise des dispositions susvisées des lois spéciales des 8 août 1980 et 12 janvier 1989.

(1) Voir notamment Cour d'arbitrage, 25 avril 1995, n° 36/95, considérant B.3.

(2) Voir toutefois, ci-après, lors de l'examen par article de la proposition, l'observation relative à la disposition visée de l'article 4.

Entre autres dans son avis L. 20.889/VR du 9 octobre 1991 sur un avant-projet d'ordonnance "relative à la location de chambres meublées", le Conseil d'Etat a énoncé ce qui suit :

"Dans la compétence, ainsi définie (dans les travaux préparatoires de l'article 6, § 1er, IV), de prendre des mesures en vue notamment de promouvoir "l'occupation, l'assainissement, l'amélioration (et) l'adaptation ... de logements", peuvent manifestement s'inscrire des mesures fixant notamment, ..., des normes de qualité en matière de salubrité et d'hygiène ..., d'équipement sanitaire ..., d'installations de chauffage ..., d'installations d'électricité et d'éclairage ..., d'ameublement et de possibilité de cuisiner ... et de caractère individuel du logement

Le fait que ces matières ressortissent aux Régions fut confirmé notamment au cours des travaux préparatoires de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, insérant au livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, une section II "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur". Les travaux préparatoires de l'article 2, alinéa 1er, de cette section II, disposition aux termes de laquelle "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité", mettent en évidence que le législateur national s'est abstenu d'édicter lui-même en ce domaine des normes techniques minimales en matière de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité des logements - et n'a pas non plus confié cette mission au Roi -, non pas tant parce que la chose fut jugée irréalisable en raison de la grande diversité des logements, mais surtout parce que cette matière est de la compétence des Régions en vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 (Doc. parl., Chambre, 1990-1991, n° 1357/10, pp. 46-47, et Sénat, 1990-1991, n° 1190/2, pp. 68 et 70)" (1).

(1) Doc. parl., C.R.B., 1991-92, n° A-174/1, pp. 17 et suiv.

Il est vrai que, depuis lors, dans un avis L. 25.367/2 du 23 septembre 1996 sur un avant-projet de loi "modifiant certaines dispositions en matière de baux", le Conseil d'Etat a néanmoins admis la compétence du législateur fédéral pour fixer les conditions qui doivent être remplies afin qu'un bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Toutefois, il ne peut être inféré de cet avis que le Conseil d'Etat soit revenu, dans quelque mesure que ce soit, sur sa conception relative à la compétence des Régions en cette matière. Bien au contraire, cette compétence fut expressément confirmée, mais le Conseil d'Etat ajoutait ce qui suit :

"Cette compétence des Régions ne porte, toutefois, pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur en cas de location d'un bien, y compris lorsque ces relations concernent un bien qui est affecté au logement du preneur. Le bail à loyer constitue, en effet, une matière relevant des compétences résiduelles de l'Etat.

Au titre de ses attributions en vue de régler la matière du bail à loyer, l'autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives à l'état du bien loué, c'est-à-dire à son obligation de délivrance, et notamment, d'une part, pour poser la règle, déjà énoncée par l'article 2 de la section II, selon laquelle le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et, d'autre part, pour limiter le pouvoir du juge d'apprécier le contenu de telles exigences, en arrêtant les conditions minimales de conformité d'un bien à celles-ci.

Pareilles dispositions ne méconnaissent pas la compétence des Régions en matière de logement, puisqu'elles contiennent des règles de droit civil, propres aux relations entre le bailleur et le preneur, et autonomes par rapport aux dispositions que prennent ou

.../...

que pourraient prendre les Régions pour assurer la qualité des logements situés sur leur territoire (...).

En outre, l'autorité fédérale n'entrave pas la mise en oeuvre, par les Régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d'une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des biens loués et à fixer seulement des conditions minimales de conformité d'un bien à ces exigences, et que, d'autre part, elle ne touche pas au régime des sanctions qui s'attachent à la méconnaissance des dispositions régionales, et notamment des sanctions de nature civile qu'il appartient au juge de prononcer, en application du droit commun, en cas de violation de ces dispositions (...)" (1).

2. Les articles 3, § 4, et 7, § 2, 2^o, de la proposition disposent que les agences immobilières sociales assurent l'accompagnement social, d'une part, et prévoient la faculté de subventionner des agences immobilières pour les frais de cet accompagnement social, d'autre part. Selon l'article 3, § 4, alinéa 2, cet accompagnement peut :

- "- viser à la réinsertion sociale du ménage;
- comporter une guidance budgétaire dans les cas de surendettement;
- favoriser une utilisation adéquate de l'habitat".

Ces dispositions de la proposition appellent cependant des questions quant à la compétence de la région.

Conformément à l'article 5, § 1^{er}, II, 1^o et 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 "toutes les formes d'aide

(1) Doc. parl., Chambre, 1996-97, n^o 717/1, (23), 24-25.

et d'assistance aux familles" ainsi que les mesures en matière d'"aide sociale" doivent être qualifiées de matières communautaires, plus spécialement en tant que matières personnalisables relatives à l'aide aux personnes.

La possibilité pour le législateur régional de légiférer dans une telle matière, qui ne relève pas en principe de sa compétence, est limitée aux cas dans lesquels il peut invoquer l'application de l'article 10, combiné avec l'article 19, § 1er, alinéa 1er, de la loi spéciale du 8 août 1980. Cela signifie, dès lors, que le décret ou l'ordonnance ne peut régler une matière réservée à l'autorité fédérale ou communautaire par la Constitution ou par la loi spéciale du 8 août 1980, ou une matière relevant de la compétence résiduelle de l'autorité fédérale, que si cela est "nécessaire" à l'exercice des compétences de la région, d'une part, et s'il est satisfait à la double condition posée par la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, que la matière réservée se prête à un règlement différencié et que l'incidence sur cette matière réservée ne soit que marginale, d'autre part (1).

Pour qu'il puisse être admis que la Région, intervenant dans le cadre de sa compétence en matière de logement puisse arrêter, sur la base de l'article 10, combiné avec l'article 19, § 1er, alinéa 1er, de la loi spéciale, un règlement en matière d'accompagnement social des ménages, il faut à tout le moins que les dispositions

(1) Voir notamment les arrêts nos 32/92 du 23 avril 1992, considérant B.3.6., et 4/93 du 21 janvier 1993, considérant B.4.b.

proposées soient formulées d'une manière moins générale, et soient, en d'autres termes, plus axées sur l'accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement.

3. Selon l'article 10, § 1er, de la proposition, les subventions visées à l'article 7 doivent être remboursées si les conditions prévues dans l'ordonnance proposée ne sont pas respectées.

Au sujet de cette disposition, il convient d'observer ce qui suit.

Selon l'article 50, § 2, alinéa 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, la loi (fédérale) détermine les dispositions générales en matière de contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions. En vertu de l'article 71, § 1er, de la même loi spéciale, "jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi visée à l'article 50, § 2, sont applicables aux Communautés et aux Régions, les dispositions en vigueur relatives ... au contrôle de l'octroi et de l'emploi de subventions ...".

Il résulte de ces dispositions de la loi spéciale de financement, ainsi que des travaux préparatoires de celle-ci, qu'il n'appartient pas aux communautés et aux régions, en matière d'octroi et d'utilisation de subventions, de fixer des "dispositions générales", mais qu'elles sont exclusivement compétentes "au delà de ce cadre lé-

.../...

gal, ... pour définir des règles spécifiques dans ces matières" (1). Cette compétence pour fixer en la matière des "règles spécifiques" doit - selon les déclarations du Ministre des Finances devant la commission compétente de la Chambre - être interprétée en ce sens que "les Communautés et les Régions ne pourront, à la limite, que renforcer ces règles mais pas s'écarter des dispositions prises par le législateur (national)" (2).

En vertu de l'article 57, alinéa 1er, 1^o, des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991, l'allocataire qui ne respecte pas les conditions d'octroi de la subvention, est tenu de rembourser sans délai le montant de la subvention.

L'article 10, § 1er, n'ajoute rien à l'article 57, alinéa 1er, 1^o, précité, des lois coordonnées sur la comptabilité de l'Etat. Il y aurait lieu, dès lors, d'omettre cette disposition du projet.

EXAMEN DU TEXTE

Article 1er

(1) Exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, 1988-1989, n^o 635/1, p. 37.

(2) Doc. parl., Chambre, 1988-89, n^o 635/18, p. 543.

Conformément à l'article 8, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, les ordonnances visées à cet article mentionnent qu'elles règlent des matières visées à l'article 107quater (actuellement : l'article 39) de la Constitution. Une référence à d'autres articles de la Constitution n'est pas prescrite. A l'article 1er de la proposition, il y aurait donc lieu de supprimer la mention de l'article 23 de la Constitution. Dans le texte néerlandais, l'on remplacera "29" par "39".

Article 2

1. Selon le 2^o de cet article, il y a lieu d'entendre par "ménage" "la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné".

Dans la proposition originelle d'ordonnance (1) il était fait usage du terme "personnes qui habitent ensemble de fait", au lieu de "personnes partageant le même logement". La modification de ce terme est la résultante de l'amendement n^o 3, annexé à la demande d'avis, qui a été introduit lors de la discussion devant la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine. Afin de justifier cet amendement, il fut invoqué qu'il y avait lieu d'harmoniser la terminologie de la proposition avec celle de l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société

(1) Doc. parl., C.R.B. 1994-95, n^o A-379/1.

du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Toutefois, à la suite de l'amendement seul le texte français de la disposition proposée a été harmonisé avec l'article 2, 6°, de l'arrêté précité du 26 septembre 1996. Pour harmoniser également le texte néerlandais avec cette disposition, il y aurait lieu de remplacer le mot "huisgenoten" par l'expression "personen die dezelfde woning delen".

2. Dans le texte néerlandais des dispositions figurant sous le 3° et le 4°, il est fait usage alternativement, comme correspondants du terme français "revenus" du terme "inkomsten" et du terme "inkomen(s)". Il conviendrait d'utiliser partout le même terme "inkomsten".

Le texte néerlandais du 3° devrait être mieux harmonisé avec celui de l'article 2, 11°, de l'arrêté susvisé du 26 septembre 1996.

3. Compte tenu de la définition des objectifs des agences immobilières sociales, figurant à l'article 3 de la proposition, il y aurait lieu de souligner, au 5°, que la mission de l'agence immobilière sociale porte sur les logements "locatifs". En effet, le 5°, et plus particuliè-

.../...

rement la version néerlandaise, a trait plutôt à l'acquisition d'une propriété qu'à la possibilité de prendre un logement en location.

4. En ce qui concerne la définition de la notion de "société immobilière de service public", figurant au 6°, il convient de relever que le texte français reproduit littéralement la définition figurant à l'article 2, 3°, de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, tandis que le texte néerlandais de la proposition s'écarte de celui de l'ordonnance du 9 septembre 1993. Il y aurait lieu d'éliminer cette discordance. Il est suggéré de viser simplement dans la proposition la disposition susvisée de l'ordonnance du 9 septembre 1993.

5. Le 7° définit le terme "revenus d'admission du logement social".

Ce terme est, il est vrai, emprunté à l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social (article 5, § 4). Il faut cependant constater que le terme "inkomensplafond (lire : inkomstenplafond) voor het verkrijgen van een sociale woning", figurant dans le texte néerlandais de l'article 7, § 2, de la proposition, indique plus clairement à quoi se rapporte

.../...

ce terme. Il est donc suggéré d'utiliser ce dernier terme partout dans le texte néerlandais de la proposition.

Dans le cas où l'on entendrait maintenir le terme de l'ordonnance du 2 septembre 1993, il conviendrait en tout état de cause d'écrire, dans le texte néerlandais, "toelatingsinkomsten" au lieu de "toelatingsinkomen" (voir l'observation 2, ci-dessus).

Article 3

1. En ce qui concerne le paragraphe 4, relatif à l'accompagnement social, l'on se reportera à l'observation faite à ce sujet à l'occasion de l'examen de la compétence de la Région (observation 2).

.../...

Article 4

1. Il existe une contradiction interne entre la phrase introductive du paragraphe 1er de cet article, qui ne mentionne que la durée minimale du "mandat de gestion" et la disposition du a) (lire : 1^o) de ce paragraphe, fixant la durée minimale du "mandat ou de la location" (1). Si la durée minimale doit valoir également pour les baux à loyer conclus par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels, il conviendrait d'adapter la phrase introductive du paragraphe 1er.

2. Selon le paragraphe 2, la subrogation de l'agence immobilière sociale aux droits du titulaire de droits réels a lieu "dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale".

L'on n'aperçoit pas le sens précis de la mention de "tous les cas" visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er. En effet, cet alinéa 1er prévoit notamment la faculté pour l'agence immobilière sociale de conclure avec le titulaire de droits réels soit un contrat de gestion, soit un contrat de location. Dans cette dernière hypothèse, le logement est sous-loué par l'agence immobilière sociale et le locataire est "uni directement à l'agence immobilière sociale" par un contrat de bail.

(1) Les mots "ou de location" ont été insérés dans cette disposition à la suite de l'amendement n° 37, déposé devant la Commission compétente.

La disposition susvisée a été insérée à l'article 4, § 2, de la proposition à la suite de l'amendement n° 16. Selon la justification de cet amendement, il visait essentiellement à tenir compte de la circonstance que "les agences immobilières sociales (ont) d'autres possibilités de disposer d'un bien immobilier que le contrat de gestion et ... (peuvent) conclure directement le bail avec le locataire". En d'autres termes, l'amendement visait à préciser à l'article 4, § 2, que la subrogation instaurée par cette disposition vaut uniquement "pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale".

Le Conseil d'Etat se demande si le membre de phrase "Dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et" ne pourrait pas être simplement omis. Une autre possibilité pourrait consister à écrire au début de l'article 4, § 2 :

"Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 3, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée ... (la suite comme dans la proposition)".

Article 5

Selon cet article, l'immeuble ou partie d'immeuble géré doit se situer dans les limites territoriales dans lesquelles l'agence immobilière sociale exerce sa compétence.

.../...

La distinction faite dans la proposition originelle, entre l'agence immobilière sociale (fonctionnant au niveau régional) et l'agence immobilière locale (fonctionnant au niveau communal), ayant été abandonnée dans le texte présentement soumis, et puisqu'il n'est plus fait mention ailleurs dans le projet d'une délimitation territoriale des activités des agences immobilières sociales, il se pose la question de savoir si cet article a encore un sens.

Article 6

Dans le texte néerlandais du paragraphe 1er, premier tiret, il conviendrait de remplacer le mot "werkzaamheden" par le mot "werken".

Au même paragraphe, troisième tiret, il y aurait lieu d'écrire, dans le souci d'être complet : "... le déficit locatif visé à l'article 7, § 2, 1^o".

Article 7

1. L'on n'aperçoit pas ce que le paragraphe 1er, 2^o, entend par "pertes locatives".

2. En ce qui concerne l'emploi du terme "revenus d'admission du logement social", figurant au paragraphe 2, phrase introductive, l'on se reportera à l'observation 5, relative à l'article 2.

.../...

Article 8

1. Le 2º de cet article, selon lequel une agence immobilière sociale ne peut être agréée que si elle "opte pour le statut d'agence immobilière sociale visé à l'article 2, 5º" est superflu et doit donc être omis.

2. L'on n'aperçoit pas l'objet de l'accord de collaboration visé sous le 3º, alinéa 1er. Il conviendrait de compléter la proposition sur ce point.

3. La question se pose de savoir si l'autorisation au gouvernement pour fixer les exigences minimales de l'accord de collaboration, visé au 3º, alinéa 1er, doit valoir également à l'égard des "modalités de collaboration", visées à l'alinéa 2 et de l'"accord de collaboration", visé à l'alinéa 3. Si telle devait être l'intention, il serait préférable d'inscrire cette autorisation dans un alinéa [4] distinct.

4. L'on n'aperçoit pas ce que le 4º entend par "partenariats".

.../...

Article 10

1. En ce qui concerne le paragraphe 1er de cet article, il convient de se reporter à l'observation 3 relative à la compétence de la région.

2. Au paragraphe 2, il y aurait lieu de remplacer le mot "abroge" par le mot "retire".

Article 12

Il conviendrait de préciser le sens de l'expression "la forme et le contenu de l'agrément". Le commentaire de l'article 15 de la proposition originelle ne fait mention que de "(mise en oeuvre de) procédures".

De kamer was samengesteld uit

de Heren W. DEROOVER,
Messieurs

P. LEMMENS,
L. HELLIN,

A. ALEN,
H. COUSY

Mevrouw F. LIEVENS,
Madame

La chambre était composée de

kamervoorzitter,
président de chambre,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

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

griffier,
greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. W. DEROOVER.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. R. THIELEMANS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door Mevr. Ch. BAMPS, adjunct-referendaris.

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

Le rapport a été présenté par Mme R. THIELEMANS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme Ch. BAMPS, référendaire adjoint.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

F. LIEVENS

W. DEROOVER