

## COUR D'ARBITRAGE

F. 2000 — 2882

[C – 2000/21496]

## Arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000

*Numéros du rôle* : 1667, 1695, 1696, 1697, 1698 et 1699

*En cause* : les recours en annulation partielle du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, introduits par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires et autres.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et G. De Baets, et des juges P. Martens, E. Cereche, A. Arts, M. Bossuyt et E. De Groot, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*I. Objet des recours*

Par requêtes adressées à la Cour par lettres recommandées à la poste les 30 avril, 3 juin et 4 juin 1999 et parvenues au greffe les 3 mai, 4 juin et 7 juin 1999, un recours en annulation des articles 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, et 80 à 85 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (publié au *Moniteur belge* du 4 décembre 1998, deuxième édition) a été introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Violette 43, J.-P. Vermote, demeurant à 1800 Vilvorde, Vogelzangstraat 8, R. Verhelst, demeurant à 8318 Bruges-Assebroek, Omendreef 17, (affaire n° 1667), C. Blondeel, demeurant à 6110 Montigny-le-Tilleul, rue du Faubourg 161, (affaire n° 1695), L. Cariat, demeurant à 6001 Marcinelle, rue Jean Bellière 84, (affaire n° 1696), la province de Namur, dont les bureaux sont établis à 5000 Namur, place Saint-Aubain 2, (affaire n° 1697), la province de Hainaut, dont les bureaux sont établis à 7000 Mons, rue Verte 13, (affaire n° 1698), la s.c. Société régionale des logements du Borinage, dont le siège social est établi à 7000 Mons, place du Chapitre 2, et R. Collard, demeurant à 7340 Pâturages, Grand-Rue 90 (affaire n° 1699).

*II. La procédure*

Par ordonnances du 3 mai 1999 et des 4 et 7 juin 1999, le président en exercice a désigné les juges des sièges respectifs conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application dans ces affaires des articles 71 ou 72 de la loi organique.

Par ordonnance du 9 juin 1999, la Cour a décidé que l'instruction aurait lieu en français.

Par ordonnance du 9 juin 1999, la Cour a joint les affaires.

Par ordonnance du 15 juillet 1999, le président en exercice a prorogé jusqu'au 30 septembre 1999 le délai pour introduire un mémoire.

Les recours ont été notifiés conformément à l'article 76 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 16 juillet 1999; l'ordonnance du 15 juillet 1999 a été notifiée par les mêmes lettres.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 31 juillet 1999.

Des mémoires ont été introduits par :

- le Gouvernement wallon, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, par lettre recommandée à la poste le 29 septembre 1999;
- le Gouvernement flamand, place des Martyrs 19, 1000 Bruxelles, par lettre recommandée à la poste le 30 septembre 1999.

Ces mémoires ont été notifiés conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 17 novembre 1999.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696, par lettre recommandée à la poste le 13 décembre 1999;
- le Gouvernement flamand, par lettre recommandée à la poste le 13 décembre 1999;
- les parties requérantes dans l'affaire n° 1699, par lettre recommandée à la poste le 16 décembre 1999;
- les parties requérantes dans l'affaire n° 1667, par lettre recommandée à la poste le 16 décembre 1999;
- la partie requérante dans l'affaire n° 1697, par lettre recommandée à la poste le 20 décembre 1999;
- la partie requérante dans l'affaire n° 1698, par lettre recommandée à la poste le 20 décembre 1999.

Par ordonnances du 28 septembre 1999 et du 30 mars 2000, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 30 avril 2000 et 30 octobre 2000 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 10 mai 2000, la Cour a déclaré les affaires en état et fixé l'audience au 30 mai 2000.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 11 mai 2000.

A l'audience publique du 30 mai 2000 :

- ont comparu :
  - . Me E. Grégoire, avocat au barreau de Liège, pour les parties requérantes dans l'affaire n° 1667;
  - . Me P. Herman *loco* Me R. Lorent et Me B. Dubuisson, avocats au barreau de Charleroi, pour les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696;
  - . Me C. Molitor *loco* Me J. Bourtembourg, avocats au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1697 et 1698;
  - . Me A. Guéritte, avocat au barreau de Mons, pour les parties requérantes dans l'affaire n° 1699;
  - . Me P. Van Orshoven, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;
  - . Me D. Libin, avocat au barreau de Liège, pour le Gouvernement wallon;
- les juges-rapporteurs P. Martens et E. De Groot ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- les affaires ont été mises en délibéré.

Par ordonnance du 7 juin 2000, la Cour a constaté que le juge H. Coremans, légitimement empêché, est remplacé comme membre du siège par le juge M. Bossuyt, a rouvert les débats et a fixé l'audience au 21 juin 2000.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 8 juin 2000.

A l'audience publique du 21 juin 2000 :

— ont comparu :

. Me P. Herman *loco* Me R. Lorent et Me B. Dubuisson, avocats au barreau de Charleroi, pour les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696;

. Me C. Molitor *loco* Me J. Bourtembourg, avocats au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1697 et 1698;

. Me A. Guéritte, avocat au barreau de Mons, pour les parties requérantes dans l'affaire n<sup>o</sup> 1699;

. Me P. Van Orshoven, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;

— les juges-rapporteurs P. Martens et E. De Groot ont fait rapport;

— les avocats précités ont été entendus;

— les affaires ont été mises en délibéré.

La procédure s'est déroulée conformément aux articles 62 et suivants de la loi organique, relatifs à l'emploi des langues devant la Cour.

### III. *En droit*

- A -

#### *Recours inscrit sous le n<sup>o</sup> 1667*

A.1. Les articles 80 à 84 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, et qui font l'objet du recours introduit dans l'affaire n<sup>o</sup> 1667, disposent :

« Art. 80. Tout opérateur immobilier peut proposer au titulaire de droits réels d'un logement inoccupé situé sur son territoire d'action de prendre celui-ci en gestion ou, à défaut, en location.

Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1<sup>o</sup>) le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2<sup>o</sup>) le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3<sup>o</sup>) le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;

4<sup>o</sup>) le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation visée à l'alinéa 2.

Est réputé occupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1<sup>o</sup>) le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;

2<sup>o</sup>) le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis. »

« Art. 81. L'opérateur immobilier conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment :

1<sup>o</sup>) la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;

2<sup>o</sup>) le mode de remboursement du coût des travaux;

3<sup>o</sup>) le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;

4<sup>o</sup>) la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;

5<sup>o</sup>) les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire. »

« Art. 82. L'opérateur immobilier conclut, avec l'occupant, un contrat de bail écrit, soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale. »

« Art. 83. § 1<sup>er</sup>. Lorsque le titulaire de droits réels du logement inoccupé refuse la proposition de l'opérateur immobilier, ce dernier le met en demeure d'occuper ou de mettre son bien en location dans un délai de six mois.

§ 2. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est toujours inoccupé, l'opérateur immobilier saisit le juge de paix du lieu où est situé le logement, par requête visée aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire, en vue d'en obtenir la gestion provisoire.

Le juge de paix peut désigner un expert chargé de rendre un rapport sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à effectuer.

Le juge de paix attribue la gestion provisoire du logement à l'opérateur immobilier, sauf empêchement légitime.

§ 3. L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement.

Il peut effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

§ 4. L'opérateur immobilier perçoit les loyers et les impute sur sa créance à concurrence de l'intégralité du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration.

L'opérateur immobilier impute sur sa créance les frais calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3<sup>o</sup>.

§ 5. Annuellement ou sur demande du juge de paix visé au § 2, il rend compte de sa gestion au titulaire de droits réels. »

« Art. 84. A tout moment, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son logement au juge de paix où est situé le logement litigieux, par requête visée aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire.

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande :

1°) le titulaire de droits réels est tenu de rembourser l'opérateur immobilier à concurrence du solde des frais exposés par lui. Le solde est déterminé par le juge de paix;

2°) le bail conclu entre l'opérateur immobilier et l'occupant est opposable au titulaire de droits réels. »

*Quant à la recevabilité*

A.2. Les requérants dans l'affaire n° 1667 ne contestent pas la considération du Gouvernement wallon selon laquelle l'objet de leur recours est limité aux articles 80 à 84 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement.

A.3.1. Le Gouvernement wallon conteste la recevabilité du recours introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires au motif qu'elle n'aurait pas déposé ses statuts ni sa décision d'agir.

A.3.2. L'association concernée fait état du dépôt de ces pièces en annexe à la requête.

*Quant au fond*

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 80 à 84 du décret attaqué*

A.4.1. Par un premier moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans l'affaire n° 1667 font valoir que les propriétaires de logements inoccupés et bien entretenus visés à l'article 80, 2°, 3° et 4°, peuvent subir l'attribution judiciaire de leur bien au même titre que les propriétaires de logements inoccupés et déclarés inhabitables et insalubres et qu'au regard de l'objectif du décret consistant à favoriser le logement, il n'est pas raisonnable de mettre sur le même pied le propriétaire d'un logement inhabitable et celui d'un logement entretenu qui, pour des raisons admissibles, n'est pas occupé. Ils citent comme raison admissible la non-occupation par un locataire pour des convenances personnelles, l'affectation à une seconde résidence, à un gîte d'étape ou à une activité culturelle et le choix de gestion, sans intention spéculative, de ne pas louer le bien.

Ils font état de leur recours contre le décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, inscrit au numéro 1612 du rôle de la Cour, dans lequel ils invoquent un moyen similaire.

Ils déclarent ne pas pouvoir se satisfaire d'une circulaire du 21 juin 1999 interprétant le décret comme ne s'appliquant pas à certaines des situations qu'ils évoquent, pareil texte n'ayant aucune valeur juridique.

Selon les requérants, le juge de paix qui, aux termes de l'article 83 du décret, attribue la gestion provisoire du bien ne dispose, contrairement à ce qu'affirme le Gouvernement wallon, d'aucune latitude d'appréciation en ce qui concerne l'application de l'article 80, qui définit de façon précise la notion d'inoccupation : il ne pourrait notamment pas apprécier les raisons invoquées par les propriétaires pour se soustraire à l'application de cette dernière disposition. A cet égard, les mots « est réputé » figurant à l'article 80, alinéa 2, ne créent en aucune manière une présomption réfragable du caractère non occupable du bien.

Ils poursuivent en indiquant que, même si les propriétaires concernés peuvent reprendre leur bien en application de l'article 84 du décret, cette possibilité n'affecte en rien le fait que le bien aura préalablement été attribué à un tiers.

A.4.2. Le Gouvernement wallon, après avoir rappelé le texte de l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, relatif au droit à un logement décent, ainsi que les compétences régionales en la matière, fait état du but poursuivi par le décret attaqué, consistant à favoriser le logement et à essayer d'inciter des propriétaires de logements inoccupés à donner ceux-ci en location, compte tenu notamment du grand nombre de demandes de logements sociaux et de logements inoccupés en Wallonie. Il relève que d'autres outils ont d'ailleurs été mis en œuvre en la matière, comme le décret créant une taxe sur les immeubles inoccupés.

Selon le Gouvernement, les requérants ne doivent pas craindre l'application du décret aux logements bien entretenus. Une circulaire ministérielle du 21 juin 1999 exclurait en effet de son champ d'application les secondes résidences et les gîtes de vacances et l'exposé des motifs indiquerait que l'intervention du juge de paix permettrait de respecter l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement. En outre, l'usage des mots « est réputé » à l'article 80, alinéa 2, *in limine*, au début de la liste des situations permettant de qualifier un logement comme étant inoccupé indique que le législateur admettrait la preuve contraire. Le Gouvernement invoque enfin l'article 84 du décret, qui permet à tout moment au titulaire de droits réels de demander de reprendre la gestion de son logement au juge de paix.

A.4.3. Le Gouvernement flamand se rallie aux observations du Gouvernement wallon, en précisant que le seul critère adéquat en matière de lutte contre l'inoccupation des logements est précisément le caractère inoccupé de ceux-ci et non leur niveau d'entretien. L'obstacle au logement résulterait soit du fait que des habitations ne sont plus aptes au logement soit qu'elles ne sont plus mises sur le marché à cet effet; les dispositions en cause viseraient à rencontrer ces deux problèmes.

*En ce qui concerne le second moyen dirigé contre les articles 80 à 84 du décret attaqué*

A.5.1. Par un second moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans l'affaire n° 1667 reprochent aux articles 80 à 84 du décret attaqué de ne pas viser les propriétaires de bâtiments laissés à l'abandon ou inoccupés et non affectés au logement, comme ceux affectés au commerce, à l'industrie ou à l'intérêt général, alors que de tels types d'immeubles sont aussi affectés au logement.

A.5.2. Le Gouvernement wallon répond qu'eu égard à l'objectif poursuivi, le législateur ne pouvait viser que les bâtiments destinés à l'habitation, qui ne sont pas comparables aux autres. Si ces derniers étaient également visés, une discrimination apparaîtrait au détriment de leurs propriétaires en raison des coûts à supporter pour leur aménagement en logement et le système de récupération du bien organisé par l'article 84 du décret ne pourrait plus être appliqué. Il existerait en outre des dispositions autres pour les bâtiments à vocation initiale non résidentielle, comme par exemple les articles 17, 29, 31 et 54 du Code wallon du logement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la restructuration de logements améliorables et à la création de logements à partir de bâtiments dont la vocation initiale n'est pas résidentielle.

A.5.3. Le Gouvernement flamand se rallie aux observations du Gouvernement wallon, en ajoutant que le législateur ne pouvait régler que l'affectation des logements en raison des limites des compétences régionales en la matière.

*Recours inscrits sous les n<sup>os</sup> 1695 et 1696 contre l'article 152*

A.6. L'article 152 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, qui figure dans la subdivision de ce décret relative à la structure des sociétés de logement de service public, et qui fait l'objet des recours introduits dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696, porte le texte suivant :

« Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans. »

*En ce qui concerne le moyen unique dirigé contre l'article 152*

A.7.1. Par un moyen unique, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696 soutiennent que la fixation de l'âge de la retraite des administrateurs des sociétés de logement de service public à soixante-sept ans, par référence à celui fixé par l'article 100, alinéa 2, du décret pour les administrateurs de la Société wallonne du logement (S.W.L.), établit une différence de traitement discriminatoire entre les citoyens selon qu'ils sont âgés de plus ou de moins de soixante-sept ans. Ils considèrent que la situation des administrateurs de la S.W.L. et d'une société de logement est différente, les premiers étant nommés et révoqués par le Conseil de la Région wallonne sur présentation de listes doubles du Gouvernement wallon, du Gouvernement de la Communauté germanophone et du Conseil économique et social, et les seconds représentant les actionnaires, notamment les communes, et étant considérés comme des « acteurs de terrain ». Ils relèvent en outre que la limite d'âge n'est pas prévue dans le secteur privé et qu'elle n'est pas davantage justifiée dans les travaux préparatoires en ce qui concerne les administrateurs de la S.W.L.

A.7.2. Selon le Gouvernement wallon, l'âge est un critère objectif et c'est un souci de cohérence avec la situation des administrateurs de la S.W.L. qui a guidé le législateur, la S.W.L. et les sociétés de logement de service public agissant dans le même domaine du logement et de nombreux liens, notamment celui de l'agrégation, existant entre la première et les secondes. L'article 98, § 2, du décret autorise le cumul de mandat d'administrateur à la S.W.L. et dans une société de logement; le Gouvernement dit ne pas concevoir qu'un mandat cesserait à soixante-sept ans et l'autre à septante ans.

*Recours inscrits sous les n<sup>os</sup> 1697 et 1698*

A.8. Les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, qui figurent dans la subdivision de ce décret relative à la Société wallonne du logement (S.W.L.), et qui font l'objet des affaires n<sup>os</sup> 1697 et 1698, disposent :

« Art. 86. § 1<sup>er</sup>. La Société wallonne du logement, ci-après dénommée la Société, est une personne morale de droit public dotée de la personnalité juridique.

Sous réserve des dispositions du présent décret, la Société est soumise à l'ensemble des dispositions fixées par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, en ce qui concerne les organismes B visés à l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi et aux arrêtés pris en exécution de celle-ci.

§ 2. La Société est constituée sous forme de société anonyme et est soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

Les articles 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 à 104bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne s'appliquent pas à la Société pour les matières réglées par le présent Code. »

« Art. 98. § 1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration de la Société est composé de vingt-trois membres dont :

- 1° seize sont désignés sur une liste double présentée par le Gouvernement wallon;
- 2° un est désigné sur une liste double présentée par le Gouvernement de la Communauté germanophone;
- 3° six sont désignés sur une liste double présentée par le Conseil économique et social de la Région wallonne.

§ 2. Le Conseil régional wallon nomme et révoque les administrateurs.

Le nombre d'administrateurs autorisés à cumuler leur mandat avec celui d'administrateur d'une société de logement de service public est limité à six.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de membre du personnel d'une société de logement de service public. »

« Art. 112. Le comité de gestion financière conseille le conseil d'administration en matière de gestion financière. »

« Art. 113. Le comité de gestion financière se compose de cinq membres :

- 1° trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;
- 2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la Trésorerie, du Budget, des Finances et de la Comptabilité départementale et de l'Inspection des Finances.

Le comité de gestion financière élit en son sein un président.

Le comité de gestion financière est assisté par :

- 1° un représentant de la Cour des Comptes;
- 2° les réviseurs désignés conformément à l'article 116;
- 3° les commissaires et l'observateur du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 115, § 2;
- 4° le directeur général et le directeur général adjoint de la Société;
- 5° deux experts en matière budgétaire et financière représentant les provinces, désignés par le Gouvernement. »

« Art. 114. Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

Le mode de fonctionnement du comité de gestion financière ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société. »

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114 du décret attaqué*

A.8.1. Les requérants dans les affaires n<sup>os</sup> 1697 et 1698 prennent un premier moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114 du décret attaqué n'offrent aucune garantie de représentation des actionnaires provinciaux au sein des organes d'administration, de gestion et de contrôle, alors que l'actionnaire principal, soit la Région wallonne, bénéficie de telles garanties, et que les deux catégories d'actionnaires, soit la Région et les provinces, ne sont pas fondamentalement différentes au regard de l'objet des normes considérées et que l'article 86, § 3, alinéa 2, du Code prévoit lui-même la possibilité pour les provinces de prendre une participation au capital de la S.W.L., dont il a été fait usage en pratique.

Ils observent que, aux termes des articles 17 et 21 du décret du 25 octobre 1984, portant respectivement sur le conseil d'administration et sur le comité de surveillance de la S.W.L., les provinces étaient nécessairement représentées au sein de ces organes. L'examen des travaux préparatoires du décret attaqué ne permettrait pas de discerner le but poursuivi par les dispositions en cause en tant qu'elles avantagent la Région par rapport aux provinces.

Si ce but a consisté à conférer à la Région le moyen de contrôler la S.W.L., il n'apparaîtrait pas, selon les requérants, comme illégitime, mais les moyens utilisés y seraient disproportionnés en l'absence totale de garantie de représentation provinciale qu'ils impliquent. Ce but aurait pu être atteint par d'autres voies, comme la garantie d'une participation majoritaire de la Région au capital ou aux organes d'administration et de surveillance.

A.8.2. Le Gouvernement wallon répond que la composition du conseil d'administration et le mode de nomination des administrateurs sont précisés à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, des statuts de la S.W.L. approuvés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999, qu'aucune distinction n'est faite entre les catégories d'actionnaires et que les administrateurs ne représentent pas telle ou telle catégorie d'actionnaires. Selon le Gouvernement, l'article 17 du décret du 25 octobre 1984 imposait la présence de deux administrateurs domiciliés dans chaque province de la Région, mais cette disposition, qui n'a plus d'équivalent dans le décret attaqué, n'avait pas pour objet la garantie de représentation de l'actionnariat provincial. Les administrateurs auraient pour mission, non pas de représenter les intérêts des actionnaires, mais de veiller à l'intérêt général.

*En ce qui concerne le second moyen dirigé contre les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114 du décret attaqué*

A.9.1. Les requérants dans les affaires n<sup>os</sup> 1697 et 1698 prennent un second moyen de la violation de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 5<sup>o</sup>, et des articles 9 et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en ce que les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114 du décret attaqué, spécialement l'article 86, § 2, rendent inapplicables à la Société wallonne du logement (S.W.L.) des dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales et que ces dispositions, spécialement l'article 98, déterminent la composition et les règles de fonctionnement du conseil d'administration de la S.W.L. de manière différente de ce qui est prévu par lesdites lois coordonnées, alors que les règles de droit commun des sociétés relèvent de la compétence fédérale et que l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 ne peut s'appliquer sans dénaturer le régime juridique applicable aux sociétés anonymes et que, dès lors que, comme en l'espèce, une région se réfère aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, l'article 9 de la loi spéciale ne l'autorise pas à y déroger. Il en irait d'autant plus ainsi que les travaux préparatoires du décret ne contiendraient aucune indication sur les motifs pour lesquels il est dérogé aux règles des lois coordonnées, notamment celles qui concernent les conditions de constitution d'une société anonyme (article 29), la responsabilité des fondateurs et administrateurs (article 35), la compétence et la composition du conseil d'administration (articles 54 et 55), le mode de nomination des administrateurs (article 55) et le contrôle sur les activités de la société (article 64).

Selon les requérants, on ne peut invoquer l'arrêt n<sup>o</sup> 36/95 de la Cour, qui n'aborde ni la compétence fédérale en matière de droit des sociétés ni les conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale à cette question. L'exposé des motifs du projet de décret se référerait à tort à un arrêt de la Cour du 22 avril 1987 qui concerne l'article 13, § 3, de la loi spéciale, abrogé par la loi spéciale du 8 août 1988.

A.9.2. Le Gouvernement wallon répond que le décret attaqué ne modifie pas les lois coordonnées sur les sociétés commerciales et il invoque les articles 9 et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 pour considérer que certaines des dispositions de ces lois étaient un complément indispensable aux règles édictées pour l'organisation et le fonctionnement de la S.W.L., mais que toutes ces dispositions ne pouvaient trouver à s'appliquer. Il se réfère aussi à l'arrêt n<sup>o</sup> 36/95 de la Cour, selon lequel l'article 9 de la loi spéciale permet aux régions, notamment dans la matière du logement, de confier à des sociétés une mission de service public et de la soumettre à leur contrôle.

Il cite l'exposé des motifs du projet de décret : celui-ci se réfère à un arrêt du 22 avril 1987 de la Cour qui, saisie d'un recours en annulation du précédent décret wallon sur le statut de la S.W.L., interprète l'article 13, § 3, de la loi spéciale du 8 août 1980 comme autorisant le législateur décentralisé à ne pas opter pour un des quatre modes de contrôle instaurés par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public et lui permettant d'adopter un système de contrôle mixte issu de cette loi. Il relève que le décret reprend la majorité des dispositions ainsi avalisées par la Cour, qu'il ne déclare non applicables que les dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui relèvent par essence des normes de droit commercial et que la nature de droit public de la S.W.L. se prête à un règlement différencié. Il ajoute que cette société serait dénaturée en sa qualité de société de droit public par l'application pure et simple du droit commun des sociétés commerciales.

A.9.3. Le Gouvernement flamand se rallie aux observations du Gouvernement wallon, en ajoutant que le moyen manque en fait, les dispositions en cause n'ayant nullement pour objet de modifier par voie de disposition générale la législation relative aux sociétés commerciales, et que l'article 9 de la loi spéciale du 8 août 1980 autorise le législateur régional à déterminer lui-même l'organisation et le fonctionnement des institutions décentralisées qu'il crée. En l'espèce, selon le Gouvernement flamand, au lieu d'adopter une réglementation particulière, le législateur a pu se référer partiellement au statut applicable aux sociétés commerciales et adopter pour le surplus des dispositions propres.

*Recours inscrit sous le n<sup>o</sup> 1699*

A.10. Les articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, qui figurent dans la subdivision de ce décret relative aux sociétés de logement de service public, et qui font l'objet de l'affaire n<sup>o</sup> 1699, disposent :

« Art. 131. La société a pour missions :

1<sup>o</sup> la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, moyens, adaptés, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;

2<sup>o</sup> l'achat, la construction, la réhabilitation, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement;

3<sup>o</sup> la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;

4<sup>o</sup> l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent obtenir un prêt hypothécaire auprès de la Société wallonne du logement et le suivi des contrats;

5<sup>o</sup> l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;

6° la prise en location de bâtiments pour les affecter au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement;

7° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement;

8° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement;

9° l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;

10° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;

11° toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement. »

« Art. 132. Une société peut donner en location un logement géré par elle à un centre public d'aide sociale ou à un organisme à finalité sociale, pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage bénéficiant de l'aide sociale.

La société détermine, avec l'autorisation préalable de la Société wallonne du logement, le nombre de logements qu'elle donne ainsi en location.

Pour le surplus et sur la proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe les conditions de mise en location de ces logements. »

« Art. 133. § 1<sup>er</sup>. La société peut céder des droits réels ou devenir titulaire de droits réels, sur tout immeuble utile à la réalisation de ses missions.

Elle peut emprunter auprès de tiers, hypothéquer ses biens ou céder à des tiers les garanties qu'elle possède.

§ 2. La société peut conclure, soit avec d'autres sociétés de logement de service public soit avec un pouvoir local, des conventions relatives à la réalisation de son objet social. »

« Art. 134. La société peut poursuivre, après autorisation de la Société wallonne du logement, l'expropriation d'immeubles bâtis ou non bâtis, préalablement déclarée d'utilité publique par le Gouvernement.

Les acquisitions et les expropriations d'immeubles à réaliser par la société peuvent l'être à l'intervention de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines. »

« Art. 135. § 1<sup>er</sup>. Les moyens financiers de la société sont les suivants :

1° les ressources liées à ses activités;

2° les fonds propres;

3° les emprunts qu'elle a contractés auprès de la Société wallonne du logement ou auprès d'organismes tiers à l'intervention de la Société wallonne du logement;

4° les subventions accordées par la Société wallonne du logement ou par la Région;

5° les sommes perçues à titre d'aide versée par le Fonds régional de solidarité.

La société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser les missions définies dans le présent Code.

Le Gouvernement peut, sur avis de la Société wallonne du logement, déterminer les modalités de placement des disponibilités de la société.

§ 2. Les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société sont définies par la Société wallonne du logement et approuvées par le Gouvernement.

§ 3. La société verse à la Société wallonne du logement des contributions financières dont le mode de calcul et l'affectation sont fixés par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du logement.

Ces contributions sont destinées à couvrir une partie des frais de fonctionnement de la Société wallonne du logement et à alimenter le Fonds de solidarité visé à la section 4.

« Art. 136. La société peut recevoir des dons et des legs.

Elle peut affecter des biens immobiliers aux nécessités de son administration. »

« Art. 138. § 1<sup>er</sup>. La souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart.

Le capital d'une société est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public.

§ 2. Sans préjudice du § 1<sup>er</sup>, en cas de cession des parts de la société, un droit de préemption est accordé aux sociétaires. Lorsque les parts sont cédées par une personne morale de droit public, par un particulier, par une personne morale de droit privé relevant du monde associatif ou par une personne morale de droit privé relevant du monde économique, le droit de préemption est réservé aux sociétaires de même nature.

Si, dans le mois qui suit la notification de la décision de cession, le sociétaire visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> autre qu'une personne morale de droit public, n'a pas exercé son droit de préemption, celui-ci est exercé par une personne morale de droit public sociétaire ou une personne morale de droit public visée à l'article 139, § 1<sup>er</sup>.

Les statuts précisent les conditions et les modalités d'exercice de ce droit. Ils veillent à assurer la représentation des partenaires du monde économique et du monde associatif.

Le prix des parts est calculé à concurrence de la partie libérée de la valeur souscrite. »

« Art. 140. Les sociétés sont autorisées à opérer des fusions ou restructurations volontaires, afin d'adapter leur champ d'activités aux territoires communaux, après avis des conseils communaux concernés.

Les sociétés sont autorisées à fusionner leurs activités. »

« Art. 141. § 1<sup>er</sup>. Conformément à l'article 88, § 1<sup>er</sup>, 1°, la Société wallonne du logement veille à ce que l'agrément des sociétés garantisse une implantation optimale de celles-ci sur tout le territoire de la Région.

La Société wallonne du logement élabore, après concertation avec les sociétés et les pouvoirs locaux concernés, un programme global qui :

- 1° veille à ce que l'entièreteré du territoire de la Région soit desservie par les sociétés;
- 2° suscite au besoin les fusions ou les restructurations des sociétés;
- 3° assure la proximité sociale et de gestion du patrimoine;
- 4° assure la viabilité économique des sociétés restructurées;
- 5° établit la cohérence du champ d'activités territorial des sociétés avec les territoires communaux.

§ 2. Le programme global visé au § 1<sup>er</sup> est arrêté par le conseil d'administration de la Société wallonne du logement et approuvé par le Gouvernement.

§ 3. Les sociétés concernées mettent en œuvre le programme global dans le délai fixé par le Gouvernement. »

« Art. 142. A défaut pour la Société wallonne du logement d'avoir établi le programme global visé à l'article 141, le Gouvernement peut opérer la fusion ou la restructuration des sociétés afin d'adapter leur champ d'activités au territoire communal. »

« Art. 143. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux articles 141 et 142 ne peuvent subir de préjudice financier qui ne soit indemnisé.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'indemnisation. »

« Art. 144. § 1<sup>er</sup>. En cas de carence d'une société dans l'exécution d'une fusion ou d'une restructuration visées aux articles 141 et 142, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

§ 2. Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du programme de fusion ou de restructuration.

§ 3. Le commissaire spécial peut, si le Gouvernement le décide, se substituer aux organes d'administration et de contrôle de la société.

Le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes d'administration et de contrôle pour l'application des articles 174/1 à 174/4; 174/6 à 174/9; 174/10, § 2, à 174/13; 174/17 à 174/22; 174/26 et 174/27; 174/29 à 174/32; 174/34 à 174/37; 174/38, § 2, à 174/41; 174/45 à 174/49; 174/52 et 174/52bis; 174/56, 174/58 à 174/60 et 174/62 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

§ 4. Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial. »

« Art. 145. § 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement fixe les modalités de sauvegarde des droits du personnel des sociétés lors des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142.

§ 2. Les sociétés issues des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142 succèdent à tous les biens, droits, charges et obligations des sociétés fusionnées ou restructurées. »

« Art. 146. Les représentants des pouvoirs locaux à l'assemblée générale sont désignés par le conseil provincial, le conseil communal et le conseil de l'aide sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres, conseillers de l'aide sociale et présidents de centre public d'aide sociale, proportionnellement à la composition du conseil provincial, du conseil communal et du conseil de l'aide sociale.

La Région est représentée à l'assemblée générale par le commissaire de la Société wallonne du logement visé à l'article 166.

Les statuts énumèrent les modalités de la représentation proportionnelle. »

« Art. 147. § 1<sup>er</sup>. Chaque sociétaire dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient.

Dès lors qu'une délibération a été prise par leur conseil, les délégués de chaque province, de chaque commune et de chaque centre public d'aide sociale rapportent la décision telle quelle à l'assemblée générale.

§ 2. Sans préjudice de l'application de l'article 139, alinéa 1<sup>er</sup>, toute modification statutaire ainsi que toute délibération relative à l'exclusion d'associés exigent une majorité absolue des voix des parts représentées, en ce comprise la majorité absolue des voix des associés des pouvoirs locaux. »

« Art. 148. § 1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'assemblée générale de la société et d'un administrateur désigné par le Gouvernement.

Les statuts assurent la représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux. Ils fixent les modalités de la représentation proportionnelle.

§ 2. Les représentants des personnes morales de droit public adressent un rapport sur l'état des activités de la société à leur mandant, au moins une fois par an.

§ 3. Le conseil d'administration désigne en son sein un président. »

« Art. 152. Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans. »

« Art. 155. § 1<sup>er</sup>. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur :

1° les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part;

2° l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société;

3° l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords;

4° le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes;

5° les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;

6° le règlement d'ordre intérieur des immeubles;

7° les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires approuve les charges locatives dont le montant est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement.

§ 2. La société motive toute décision qui s'écarterait de l'avis du comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut adresser à la Société wallonne du logement, selon les modalités et les conditions fixées par le Gouvernement, un recours concernant les matières visées au § 1<sup>er</sup>.

§ 3. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut saisir le conseil d'administration de la société de toute question relative à ses compétences. »

« Art. 158. La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière nommé par le conseil d'administration. Il porte le titre de directeur-gérant. »

« Art. 160. La société gère sa trésorerie propre selon les modalités déterminées par la Société wallonne du logement. »

« Art. 161. La Société wallonne du logement vise le budget et les comptes de la société.

La Société wallonne du logement notifie son visa dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, il est passé outre à cette formalité. »

« Art. 163. § 1<sup>er</sup>. La Société wallonne du logement autorise :

1° la conclusion d'emprunts par la société;

2° la participation de la société à la gestion et au fonctionnement des personnes morales visées à l'article 131, 7°;

3° la société à mettre en œuvre les moyens d'action visés à l'article 133, § 1<sup>er</sup>;

4° la société à recevoir des dons et des legs;

5° l'affiliation de nouveaux membres à la société;

6° la décision d'affecter un bien à l'usage propre de la société.

La Société wallonne du logement notifie sa décision relative aux 1° à 5° dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Elle notifie sa décision relative au 6° dans les trois mois de la réception de la demande.

Après ces délais, l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est exécutoire.

§ 2. La Société wallonne du logement approuve :

1° les statuts de la société et leur modification;

2° la mise en liquidation de la société.

Elle notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est exécutoire. »

« Art. 164. § 1<sup>er</sup>. La société soumet à la Société wallonne du logement toute décision relative au mode de passation des marchés de travaux, fournitures et services.

§ 2. La Société wallonne du logement autorise les marchés dont le montant est supérieur à 2.500.000 francs.

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est exécutoire.

§ 3. La Société wallonne du logement peut suspendre ou annuler toute décision d'une société concernant un marché dont le montant est inférieur à 2.500.000 francs.

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les trente jours de la réception du dossier. »

« Art. 165. La société peut adresser au conseil d'administration de la Société wallonne du logement un recours contre les décisions de tutelle prises par le directeur général et le directeur général adjoint de la Société wallonne du logement en application de l'article 107 dans les trente jours de la notification de la décision.

Une copie du recours est adressée au commissaire visé à l'article 166. »

« Art. 166. Pour chaque société, le Gouvernement désigne un commissaire chargé de veiller au respect :

1° des procédures et des conditions d'attribution de logements;

2° de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Le mandat de commissaire a une durée de six ans.

La fonction de commissaire est incompatible avec celle de président, administrateur ou directeur-gérant d'une société de logement de service public, et avec celle de membre du personnel ou avec la qualité de locataire de la société. Il est interdit au commissaire d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct, ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.

Le Gouvernement fixe les conditions d'aptitude requises pour l'exercice de la fonction de commissaire, leurs émoluments et, le cas échéant, les procédures de congé pour mission lorsqu'il s'agit de fonctionnaire, ainsi que les processus de leur formation. »

« Art. 167. La société convoque le commissaire à toutes les réunions de ses organes d'administration et de contrôle.

Le commissaire dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission. Il prend connaissance de toute pièce utile à l'exercice de sa mission. »

« Art. 168. § 1<sup>er</sup>. Le commissaire assiste avec voix consultative aux réunions et dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la loi, au décret, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire ait été régulièrement convoqué, et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la société par lettre recommandée.

§ 2. Si, dans un délai de vingt jours, prenant cours le même jour que le délai prévu au § 1<sup>er</sup>, la Société wallonne du logement saisie du recours n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§ 3. La Société wallonne du logement notifie immédiatement sa décision motivée à la société par lettre recommandée à la poste. »

« Art. 169. Chaque année, le commissaire adresse un rapport sur l'état de ses activités à la Société wallonne du logement et au Gouvernement.



Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport. »

« Art. 170. § 1<sup>er</sup>. La société en difficulté financière structurelle est tenue d'arrêter et d'exécuter un plan de gestion.

Le Gouvernement fixe les critères justifiant la mise sous plan de gestion, les conditions, les modalités d'exécution et de contrôle du plan de gestion.

§ 2. La société exécutant un plan de gestion peut bénéficier d'une aide financière temporaire de la Région.

§ 3. En cas de carence de la société dans l'exécution du plan de gestion, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du plan de gestion. Sur décision du Gouvernement, il se substitue aux organes d'administration et de contrôle de la société.

Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial.

§ 4. Lorsque le Gouvernement constate qu'un plan de gestion ne peut garantir la continuité des activités de la société, il peut, sur proposition de la Société wallonne du logement, arrêter un plan de restructuration ou de fusion de la société en difficulté avec une autre société.

La société en difficulté exécute le plan de restructuration ou de fusion dans le délai fixé par le Gouvernement.

Le plan de fusion est mis en œuvre conformément aux articles 174/1 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

En cas de carence dans le chef de la société en difficulté, il est procédé conformément aux dispositions de l'article 144.

§ 5. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux dispositions du § 4 peuvent bénéficier d'une aide financière de la Région selon les modalités prévues par le Gouvernement. »

« Art. 171. La société sous plan de gestion transmet à la Société wallonne du logement une copie de toute délibération de son conseil d'administration, dans un délai de quinze jours.

La Société wallonne du logement peut annuler ou suspendre toute décision d'une société sous plan de gestion, qui nuirait à ses intérêts financiers ou à ceux de la Société wallonne du logement.

La Société wallonne du logement notifie sa décision de suspension ou d'annulation dans les trente jours de la réception de la délibération. »

« Art. 174. § 1<sup>er</sup>. En cas de non-respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution, la société fait l'objet, dans l'ordre suivant :

1° d'un rappel à l'ordre;

2° d'une sanction financière fixée par le Gouvernement sur proposition de la Société wallonne du logement;

3° d'une mise sous tutelle par la Société wallonne du logement pour les actes non respectueux du Code, et ce, pour la durée d'un exercice budgétaire. Cette durée est reconductible;

4° d'une mise sous plan de gestion;

5° d'un retrait d'agrément.

§ 2. Préalablement, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement entend les représentants mandatés par la société.

S'il échet, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement prononce ensuite la sanction et la notifie au conseil d'administration de la société. »

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174 du décret attaqué*

A.10.1. Par un premier moyen, pris de la violation de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les requérants dans l'affaire n° 1699, se référant à l'avis énoncé dans le même sens par la section de législation du Conseil d'Etat, soutiennent que, dès lors que l'article 130, § 1<sup>er</sup>, du décret se réfère en ce qui concerne les sociétés de logement de service public aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, le législateur ne pouvait dénaturer lesdites lois coordonnées. Ce grief est adressé spécialement aux dispositions du décret relatives à l'approbation des éléments constitutifs essentiels des sociétés, à la composition et aux règles de fonctionnement des organes des sociétés et à la tutelle sur les actes des sociétés.

Selon les requérants, l'article 131 porte atteinte au principe selon lequel ce sont les statuts de la personne morale qui en définissent l'objet social ou les missions, les articles 132 à 134 portent atteinte au principe selon lequel c'est aux organes de gestion ou d'administration qu'il incombe de prendre les décisions relatives à la gestion au sens large de la société, l'article 135 déroge à la règle selon laquelle les sociétés ont en principe la libre disposition de leurs moyens financiers sans devoir s'en tenir à des missions légalement définies ou sans devoir avoir égard à des modalités fixées par une autorité publique pour placer leurs disponibilités, l'article 136 s'oppose au principe selon lequel ce sont les statuts de la société qui précisent son aptitude à recevoir les dons et les legs et qui indiquent dans quelle mesure la société peut affecter les biens immobiliers aux nécessités de son administration, l'article 138 déroge à la règle selon laquelle ne s'associent que des personnes qui choisissent de le faire, qui fixent librement les parts de capital souscrites par les uns et les autres ainsi que les droits éventuels de réemption en cas de cession de parts, l'article 140 donne la liberté aux sociétés de s'organiser statutairement et de se restructurer ou de fusionner sans solution de continuité, les articles 141 à 143 et 145 portent atteinte au principe selon lequel les associés sont libres de déterminer statutairement l'objet social de la personne morale, l'article 144 déroge à l'article 174 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales en matière de contrôle, les articles 146 et 147 dérogent à la liberté d'organiser les modalités de fonctionnement de l'assemblée générale, l'article 148 s'écarter des règles relatives à la composition du conseil d'administration, l'article 152 heurte le principe du libre choix des administrateurs à l'assemblée générale et de la représentation proportionnelle au sein du conseil d'administration, l'article 155 attribue à un comité consultatif des pouvoirs importants qui supplantent ceux que possède en droit commun le conseil d'administration d'une société, l'article 158 diffère du droit des sociétés en ce que celui-ci permet, sans les y obliger, aux sociétés de confier la gestion journalière à un délégué à la gestion journalière ou à un gérant, les articles 160 et 161 retirent aux sociétés de logement l'autonomie de gestion de leur trésorerie, les articles 163 à 171 dénaturent les principes des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui ne connaissent pas les institutions de la tutelle administrative, du commissaire du gouvernement et du plan de gestion, et l'article 174 méconnaît les principes des lois coordonnées en raison des sanctions qu'il prévoit pour ne pas s'être conformé aux dispositions du décret, en ce compris celles qui heurtent les principes du droit commun des sociétés.

La circonstance que les sociétés de logement de service public doivent être agréées ou encore la constatation selon laquelle le décret du 25 octobre 1984 portait déjà des exceptions au régime applicable aux sociétés commerciales ne sont pas de nature à justifier l'excès de compétence dénoncé.

L'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ne peut par ailleurs s'appliquer. Le Gouvernement wallon se contredit en effet en soutenant en réponse au premier moyen que la référence aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales forme un complément indispensable aux règles édictées dans le cadre de l'organisation et du fonctionnement des sociétés de logement des services publics, et, en réponse au second moyen, que ces dernières sociétés se distinguent fondamentalement des sociétés commerciales.

A.10.2. Le Gouvernement wallon répond en commençant par rappeler que les sociétés de logement de service public sont des personnes morales de droit public, ainsi que l'a admis la jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil d'Etat, qu'elles doivent être agréées par la S.W.L., que, dans le décret précédent du 25 octobre 1984, les sociétés immobilières de service public faisaient déjà l'objet de dispositions particulières et dérogoires au droit commun des sociétés, eu égard à leur mission de service public, qu'elles avaient été agréées précédemment par la Société nationale du logement et par la Société nationale terrienne et que, pour s'adapter à l'évolution législative, elles ont dans le passé modifié leurs statuts à plusieurs reprises. Il est normal, selon le Gouvernement, qu'un système d'agrément impose des conditions aux sociétés demanderesse, bénéficiaires de subventions.

Le Gouvernement wallon cite des extraits des travaux préparatoires du décret attaqué justifiant les dérogations au droit des sociétés et fait état du caractère indispensable de ces mesures pour le bon fonctionnement du système.

A.10.3. Le Gouvernement flamand se rallie aux observations du Gouvernement wallon, en ajoutant que les sociétés de logement sont des services fonctionnellement décentralisés, chargés de tâches d'intérêt général, reconnus et subsidiés à cet effet et que cela implique une tutelle spécifique de la Région wallonne. Il en conclut que la compétence régionale en la matière ne trouve pas sa source dans l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, mais dans l'article 7 de la même loi, qui porte sur la tutelle. Ceci permettrait au législateur régional de fixer des exigences organiques, en ce compris des formes d'organisation des sociétés, comme conditions de reconnaissance des sociétés concernées, sans que ceci implique une dérogation au droit des sociétés ou à la liberté d'association. Le Gouvernement se réfère à cet égard aux arrêts n<sup>os</sup> 42/97 (B.11), 83/97 (B.5.3) et 95/98 (B.3.3) de la Cour d'arbitrage.

*En ce qui concerne le deuxième moyen dirigé contre les articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174 du décret attaqué*

A.10.4.1. Par un deuxième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans l'affaire n<sup>o</sup> 1699 reprochent en une première branche aux articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174 du décret attaqué de dénaturer la majeure partie des principes consacrés par les lois coordonnées sur les lois commerciales. Ils indiquent qu'en déclarant en principe ces lois coordonnées applicables aux sociétés de logement au lieu de fixer un régime *sui generis*, la Région a admis que ces sociétés étaient assimilables aux sociétés commerciales. Ils citent l'arrêt n<sup>o</sup> 23/89 de la Cour selon lequel la différence entre les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé peut conduire à des distinctions, mais pas à des obligations disproportionnées par rapport à l'objectif poursuivi. En l'espèce, la finalité de service public des sociétés de logement n'entraînerait pas nécessairement l'adoption d'un statut qui n'aurait rien de commun avec celui des sociétés commerciales et qui leur enlèverait toute autonomie, comme énoncé à l'appui du premier moyen.

A.10.4.2. Se référant à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, les requérants invoquent, en une deuxième branche du moyen, que le décret s'écarte de règles de droit communautaire européen prises en vue d'harmoniser le droit des sociétés. Ils considèrent notamment que le décret violerait les articles 10, 29, 29bis, 72, 81 et 82 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui contiennent des dispositions transposant la première directive 68/151/CEE du Conseil du 9 mars 1968 « tendant à coordonner, pour les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les Etats membres, des sociétés au sens de l'article 58, alinéa 2, du Traité, pour protéger les intérêts tant des associés que des tiers », et de la deuxième directive 77/91/CEE du Conseil du 13 décembre 1976 « tendant à coordonner, pour les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les Etats membres, des sociétés au sens de l'article 58, alinéa 2, du Traité, en vue de la protection des intérêts tant des associés que des tiers, en ce qui concerne la constitution de la société anonyme ainsi que le maintien et les modifications de son capital », et que les dispositions du Code organisant la fusion des sociétés de logement de service public ne seraient pas compatibles avec les procédures que prévoit la troisième directive 78/855/CEE du Conseil du 9 octobre 1978 « fondée sur l'article 54, § 3, g, du Traité et concernant les fusions des sociétés anonymes ».

Selon la partie requérante, les sociétés concernées sont discriminées dans la manière dont elles se voient garantir le respect de droits et libertés reconnus par le droit communautaire.

A.10.4.3. Selon les requérants, soit la Région estimait pouvoir se référer aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales et il s'imposait alors, conformément à l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles, que son intervention en cette matière reste marginale, ce qui ne serait pas le cas et ce qui entraînerait un excès de compétences, soit la Région considérerait les sociétés de logement de service public comme tout à fait particulières, en sorte qu'il n'y avait pas matière à application de l'article 10 précité, à défaut de quoi il y aurait également eu violation des règles de répartition des compétences.

A.10.5. Le Gouvernement wallon répond en déclinant la compétence de la Cour de connaître de la violation du droit communautaire européen et en indiquant que la spécificité des sociétés de logement justifierait les règles dérogoires critiquées. Les requérants ne démontreraient pas que leur autonomie serait retirée par le décret ni que les dispositions critiquées seraient disproportionnées.

*En ce qui concerne le troisième moyen, dirigé contre l'article 152 du décret attaqué*

A.11. L'article 152 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, qui figure dans la subdivision de ce décret relative à la structure des sociétés de logement de service public, et qui fait l'objet des recours introduits dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696, porte le texte suivant :

« Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans. »

A.12.1. Par un troisième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans l'affaire n° 1699 reprochent à l'article 152 du décret attaqué de prévoir l'achèvement du mandat d'administrateur d'une société de logement de service public à l'âge de soixante-sept ans, alors que les lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne prévoient pas une telle limite d'âge. Ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt n° 134/98 de la Cour qui déclare discriminatoire une disposition décrétable maintenant en disponibilité le membre du personnel de l'enseignement qui a atteint l'âge de cinquante-neuf ans et qui se trouve en disponibilité. La Cour y considérerait que si des objectifs d'ordre budgétaire peuvent justifier que l'on traite différemment des personnes selon leur degré d'aptitude physique au travail, ils ne sauraient par contre justifier que des enseignants qui ont atteint l'âge de cinquante-neuf ans soient traités différemment de par le simple fait de leur âge, en dépit de leur degré d'aptitude physique au travail. Un tel raisonnement pourrait être tenu en l'espèce, outre le fait qu'une personne ayant atteint l'âge de soixante-sept ans pourrait toujours administrer une société, et non une société publique de logement. Il existerait donc une double discrimination entre d'une part les administrateurs de soixante-sept ans et plus et les administrateurs de moins de soixante-sept ans et d'autre part les administrateurs des sociétés de logement de service public et les administrateurs d'autres sociétés. Les requérants observent que l'article 152 du décret a été adopté sans discussion parlementaire mais par référence à un souci d'alignement avec le prescrit de l'article 100 du décret prévoyant une disposition analogue pour les administrateurs de la S.W.L. Cette dernière disposition étant, selon la partie requérante, elle-même inconstitutionnelle, elle ne pourrait justifier la validité de l'article 152 en cause.

A.12.2. La réponse donnée par le Gouvernement wallon à ce moyen, identique au moyen unique invoqué dans les affaires n°s 1695 et 1696, a été résumée plus haut, sous A.7.2.

- B -

*Recours inscrit sous le n° 1667*

*Quant à la recevabilité*

B.1. L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires a pour objet, selon ses statuts, « la défense du droit de propriété privée mobilière et immobilière », ainsi que « l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives [...] de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou privés de ses membres ».

B.2. Lorsqu'une association sans but lucratif se prévaut d'un intérêt collectif, il est requis que son objet social soit d'une nature particulière et, dès lors, distinct de l'intérêt général; que cet intérêt ne soit pas limité aux intérêts individuels des membres; que la norme entreprise soit susceptible d'affecter l'objet social; que celui-ci soit réellement poursuivi, ce qui doit ressortir d'activités concrètes et durables de l'association, aussi bien dans le passé que dans le présent.

B.3. L'application des articles 80 à 84 du décret attaqué peut aboutir à l'attribution judiciaire d'un logement inoccupé et donc à la dépossession provisoire de celui qui, sur ce logement, détient des droits réels, lorsqu'il refuse la proposition qui lui est faite par un « opérateur immobilier » de conclure un mandat de gestion ou un contrat de location portant sur ce logement. De telles dispositions sont de nature à porter atteinte au droit de propriété. Elles peuvent donc affecter directement et défavorablement l'objectif que l'association requérante s'est donné pour mission de défendre.

Par ailleurs, l'association requérante a déposé ses statuts ainsi que la décision par laquelle son conseil d'administration a décidé d'agir, soit le document que le Gouvernement wallon lui reprochait de ne pas produire.

B.4. Le recours est recevable.

*Quant au fond*

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 80 à 84*

B.5. Le moyen est dirigé contre les articles 80 à 84 du décret attaqué, qui permettent à tout opérateur immobilier de proposer au titulaire de droits réels sur un logement inoccupé de prendre celui-ci en gestion ou en location, ou, en cas de refus, de s'en faire attribuer la gestion provisoire par le juge de paix, ce qui autorise l'opérateur immobilier à faire exécuter des travaux de rénovation et de restructuration et à donner le logement en location. Il ressort de l'exposé et des développements du moyen que l'association requérante ne critique pas le principe des dispositions inscrites aux articles 80 à 84. Elle leur reproche uniquement d'être rendues applicables, non seulement au « logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois », hypothèse visée à l'alinéa 2, 1°, de l'article 80, mais aussi aux trois autres hypothèses énumérées à cet article, soit :

« 2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs. »

Le recours est donc limité à l'article 80, alinéa 2, 2°, 3°, et 4°.

B.6. L'association requérante estime qu'il n'est pas raisonnable de mettre sur le même pied le propriétaire d'un logement déclaré inhabitable et celui d'un logement entretenu qui, pour des raisons admissibles, n'est pas occupé.

Elle soutient que ce traitement égal de situations différentes viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.7. La disposition attaquée s'inscrit dans un ensemble de mesures qui tendent à mettre en œuvre le « droit à un logement décent », consacré par l'article 23, alinéa 2, de la Constitution, et qui doivent « fortifier le logement social qui fait partie intégrante des droits sociaux acquis de longue lutte » (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n° 371-1, p. 3). Elle vise plus particulièrement à lutter contre l'inoccupation des logements, complémentairement à d'autres mesures décrétables qui sont la réquisition d'immeubles et la taxe sur les immeubles inoccupés. Elle permet que des opérateurs immobiliers, qui poursuivent déjà en la matière une mission d'intérêt général, puissent contribuer à l'exercice du droit au logement en assurant la disponibilité de biens destinés à l'habitation (*ibid.*, p. 20). Sont considérés comme opérateurs immobiliers, en vertu de l'article 1<sup>er</sup>, 23°, du Code : « un pouvoir local, une régie communale autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ou une agence immobilière sociale ».

Elle vise ainsi à « répondre à la préoccupation croissante du manque de logements, phénomène insupportable au regard du nombre de bâtiments inoccupés » (*ibid.*, p. 7).

B.8. La Cour constate que l'objectif des mesures attaquées, tel qu'il est expressément mentionné à l'article 2, § 2, du Code, à savoir assurer la salubrité des logements et stimuler le logement social, est conforme à l'article 23 de la Constitution, et plus particulièrement à l'alinéa 3, 3°, de cet article.

B.9. Afin d'apprécier si les mesures attaquées sont pertinentes par rapport aux objectifs poursuivis et si elles peuvent s'appliquer de la même manière, entre autres, aux propriétaires des catégories d'habitations énumérées à l'article 80, alinéa 2, la Cour constate que le caractère strict ou non des mesures critiquées n'est pas clairement exprimé. Le texte n'est pas en concordance avec les travaux préparatoires du décret.

B.10. Selon l'article 83, § 2, alinéa 3, le juge de paix charge l'opérateur immobilier de la gestion provisoire de l'immeuble. Au cours des travaux préparatoires, il fut observé à ce sujet que ce recours à la justice est conçu comme « une garantie contre l'arbitraire qui pourrait animer certains opérateurs immobiliers » (*ibid.*, p. 7) et « une garantie contre la violation du droit de propriété », le juge de paix veillant « à respecter l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement » (*ibid.*, pp. 20 et 21). Les présomptions établies par l'article 80 ont été qualifiées de « réfragables » au cours des travaux préparatoires (*ibid.*, p. 20).

B.11. La Cour constate cependant que l'alinéa 2 de l'article 80, tel qu'il est libellé, détermine dans quels cas un logement est « réputé inoccupé », tandis que l'alinéa 4 de cet article énumère limitativement les deux séries d'hypothèses dans lesquelles un logement est « réputé occupé ». Ces dispositions ne laissent au juge de paix aucun pouvoir d'appréciation qui, en dehors de ces hypothèses, lui permettrait de décider que les présomptions d'inoccupation sont renversées.

B.12. En énonçant, à l'article 80, alinéa 2, 1°, qu'un logement doit être considéré comme inoccupé lorsqu'il est déclaré inhabitable depuis au moins douze mois, le législateur a visé une situation dans laquelle des propriétaires ou d'autres titulaires de droits réels sur des immeubles inoccupés contribuent au manque de logements en Région wallonne. L'objectif d'amélioration de l'habitat est, dans cette mesure, atteint par cet article.

Les moyens utilisés de dépossession judiciaire et de gestion confiée à un opérateur immobilier, élargie aux travaux de rénovation et de restructuration, sont proportionnés à l'objectif d'amélioration de l'habitat, dont fait partie la lutte contre la taudisation.

B.13. Toutefois, lorsque les situations visées sont celles de personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des logements inoccupés et habitables, dont le logement est inoccupé dans les cas mentionnés à l'article 80, alinéa 2, 3° et 4°, les moyens utilisés ne sont pas pertinents par rapport au but poursuivi d'amélioration de l'habitat, puisqu'ils atteignent des logements qui doivent être considérés comme habitables, et ils sont disproportionnés avec l'objectif de stimulation du logement social dans la mesure où l'inoccupation peut être indépendante de la volonté des personnes en cause.

B.14. Il n'y a pas lieu d'examiner le contenu de la circulaire du 21 juin 1999, invoquée par le Gouvernement wallon. Ce document peut permettre à l'administration d'éviter certains excès dans l'application du décret mais il est impuissant à corriger l'inconstitutionnalité qui l'affecte.

B.15. Les 3° et 4° de l'article 80, alinéa 2, doivent être annulés.

*En ce qui concerne le second moyen dirigé contre les articles 80 à 84*

B.16. Le moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution. Les requérants reprochent au législateur décréteil de ne pas rendre les dispositions des articles 80 à 84 du décret applicables aux propriétaires de bâtiments, laissés à l'abandon ou inoccupés destinés au commerce, à l'industrie ou à un usage public, alors que de tels immeubles peuvent aussi être affectés au logement.

B.17. Le législateur décréteil a pu rendre les mesures mentionnées aux articles 80 à 84 applicables aux immeubles qui répondent à la notion de logement, définie, à l'article 1<sup>er</sup>, 3°, du décret, comme désignant « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ». Il relève de son pouvoir d'appréciation de décider si pour atteindre l'objectif qu'il s'est fixé, les mesures doivent ultérieurement être étendues à des immeubles qui ne sont pas initialement destinés au logement mais qui peuvent être affectés à cette fin. Le principe d'égalité n'est pas violé par cela seul que les mesures ne sont pas rendues applicables à la fois à des immeubles qui sont affectés au logement et à ceux qui sont susceptibles de l'être.

B.18. Le moyen n'est pas fondé.

*Recours inscrits sous les n<sup>os</sup> 1695 et 1696*

*En ce qui concerne le moyen unique dirigé contre l'article 152*

B.19. Les requérants attaquent l'article 152 du Code, qui dispose que le mandat des administrateurs des sociétés de logement de service public (ci-après S.L.S.P.) « s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans ». Ils contestent, par un moyen unique, la pertinence du motif invoqué, qui est de reprendre, en ce qui concerne ces sociétés, la disposition inscrite à l'article 100, alinéa 2, du Code en ce qui concerne les administrateurs de la Société wallonne du logement (ci-après S.W.L.). Ils estiment cette assimilation injustifiée, notamment parce que les administrateurs de la S.W.L. font l'objet d'un mode de nomination par le Conseil de la Région wallonne, sur présentation des deux gouvernements intéressés et du Conseil économique et social, tandis que les administrateurs des S.L.S.P. représenteraient les actionnaires, notamment les communes, et devraient être considérés comme des « acteurs de terrain ». Ils ajoutent qu'aucune limite d'âge n'est prévue dans le secteur privé et qu'elle n'est pas justifiée dans les travaux préparatoires du décret attaqué en ce qui concerne les administrateurs de la S.W.L.

Ils en concluent que les administrateurs des S.L.S.P. sont victimes d'une discrimination et que les articles 10 et 11 de la Constitution sont violés.

B.20. Aux termes de l'article 130, § 1<sup>er</sup>, du Code, les sociétés de logement de service public agréées sont des personnes morales de droit public dont les missions, énumérées à l'article 131, s'étendent à la réalisation du droit à un logement décent. Elles peuvent exercer des prérogatives de puissance publique, telles que l'expropriation de bâtiments ou de terrains (article 134) et leurs moyens financiers comprennent une partie de fonds publics (article 135).

B.21. Eu égard à ces aspects de droit public, le législateur décréteil a pu estimer qu'il convenait - comme pour les fonctions relevant de la fonction publique, ou pour les mandataires d'organismes auxquels s'applique la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, en vertu de l'article 15 de cette loi - de prévoir une limite d'âge que la loi n'impose pas aux administrateurs de sociétés privées. Rien ne permet d'affirmer que la fixation de cette limite d'âge à 67 ans serait discriminatoire en comparaison de celles qui sont prévues dans d'autres statuts de droit public.

B.22. Le moyen n'est pas fondé.

*Recours inscrits sous les n<sup>os</sup> 1697 et 1698*

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114*

B.23. Le moyen critique essentiellement l'article 98, qui décrit la composition du conseil d'administration de la Société wallonne du logement en ces termes :

« Art. 98. § 1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration de la Société est composé de vingt-trois membres dont :

1° seize sont désignés sur une liste double présentée par le Gouvernement wallon;

2° un est désigné sur une liste double présentée par le Gouvernement de la Communauté germanophone;

3° six sont désignés sur une liste double présentée par le Conseil économique et social de la Région wallonne.

§ 2. Le Conseil régional wallon nomme et révoque les administrateurs.

Le nombre d'administrateurs autorisés à cumuler leur mandat avec celui d'administrateur d'une société de logement de service public est limité à six.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de membre du personnel d'une société de logement de service public. »

L'article 112 décrit le rôle du comité de gestion financière et l'article 113 détermine sa composition, soit trois administrateurs désignés par le conseil d'administration et deux représentants de la Région.

B.24. Les parties requérantes - la province de Hainaut et la province de Namur - font grief à cette disposition de n'offrir aucune garantie de représentation des actionnaires provinciaux au sein des organes d'administration, de gestion et de contrôle, alors que l'actionnaire principal, la Région wallonne, bénéficie de telles garanties, et que les deux catégories d'actionnaires, soit la Région et les provinces, ne sont pas fondamentalement différentes au regard des normes considérées. Elles font également observer que l'article 86, § 3, alinéa 2, du décret permet aux provinces de prendre une participation au capital de la S.W.L., ce qu'elles ont fait, détenant actuellement 41,1 p.c. de ce capital.

Les parties requérantes comparent la composition qu'elles critiquent à celle du conseil d'administration et du comité de surveillance de la Société régionale wallonne du logement, au sein desquels les provinces étaient nécessairement représentées, en application du décret, aujourd'hui abrogé, du 25 octobre 1984. Elles ajoutent qu'elles n'ont pas trouvé, dans les travaux préparatoires des dispositions attaquées, l'objectif que celles-ci poursuivraient. Si cet objectif est de permettre à la Région de contrôler la S.W.L., les moyens utilisés seraient disproportionnés puisqu'il eût été possible, par exemple, de garantir à la Région une participation majoritaire au capital de la société ou une représentation majoritaire au sein des organes d'administration et de surveillance.

Il s'ensuit, selon les parties requérantes, que les dispositions qu'elles critiquent traitent les provinces de manière discriminatoire, violant ainsi les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.25. L'article 86, § 3, du Code prévoit que la Région et les provinces sont admises à souscrire au capital de la Société. Il ne s'en déduit cependant pas que le législateur décrétoal devrait assurer, au sein du conseil d'administration, une représentation égale de la Région et des provinces, sous peine de violer le principe d'égalité.

B.26. La matière du logement est une compétence que l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 attribue aux régions.

La Société wallonne du logement est un organisme dépendant de la Région. Elle est un instrument de la mise en œuvre, sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne, de sa politique en matière de logement.

B.27. Les provinces sont des institutions décentralisées soumises à la tutelle régionale. Par conséquent, le législateur décrétoal, qui pouvait prévoir que les provinces sont admises à souscrire au capital de la Société wallonne du logement, pouvait, sans méconnaître le principe d'égalité, ne pas les associer aux organes d'administration, de gestion et de contrôle de la société.

B.28. L'article 17, § 1<sup>er</sup>, du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, qui est abrogé par le décret attaqué, contenait une disposition identique à celle de l'article 98 mais il y était précisé que « le conseil d'administration comprend au moins deux administrateurs domiciliés dans chaque province de la Région wallonne et dans l'arrondissement administratif de Nivelles ».

B.29. L'abandon, dans le décret attaqué, de cette exigence d'une répartition géographique des administrateurs - ce qui n'impliquait pas qu'ils représentaient les intérêts de leur province - n'établit pas, pour les motifs exprimés en B.26 et B.27, que les provinces seraient discriminées.

De même, la circonstance que, dans la composition du comité de gestion financière, le législateur décrétoal n'ait pas prévu la présence d'un membre par province actionnaire ainsi que l'exigeait l'article 21 du décret précité du 25 octobre 1984, à propos du comité de surveillance, n'établit pas l'existence d'une discrimination.

En effet, le principe d'égalité peut être violé lorsqu'un législateur traite inégalement, sans justification raisonnable, deux catégories de personnes comparables, non lorsqu'il traite différemment une même catégorie de personnes dans deux législations successives.

B.30. Le moyen n'est pas fondé.

*En ce qui concerne le second moyen dirigé contre les articles 86, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 98 et 112 à 114*

B.31. Les parties requérantes soutiennent qu'en ce que le législateur décrétoal rend inapplicables à la Société wallonne du logement des dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, il empiète sur la compétence que l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles attribue à l'Etat fédéral dans la matière du droit commercial et du droit des sociétés. Elles ajoutent que l'article 10 de la même loi spéciale ne peut s'appliquer sans dénaturer le régime juridique des sociétés anonymes et que l'article 9 n'autorise pas le législateur décrétoal à déroger aux lois coordonnées précitées.

B.32. L'article 86 du décret attaqué dispose :

« § 1<sup>er</sup>. La Société wallonne du logement, ci-après dénommée la Société, est une personne morale de droit public dotée de la personnalité juridique.

Sous réserve des dispositions du présent décret, la Société est soumise à l'ensemble des dispositions fixées par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, en ce qui concerne les organismes B visés à l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi et aux arrêtés pris en exécution de celle-ci.

§ 2. La Société est constituée sous forme de société anonyme et est soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

Les articles 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 à 104bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne s'appliquent pas à la Société pour les matières réglées par le présent Code.

[...] »

B.33. En vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les régions sont compétentes en matière de logement et, selon l'article 9 de la même loi spéciale, elles peuvent créer, dans les matières qui relèvent de leurs compétences, des services décentralisés, des établissements et des entreprises. Le législateur décréto a exercé ces compétences en créant l'organisme d'intérêt public qu'est la Société wallonne du logement.

B.34. En soumettant cette société à l'ensemble des dispositions de la loi du 16 mars 1954, le législateur décréto a, dans l'exercice des mêmes compétences, rendu applicables à la S.W.L. les techniques de contrôle financier, budgétaire et administratif organisées par cette loi. Par ailleurs, le législateur décréto a lui-même arrêté les règles relatives aux ressources de la S.W.L. (articles 95 et 96), à son assemblée générale (article 97) et à son conseil d'administration (articles 98 à 104), à sa direction (articles 105 à 107), au contrat de gestion qui la lie au Gouvernement (articles 108 à 111), à son comité de gestion financière et aux contrôles exercés par les commissaires du gouvernement (article 115) et par des réviseurs d'entreprise (article 116). Il a également fixé dans le décret les règles relatives au budget de la Société, à sa comptabilité et aux programmes d'investissements périodiques qu'elle élabore selon les modalités prévues par le contrat de gestion (articles 117 à 126). Le législateur décréto a estimé, pour le surplus, devoir donner à la S.W.L. la forme d'une société anonyme et la soumettre aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, énumérant les articles de ces lois qu'il estimait incompatibles avec les règles qu'il avait lui-même arrêtées et dont il écartait par conséquent l'application.

B.35. En procédant de la sorte, le législateur décréto n'a pas violé l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980, qui réserve à l'autorité fédérale les règles de droit commun des sociétés, telles qu'elles résultent en particulier des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

B.36. En effet, les dérogations aux règles des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, inscrites dans les dispositions en cause, concernent uniquement la Société wallonne du logement. Elles ne prétendent pas toucher au droit commun des sociétés ou modifier de manière générale les lois coordonnées précitées, mais elles visent seulement à organiser une personne morale unique de droit public.

Si cette manière de procéder peut aboutir à des difficultés d'application, il ne s'ensuit pas que le législateur décréto aurait excédé ses compétences en adoptant des dispositions qui dérogent aux lois coordonnées précitées.

B.37. Le Constituant et le législateur spécial, pour autant qu'ils n'en aient pas disposé autrement, ont en effet attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées, en faisant usage, le cas échéant, de la compétence que leur attribue l'article 9 de la loi spéciale du 8 août 1980.

La compétence que l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 attribue aux régions en matière de logement implique qu'elles puissent prendre toutes les mesures propres à leur permettre de l'exercer. Inversement, elle exclut que l'autorité fédérale soit compétente pour prévoir elle-même des règles dérogatoires qui ne s'appliquent qu'à une société unique créée par la Région wallonne et exerçant ses activités dans la matière du logement, qui relève de la compétence des régions.

B.38. En créant une personne morale de droit public, en la soumettant aux contrôles organisés par la loi du 16 mars 1954, en arrêtant lui-même les règles essentielles relatives à sa constitution, à son administration et à son fonctionnement et en renvoyant pour le surplus au droit commun des sociétés commerciales, à l'exception des règles incompatibles avec le statut qu'il avait arrêté, le législateur décréto est resté dans les limites des compétences qu'il tient de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, et de l'article 9 de la loi spéciale du 8 août 1980.

B.39. Le moyen n'est pas fondé.

*Recours inscrit sous le n° 1699*

*En ce qui concerne le premier moyen dirigé contre les articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174*

B.40. Le moyen est pris de la violation de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles en ce que, dès lors que l'article 130, § 1<sup>er</sup>, du décret se réfère, en ce qui concerne les sociétés de logement de service public, aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, le législateur décréto ne pouvait dénatuer celles-ci. Les requérants ajoutent que l'article 10 de la même loi spéciale ne pouvait s'appliquer en l'espèce.

B.41. L'article 130 du décret attaqué dispose :

« § 1<sup>er</sup>. La société de logement de service public, ci-après dénommée la société, est une personne morale de droit public.

Pour bénéficier des dispositions du présent chapitre et du chapitre IV du titre II, la société doit être agréée par la Société wallonne du logement et être constituée sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital d'une société.

§ 2. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément concernant :

1° l'objet social;

2° les statuts;

3° au besoin, le plan de gestion. »

B.42. En organisant le statut des personnes morales de droit public que sont les S.L.S.P., le législateur décréto a usé des compétences, déjà évoquées, qu'il tient des articles 6, § 1<sup>er</sup>, IV, et 9 de la loi spéciale du 8 août 1980.

Il a ainsi arrêté les règles relatives aux missions des S.L.S.P. (article 131), à leurs moyens d'action (articles 132 à 134), à leurs moyens financiers (articles 135 et 136), à la composition de leur capital (article 138), à leur champ d'activités territoriale (articles 139, 141, 142), au régime de leurs fusions et de leurs restructurations (articles 140, 143 à 145), à leur assemblée générale (articles 146 et 147), à leur conseil d'administration (articles 148 à 152), à leur directeur-gérant (article 158) et à leur personnel (article 159). Il a aussi réglé le contrôle de leurs recettes et de leurs dépenses (articles 160 à 162), organisé la tutelle exercée par la S.W.L. (articles 163 à 165), prévu qu'un commissaire du gouvernement serait désigné pour chaque S.L.S.P. (articles 166 à 169), décrit les mesures à prendre lorsqu'une S.L.S.P. est en difficulté financière structurelle (articles 170 et 171), institué un Fonds régional de solidarité (articles 172 et 173) et prévu les sanctions applicables à la S.L.S.P. qui ne respecte pas les dispositions du décret et de ses arrêtés d'exécution (article 174).

De telles dispositions font des S.L.S.P. des personnes morales de droit public qui diffèrent fondamentalement des sociétés commerciales, de telle sorte que les lois sur les sociétés ne leur seront applicables qu'à titre résiduel puisque l'essentiel de leur organisation, de leur administration et de leur fonctionnement est réglé par le décret.

B.43. La manière de légiférer qui consiste à énoncer directement des règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle des sociétés agréées, et, pour le surplus, à leur rendre applicables les lois coordonnées sur les sociétés commerciales pourrait donner lieu à des difficultés d'application ainsi que le souligne le Conseil d'Etat dans son avis (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n° 371-1, pp. 69 et 70).

B.44. Il convient d'examiner si, en l'espèce, les dispositions critiquées, qui concernent des personnes morales de droit public qui entretiennent des liens juridiques avec les particuliers, sont nécessaires à l'exercice des compétences régionales en matière de logement, si la matière réservée à la compétence de l'Etat se prête à un règlement différencié et si l'incidence sur cette matière réservée n'est pas marginale, auquel cas les dispositions pourraient être justifiées par application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

B.45. Au cours des travaux préparatoires du décret attaqué, il a été répondu aux objections du Conseil d'Etat :

« Pour apprécier ces remarques, il faut souligner que les sociétés de logement de service public sont déjà constituées, qu'elles avaient été agréées par l'ex-Société nationale du logement et l'ex-Société nationale terrienne et qu'elles ont été agréées par la Société régionale wallonne du logement.

Par ces agréments successifs, les sociétés ont, par un acte volontaire, adapté leurs statuts à la mission de service public qu'elles se sont engagées à rendre et aux mesures de contrôle qu'elles ont accepté de respecter » (*ibid.*, p. 25).

B.46.1. La Cour constate que le texte finalement voté ne permet aux S.L.S.P. d'adopter que la forme de sociétés coopératives à responsabilité limitée, alors que l'avant-projet soumis à la section de législation du Conseil d'Etat leur permettait également de prendre la forme de sociétés anonymes, ce qui avait suscité d'autres objections tirées de l'incompatibilité de certaines dispositions de l'avant-projet avec des directives européennes relatives au régime des sociétés anonymes (*ibid.*, p. 70).

B.46.2. Les observations précitées démontrent que les dispositions litigieuses ont pu être considérées comme nécessaires afin que les sociétés coopératives existantes puissent poursuivre une activité qui permet à la Région d'exercer pleinement ses compétences en matière de logement. En outre, les mesures critiquées visent non à instaurer de nouvelles dérogations au droit des sociétés mais à consolider celles que les sociétés existantes avaient déjà inscrites dans leurs statuts, ce qui révèle que, déjà dans le passé, la matière se prêtait à un règlement différencié. Enfin, elles ne concernent que des sociétés coopératives à responsabilité limitée, actives exclusivement dans la matière du logement qui relève de la compétence des régions, ce qui indique que les mesures critiquées n'ont, sur la matière du droit des sociétés, qu'une incidence marginale.

B.47. Il s'ensuit que les conditions requises pour l'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont réunies et que le moyen, pris de l'incompétence de la Région wallonne, n'est pas fondé.

*En ce qui concerne le deuxième moyen dirigé contre les articles 131 à 136, 138, 140 à 148, 152, 158, 160, 161, 163 à 171 et 174*

B.48. Le moyen invoque la violation des articles 10 et 11 de la Constitution. Au reproche déjà adressé aux dispositions attaquées de dénaturer la majeure partie des principes consacrés par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les parties requérantes ajoutent, dans une seconde branche, celui de s'écarter des règles de droit européen mentionnées au moyen, les sociétés concernées étant ainsi discriminées puisqu'elles ne se voient pas garantir le respect des droits et libertés reconnus par le droit communautaire.

B.49. Les sociétés de logement de service public sont des personnes morales de droit public, agréées par la Société wallonne du logement, auxquelles sont confiées les missions de service public, énumérées à l'article 131 du décret, liées aux missions confiées à la Société wallonne du logement. Ainsi est-il justifié que ces sociétés soient régies par des règles de droit public, qu'elles soient subordonnées à la Société wallonne du logement et qu'elles soient agréées par les pouvoirs publics. De telles particularités justifient également que ces sociétés fassent l'objet de dispositions dérogatoires, même si elles empruntent la forme de sociétés coopératives à responsabilité limitée. Ces dérogations sont en rapport avec les objectifs poursuivis et elles ne leur sont pas disproportionnées.

B.50. Dans la seconde branche du moyen, les parties requérantes affirment que, après avoir déclaré s'en référer aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, la Région wallonne « s'en est néanmoins écartée de manière considérable, aboutissant ainsi à mettre entre parenthèses des règles adoptées par le législateur fédéral en vue de mettre le système juridique belge du droit des sociétés en conformité avec les règles supérieures du droit communautaire bénéficiant de l'effet direct et de la primauté sur le droit interne ».

Elles estiment que les sociétés de logement de service public, en ce qu'elles sont écartées de ce système, « sont parfaitement fondées à soutenir [qu'elles font] l'objet d'une discrimination dans la manière dont elles se voient garantir les droits et libertés consacrés par la législation communautaire par rapport aux sociétés commerciales traditionnelles ».

B.51. La Cour, ainsi que l'admettent les parties requérantes, n'est pas compétente pour vérifier si des dispositions législatives violent des normes de droit européen. Les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination dont elle assure le respect sont toutefois applicables à l'égard de tous les droits et libertés, en ce compris ceux des conventions internationales liant la Belgique, rendus applicables dans l'ordre juridique interne par un acte d'assentiment et ayant effet direct. Tel est aussi le cas des droits et libertés garantis ou protégés par des directives européennes.

B.52. Pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, les moyens de la requête doivent faire connaître, parmi les règles dont la Cour garantit le respect, celles qui seraient violées ainsi que les dispositions qui violeraient ces règles et exposer en quoi ces règles auraient été transgressées par ces dispositions.

B.53. Les parties requérantes n'indiquent pas quels seraient les droits ou libertés, garantis par des dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales transposant des directives européennes, qui seraient violés par les dispositions entreprises.

Les seules dispositions mentionnées le sont, non dans le moyen lui-même mais dans la citation qui y est faite de l'avis du Conseil d'Etat du 12 janvier 1998. Cet avis a été donné sur un avant-projet dont l'article 119 permettait aux S.L.S.P. d'opter pour la forme de société coopérative à responsabilité limitée ou pour celle de société anonyme (*ibid.*, p. 124), alors que l'article 130, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du décret ne leur permet d'adopter que cette première forme de société.

B.54. Parmi les dispositions mentionnées dans l'avis, seul l'article 10 des lois coordonnées, qui concerne la publication de certains actes, s'applique à toutes les formes de sociétés commerciales. En revanche, les autres articles s'appliquent aux sociétés anonymes et concernent leur constitution (article 29), les apports (article 29bis), la réduction du capital (article 72) ainsi que certaines indications qui doivent figurer dans les actes (articles 81 et 82).

B.55. La Cour n'aperçoit pas quels seraient les droits et libertés garantis ou protégés par de telles dispositions et encore moins en quoi les S.L.S.P. seraient atteintes de manière discriminatoire par des dispositions suspectes d'y déroger.

B.56. Il en est de même des trois directives européennes mentionnées dans l'avis du Conseil d'Etat : elles ont toutes les trois pour objet de protéger les intérêts « tant des associés que des tiers ». L'une s'applique aux sociétés anonymes et aux sociétés à responsabilité limitée (68/551/CEE du 9 mars 1968), les deux autres aux sociétés anonymes (77/91/CEE du 13 décembre 1976 et 78/855/CEE du 9 octobre 1978) et concernent la constitution de ces sociétés, le maintien et les modifications de leur capital ainsi que leurs fusions.

B.57. Les parties requérantes n'indiquent pas en quoi une méconnaissance de ces directives, à la supposer établie, serait discriminatoire à leur égard, la première partie requérante étant une société coopérative régionale de logement, la seconde, son administrateur.

B.58. Le moyen, en sa seconde branche, ne peut être accueilli.

*Sur le troisième moyen*

B.59. Le moyen se confond avec celui qui a été examiné en B.19 à B.22 et doit être rejeté pour les motifs qui y sont exprimés.

Par ces motifs,

la Cour

— annule le 3<sup>o</sup> et le 4<sup>o</sup>, à l'alinéa 2 de l'article 80 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, en ce que ces dispositions réputent inoccupés, au sens du décret, des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire d'un autre droit réel sur ces logements;

— rejette les recours pour le surplus.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 25 octobre 2000, par le siège précité, dans lequel le juge E. Cerexhe est remplacé, pour le prononcé, par le juge R. Henneuse, conformément à l'article 110 de la même loi.

Le greffier,

L. Potoms.

Le président,

M. Melchior.

## ARBITRAGEHOF

N. 2000 — 2882

[C — 2000/21496]

### Arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000

*Rolnummers* 1667, 1695, 1696, 1697, 1698 en 1699

*In zake* : de beroepen tot gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en G. De Baets, en de rechters P. Martens, E. Cerexhe, A. Arts, M. Bossuyt en E. De Groot, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

#### I. *Onderwerp van de beroepen*

Bij verzoekschriften die aan het Hof zijn toegezonden bij op 30 april, 3 juni en 4 juni 1999 ter post aangetekende brieven en ter griffie zijn ingekomen op 3 mei, 4 juni en 7 juni 1999, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 1, 3<sup>o</sup>, en 80 tot 85 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 4 december 1998, tweede editie), door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, J.-P. Vermote, wonende te 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 8, R. Verhelst, wonende te 8318 Brugge-Assebroek, Omendreef 17, (zaak nr. 1667), C. Blondeel, wonende te 6110 Montigny-le-Tilleul, rue du Faubourg 161, (zaak nr. 1695), L. Cariat, wonende te 6001 Marcinelle, rue Jean Bellière 84, (zaak nr. 1696), de provincie Namen, met kantoren te 5000 Namen, place Saint-Aubain 2, (zaak nr. 1697), de provincie Henegouwen, met kantoren te 7000 Bergen, rue Verte 13, (zaak nr. 1698), de c.v. Société régionale des logements du Borinage, met maatschappelijke zetel te 7000 Bergen, place du Chapitre 2, en R. Collard, wonende te 7340 Pâturages, Grand-Rue 90, (zaak nr. 1699).



## II. De rechtspleging

Bij beschikkingen van 3 mei 1999 en 4 en 7 juni 1999 heeft de voorzitter in functie de rechters van de respectieve zetels aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om in die zaken artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Bij beschikking van 9 juni 1999 heeft het Hof beslist dat het onderzoek in het Frans wordt gevoerd.

Bij beschikking van 9 juni 1999 heeft het Hof de zaken samengevoegd.

Bij beschikking van 15 juli 1999 heeft de voorzitter in functie de termijn voor het indienen van een memorie verlengd tot 30 september 1999.

Van de beroepen is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 16 juli 1999 ter post aangetekende brieven; bij dezelfde brieven is kennisgegeven van de beschikking van 15 juli 1999.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 31 juli 1999.

Memories zijn ingediend door :

- de Waalse Regering, rue Mazy 25-27, 5100 Namen, bij op 29 september 1999 ter post aangetekende brief;
- de Vlaamse Regering, Martelaarsplein 19, 1000 Brussel, bij op 30 september 1999 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 17 november 1999 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1695 en 1696, bij op 13 december 1999 ter post aangetekende brief;
- de Vlaamse Regering, bij op 13 december 1999 ter post aangetekende brief;
- de verzoekende partijen in de zaak nr. 1699, bij op 16 december 1999 ter post aangetekende brief;
- de verzoekende partijen in de zaak nr. 1667, bij op 16 december 1999 ter post aangetekende brief;
- de verzoekende partij in de zaak nr. 1697, bij op 20 december 1999 ter post aangetekende brief;
- de verzoekende partij in de zaak nr. 1698, bij op 20 december 1999 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 28 september 1999 en 30 maart 2000 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 30 april 2000 en 30 oktober 2000.

Bij beschikking van 10 mei 2000 heeft het Hof de zaken in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 30 mei 2000.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 11 mei 2000 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 30 mei 2000 :

— zijn verschenen :

- . Mr. E. Grégoire, advocaat bij de balie te Luik, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 1667;
- . Mr. P. Herman *loco* Mr. R. Lorent en Mr. B. Dubuisson, advocaten bij de balie te Charleroi, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1695 en 1696;
- . Mr. C. Molitor *loco* Mr. J. Bourtembourg, advocaten bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1697 en 1698;
- . Mr. A. Guéritte, advocaat bij de balie te Bergen, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 1699;
- . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
- . Mr. D. Libin, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers P. Martens en E. De Groot verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

Bij beschikking van 7 juni 2000 heeft het Hof vastgesteld dat rechter H. Coremans, wettig verhinderd, als lid van de zetel vervangen is door rechter M. Bossuyt, de debatten heropend en de dag van de terechtzitting bepaald op 21 juni 2000.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 8 juni 2000 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 21 juni 2000 :

— zijn verschenen :

- . Mr. P. Herman *loco* Mr. R. Lorent en Mr. B. Dubuisson, advocaten bij de balie te Charleroi, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1695 en 1696;
- . Mr. C. Molitor *loco* Mr. J. Bourtembourg, advocaten bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partijen in de zaken nrs. 1697 en 1698;
- . Mr. A. Guéritte, advocaat bij de balie te Bergen, voor de verzoekende partijen in de zaak nr. 1699;
- . Mr. P. Van Orshoven, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers P. Martens en E. De Groot verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- zijn de zaken in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

## III. In rechte

- A -

*Beroep in de zaak nr. 1667*

A.1. De artikelen 80 tot 84 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, die het voorwerp uitmaken van het beroep ingesteld in de zaak nr. 1667, bepalen :

« Art. 80. Elke vastgoedbeheerder kan de drager van zakelijke rechten op een onbewoonde woning die in zijn werkgebied gelegen is, voorstellen die woning in beheer of in huur te nemen.

Een woning wordt geacht onbewoond te zijn als :

1. ze sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is;
2. ze ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;
3. het water- of elektriciteitsverbruik er gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik;
4. gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is voor die woning.

De leegstand bedoeld in het tweede lid wordt niet onderbroken als de woning wordt gebruikt door een dakloos persoon zonder recht of titel.

Een woning wordt geacht bewoond te zijn als :

1. ze renovatie-, aanpassings- of herstructureringswerken ondergaat;
2. de drager van zakelijke rechten erop bewijst dat hij van plan is ze te herstructureren, te renoveren of aan te passen, op vertoon van een stedenbouwvergunning, een uitvoerig bestek of een omschrijving van de werkzaamheden, voor zover deze werkelijk ondernomen worden binnen drie maanden nadat hij het bewijs heeft geleverd, en uitgevoerd worden. »

« Art. 81. De vastgoedbeheerder sluit met de drager van zakelijke rechten een beheersmandaat of, zoniet, een huurovereenkomst.

Het model van het beheersmandaat wordt door de Regering bepaald.

Het bevat o.a. de volgende gegevens :

1. de aard van de door de vastgoedbeheerder te verrichten werkzaamheden;
2. de wijze waarop de kosten van de werkzaamheden worden terugbetaald;
3. de wijze waarop de kosten voor het onderhoud en het beheer van de woning worden berekend en terugbetaald;
4. de duur ervan en de voorwaarden waaronder het wordt opgezegd;
5. de verplichtingen van de vastgoedbeheerder en van de eigenaar. »

« Art. 82. De vastgoedbeheerder sluit met de bewoner een geschreven huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de hoofdverblijfplaats. »

« Art. 83. § 1. Als de drager van zakelijke rechten op de onbewoonde woning het voorstel van de vastgoedbeheerder verwerpt, wordt hij door laatstgenoemde aangemaand om zijn goed binnen zes maanden te bewonen of te verhuren.

§ 2. Als de woning na afloop van die termijn nog steeds onbewoond is, wendt de vastgoedbeheerder zich tot de vrederechter van de plaats waar de woning gelegen is, door middel van een verzoekschrift, zoals bedoeld in de artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek, om het voorlopige beheer van de woning toegewezen te krijgen.

De vrederechter kan een deskundige belasten met het opmaken van een verslag over de uit te voeren renovatie- of herstructureringswerken.

De vrederechter belast de vastgoedbeheerder met het voorlopige beheer van de woning, behoudens wettige verhindering.

§ 3. De vastgoedbeheerder neemt de nodige maatregelen om de woning te verhuren en te onderhouden.

Hij kan renovatie- of herstructureringswerken uitvoeren waarvan de Regering de aard bepaalt.

§ 4. De vastgoedbeheerder ontvangt de huurgelden en rekent ze toe op zijn schuldvordering ten belope van de gezamenlijke kosten van de renovatie- of herstructureringswerken.

De vastgoedbeheerder rekent de overeenkomstig artikel 81, derde lid, 3°, berekende kosten toe op zijn schuldvordering.

§ 5. Hij geeft de drager van zakelijke rechten, jaarlijks of op verzoek van de in § 2 bedoelde vrederechter, rekenschap van zijn beheer. »

« Art. 84. Om het beheer van de woning te kunnen overnemen, kan de drager van zakelijke rechten zich door middel van het verzoekschrift bedoeld in de artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek elk ogenblik richten tot de vrederechter van het ambtsgebied waar de betwiste woning gelegen is.

Als de vrederechter het verzoek inwilligt :

1. is de drager van zakelijke rechten verplicht de vastgoedbeheerder terug te betalen ten belope van het saldo van de door hem gedragen kosten. Het saldo wordt door de vrederechter berekend;
2. kan de tussen de vastgoedbeheerder en de bewoner gesloten huurovereenkomst ingeroepen worden tegen de drager van zakelijke rechten. »

*Ten aanzien van de ontvankelijkheid*

A.2. De verzoekers in de zaak nr. 1667 betwisten niet de overweging van de Waalse Regering volgens welke het onderwerp van hun beroep zich beperkt tot de artikelen 80 tot 84 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode.

A.3.1. De Waalse Regering betwist de ontvankelijkheid van het beroep ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat om reden dat die vereniging haar statuten en haar beslissing om in rechte te treden niet zou hebben neergelegd.

A.3.2. De betrokken vereniging wijst op het neerleggen van die stukken als bijlage bij het verzoekschrift.

*Ten gronde*

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 80 tot 84 van het bestreden decreet*

A.4.1. In een eerste middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, stellen de verzoekers in de zaak nr. 1667 dat eigenaars van onbewoonde en goed onderhouden woningen beoogd in artikel 80, 2°, 3° en 4°, een gerechtelijke toewijzing van hun goed kunnen ondergaan op dezelfde wijze als de eigenaars van onbewoonde woningen die onbewoonbaar en ongezond zijn verklaard en dat het ten aanzien van de doelstelling van het decreet, namelijk het stimuleren van de huisvesting, niet redelijk is een eigenaar van een onbewoonbare woning op één lijn te stellen met een eigenaar van een onderhouden woning die om toelaatbare redenen niet bewoond is. Ze vermelden als toelaatbare reden de niet-bewoning door een huurder om persoonlijke redenen, het gebruik als tweede verblijf, als slaapgelegenheid voor wandelaars op doortocht of voor een culturele activiteit en de beheerskeuze, zonder speculatieve bedoeling, om het goed niet te verhuren.

Ze wijzen op hun beroep tegen het decreet van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest, ingeschreven onder het nummer 1612 van de rol van het Hof, waarin ze een soortgelijk middel aanvoeren.

Ze verklaren zich niet tevreden te kunnen stellen met een omzendbrief van 21 juni 1999 die het decreet interpreteerde als zijnde niet van toepassing op enkele van de door hen vermelde situaties, aangezien een dergelijke tekst geen enkele juridische waarde heeft.

Volgens de verzoekers beschikt de vrederechter die naar luid van artikel 83 van het decreet het voorlopige beheer van de goederen toewijst, in tegenstelling tot wat de Waalse Regering verklaart, over geen enkele beoordelingsvrijheid wat de toepassing van artikel 80 betreft, dat heel duidelijk het begrip onbewoond definieert : hij zou met name de redenen aangevoerd door de eigenaars om zich aan de toepassing van die laatste bepaling te onttrekken, niet kunnen beoordelen. Op dat vlak creëren de woorden « wordt geacht » in artikel 80, tweede lid, op geen enkele wijze een weerlegbaar vermoeden van het niet-bewoonbare karakter van het goed.

Ze geven verder aan dat zelfs als de betrokken eigenaars hun goed met toepassing van artikel 84 van het decreet kunnen overnemen, die mogelijkheid niets afdoet van het feit dat het goed eerder aan een derde zal zijn toegewezen.

A.4.2. De Waalse Regering herhaalt eerst de tekst van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet op het recht op een behoorlijke huisvesting evenals de gewestbevoegdheden ter zake, en voert daarna het door het bestreden decreet beoogde doel aan, dat erin bestaat de huisvesting te stimuleren en de eigenaars van verlaten woningen ertoe aan te zetten die woningen te verhuren, rekening houdend met name met de grote vraag naar sociale woningen en met het aantal verlaten woningen in Wallonië. De Regering stelt overigens vast dat andere instrumenten ter zake werden ingezet, zoals het decreet tot invoering van een belasting op de verlaten woningen.

Volgens de Regering moeten de verzoekers niet vrezen voor de toepassing van het decreet op goed onderhouden woningen. Een ministeriële omzendbrief van 21 juni 1999 sluit immers de tweede verblijven en vakantiehuisjes van het toepassingsveld van het decreet uit en de memorie van toelichting geeft aan dat het optreden van de vrederechter het mogelijk maakt het evenwicht tussen het recht op eigendom en het recht op huisvesting te respecteren. Bovendien geeft het gebruik van de woorden « wordt geacht » in artikel 80, tweede lid, *in limine*, bij het begin van de lijst van situaties die het mogelijk maken een woning als onbewoond te kwalificeren aan dat de wetgever het tegenbewijs toestaat. De Regering voert tot slot artikel 84 van het decreet aan, dat het een houder van zakelijke rechten op elk ogenblik mogelijk maakt de vrederechter te vragen het beheer van zijn woning te kunnen overnemen.

A.4.3. De Vlaamse Regering sluit zich bij de opmerkingen van de Waalse Regering aan en preciseert dat het enige adequate criterium inzake de strijd tegen de verlaten woningen net het verlaten karakter van die woningen is en niet het onderhoudsniveau ervan. Een hindernis voor bewoning heeft ofwel te maken met het feit dat de woningen niet meer geschikt zijn voor bewoning ofwel dat ze niet meer op de markt worden gebracht met dat doel; de in het geding zijnde bepalingen beogen een aanpak van die twee problemen.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 80 tot 84 van het bestreden decreet*

A.5.1. In een tweede middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers in de zaak nr. 1667 de artikelen 80 tot 84 van het bestreden decreet niet de eigenaars te beogen van leegstaande of verlaten gebouwen die niet bestemd zijn voor huisvesting, zoals de gebouwen bestemd voor handel, voor industrie of voor het algemeen belang, terwijl dat type gebouwen ook voor huisvesting wordt bestemd.

A.5.2. De Waalse Regering antwoordt dat rekening houdend met het beoogde doel de wetgever slechts de gebouwen bestemd voor bewoning kon beogen, die niet met andere vergelijkbaar zijn. Als die laatste ook werden beoogd zou een discriminatie optreden ten nadele van hun eigenaars, vanwege de te dragen kosten voor het klaarmaken voor bewoning, en het systeem van herverkrijging van het goed, georganiseerd bij artikel 84 van het decreet, zou niet meer kunnen worden toegepast. Er zijn bovendien andere bepalingen voor de aanvankelijk niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bijvoorbeeld de artikelen 17, 29, 31 en 54 van de Waalse Huisvestingscode en het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de herstructurering van verbeterbare woningen en de inrichting van woningen in gebouwen die aanvankelijk niet voor bewoning zijn bestemd.

A.5.3. De Vlaamse Regering sluit zich bij de opmerkingen van de Waalse Regering aan en voegt daaraan toe dat de wetgever slechts de bestemming voor huisvesting kon regelen vanwege de beperkingen van de gewestbevoegdheden ter zake.

*Beroepen in de zaken nrs. 1695 en 1696 tegen artikel 152*

A.6. Artikel 152 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, dat is opgenomen in de onderafdeling van het decreet met betrekking tot de structuur van de openbare huisvestingsmaatschappijen en dat het voorwerp uitmaakt van de beroepen ingesteld in de zaken nrs. 1695 en 1696, bepaalt :

« Het mandaat van bestuurder eindigt van rechtswege wanneer de houder de leeftijd van zeventenzestig jaar heeft bereikt. »

*Wat betreft het enige middel gericht tegen artikel 152*

A.7.1. In een enig middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, stellen de verzoekers in de zaken nrs. 1695 en 1696 dat het vastleggen van de pensioenleeftijd voor bestuurders van openbare huisvestingsmaatschappijen op zevenenzestig jaar bij verwijzing naar de leeftijd vastgelegd bij artikel 100, tweede lid, van het decreet voor de bestuurders van de « Société wallonne du logement » (S.W.L.), een discriminerend verschil in behandeling invoert tussen burgers, naargelang ze jonger of ouder zijn dan zevenenzestig jaar. Ze stellen dat de situatie van de bestuurders van de S.W.L. en die van een huisvestingsmaatschappij verschillend is, waarbij de eerstgenoemden worden benoemd en ontslagen door de Raad van het Waalse Gewest na het voordragen van dubbele lijsten door de Waalse Regering, de Regering van de Duitstalige Gemeenschap en de Sociaal- economische Raad, en de laatstgenoemden de aandeelhouders vertegenwoordigen, met name de gemeenten, en worden beschouwd als de « actoren op het terrein ». Ze stellen bovendien vast dat de leeftijdsgrens niet bestaat in de privé-sector en evenmin wordt verantwoord in de parlementaire voorbereiding wat de bestuurders van de S.W.L. betreft.

A.7.2. Volgens de Waalse Regering is leeftijd een objectief criterium en heeft de wetgever zich laten leiden door een zorg voor samenhang met de situatie van de bestuurders van de S.W.L., waarbij de S.W.L. en de openbare huisvestingsmaatschappijen actief zijn in hetzelfde domein van de huisvesting en er talrijke banden, met name die van de erkenning, tussen beide bestaan. Artikel 98, § 2, van het decreet maakt het mogelijk het mandaat van bestuurder bij de S.W.L. met dat van bestuurder in een huisvestingsmaatschappij te cumuleren; de Regering zegt niet te begrijpen waarom één mandaat ophoudt bij zevenenzestig jaar en het andere bij zeventig jaar.

*Beroepen in de zaken nrs. 1697 en 1698*

A.8. De artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, die zijn vermeld in de onderafdeling van het decreet betreffende de « Société wallonne du logement » (S.W.L.), en die het voorwerp uitmaken van de zaken nrs. 1697 en 1698, bepalen :

« Art. 86. § 1. De ' Société wallonne du logement ', hierna ' Société ' genoemd, is een publiekrechtelijke rechtspersoon met rechtspersoonlijkheid.

Onder voorbehoud van de bepalingen van dit decreet valt de ' Société ' onder de gezamenlijke bepalingen die vastliggen in de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, wat betreft de instellingen B bedoeld in artikel 1 van voormelde wet en in de uitvoeringsbesluiten ervan.

§ 2. De ' Société ' is opgericht als naamloze vennootschap en valt onder de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met uitzondering van de door deze Code geregelde aangelegenheden.

De artikelen 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 tot 104bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn niet van toepassing op de ' Société ', wat de door deze Code geregelde aangelegenheden betreft. »

« Art. 98. § 1. De raad van bestuur van de ' Société ' bestaat uit drieëntwintig leden, met name :

1. zestien leden aangewezen uit een door de Waalse Regering voorgedragen dubbele lijst;
2. één lid aangewezen uit een door de Regering van de Duitstalige Gemeenschap voorgedragen dubbele lijst;
3. zes leden aangewezen uit een door de ' Conseil économique et social de la Région wallonne ' (Sociaal-economische Raad van het Waalse Gewest) voorgedragen dubbele lijst.

§ 2. De Waalse Gewestraad benoemt en ontslaat de bestuurders.

Slechts zes bestuurders mogen hun mandaat cumuleren met dat van bestuurder van een openbare huisvestingsmaatschappij.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de hoedanigheid van personeelslid van een openbare huisvestingsmaatschappij. »

« Art. 112. Het financieel beheerscomité geeft de raad van bestuur advies inzake het financiële beheer. »

« Art. 113. Het financieel beheerscomité bestaat uit vijf leden :

1. drie bestuurders die aangewezen worden door de raad van bestuur van de ' Société ';
2. twee vertegenwoordigers van het Gewest, die de Regering aanwijst binnen de afdeling Thesaurie, Begroting, Financiën en Departementale boekhouding en Inspectie van financiën.

Het financieel beheerscomité kiest een voorzitter uit zijn midden.

Het financieel beheerscomité wordt bijgestaan door :

1. een vertegenwoordiger van het Rekenhof;
2. de overeenkomstig artikel 116 aangewezen revisoren;
3. de commissarissen en de waarnemer van de Regering, onder de in artikel 115, § 2, gestelde voorwaarden;
4. de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal van de ' Société ';
5. twee door de Regering aangewezen deskundigen inzake budgettaire en financiële aangelegenheden, die de provincies vertegenwoordigen. »

« Art. 114. Het financieel beheerscomité komt bijeen om de drie maanden.

De werkwijze van het financieel beheerscomité en de bezoldiging van de leden ervan zijn vastgelegd in de statuten van de ' Société '. »

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114 van het bestreden decreet*

A.8.1. De verzoekers in de zaken nrs. 1697 en 1698 leiden een eerste middel af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114 van het bestreden decreet geen enkele waarborg bieden voor de vertegenwoordiging van de provinciale aandeelhouders binnen de bestuurs-, beheers- en controleorganen, terwijl de hoofdaandeelhouder, zijnde het Waalse Gewest, dergelijke waarborgen geniet, en terwijl de twee categorieën van aandeelhouders, zijnde het Gewest en de provincies, niet fundamenteel verschillen wat betreft het onderwerp van de ter beoordeling staande normen, en artikel 86, § 3, tweede lid, van de Code zelf voor de provincies in de mogelijkheid voorziet om te participeren in het kapitaal van de S.W.L., waarvan in de praktijk gebruik werd gemaakt.

Ze stellen vast dat naar luid van de artikelen 17 en 21 van het decreet van 25 oktober 1984, die respectievelijk betrekking hebben op de raad van bestuur en het toezichtscomité van de S.W.L., de provincies noodzakelijkerwijs binnen die organen vertegenwoordigd waren. Het onderzoek van de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet maakt het niet mogelijk het door de in het geding zijnde bepalingen beoogde doel te onderscheiden, in zoverre ze het Gewest bevoordelen ten opzichte van de provincies.

Als het doel erin bestond het Gewest een middel in handen te geven om de S.W.L. de controleren, dan blijkt dat, volgens de verzoekers, niet onwettig, maar de daartoe gebruikte middelen zouden onevenredig zijn aangezien ze een totaal gebrek aan waarborg voor de provinciale vertegenwoordiging inhouden. Dat doel kon met andere middelen zoals de waarborg van een meerderheidsparticipatie van het Gewest in het kapitaal of in de bestuurs- en controleorganen, worden bereikt.

A.8.2. De Waalse Regering antwoordt dat de samenstelling van de raad van bestuur en de wijze van benoemen van de bestuurders zijn vermeld in artikel 14, § 1, van de statuten van de S.W.L., goedgekeurd bij besluit van de Waalse Regering van 10 juni 1999, dat geen enkel onderscheid wordt gemaakt tussen de categorieën van aandeelhouders en dat de bestuurders niet de ene of de andere categorie van aandeelhouders vertegenwoordigen. Volgens de Regering legt artikel 17 van het decreet van 25 oktober 1984 de aanwezigheid van twee bestuurders gedomicilieerd in elke provincie van het Gewest op, maar die bepaling, die geen equivalent meer heeft in het bestreden decreet, had niet tot doel de vertegenwoordiging van het provinciale aandeelhouderschap te waarborgen. De bestuurders hebben tot taak, niet de belangen van de aandeelhouders te vertegenwoordigen, maar te waken over het algemeen belang.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114 van het bestreden decreet*

A.9.1. De verzoekers in de zaken nrs. 1697 en 1698 leiden een tweede middel af uit de schending van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, en van de artikelen 9 en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, doordat de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114 van het bestreden decreet, inzonderheid artikel 86, § 2, de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet toepasselijk maken op de « Société wallonne du logement » (S.W.L.) en doordat die bepalingen, inzonderheid artikel 98, de samenstelling en de werkingsregels van de raad van bestuur van de S.W.L. anders bepalen dan wat bij voornoemde gecoördineerde wetten is geregeld, terwijl de regels van het gemeen vennootschapsrecht onder de federale bevoegdheid vallen en terwijl artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 niet kan worden toegepast zonder het juridische stelsel van toepassing op naamloze vennootschappen geweld aan te doen, en terwijl, wanneer - zoals te dezen - een gewest naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen verwijst, artikel 9 van de bijzondere wet niet toestaat daarvan af te wijken. Dat is des te meer zo daar de parlementaire voorbereiding van het decreet geen enkele aanwijzing bevat over de redenen waarom van de regels van de gecoördineerde wetten is afgeweken, met name die in verband met de oprichtingsvoorwaarden van een naamloze vennootschap (artikel 29), oprichters- en bestuurdersaansprakelijkheid (artikel 35), de bevoegdheid en samenstelling van de raad van bestuur (artikelen 54 en 55), de wijze van benoeming van bestuurders (artikel 55) en de controle op de activiteiten van de vennootschap (artikel 64).

Volgens de verzoekers kan men zich niet beroepen op het arrest nr. 36/95 van het Hof, dat noch ingaat op de federale bevoegdheid inzake vennootschapsrecht noch op de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet in die aangelegenheid. De memorie van toelichting van het ontwerpdecreet verwijst ten onrechte naar een arrest van het Hof van 22 april 1987 dat artikel 13, § 3, van de bijzondere wet, opgeheven bij de bijzondere wet van 8 augustus 1988, betreft.

A.9.2. De Waalse Regering antwoordt dat het bestreden decreet de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet wijzigt en voert de artikelen 9 en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan om te overwegen dat enkele bepalingen van die wetten een noodzakelijke aanvulling zijn bij de regels opgelegd voor de organisatie en de werking van de S.W.L., maar dat al die bepalingen niet konden worden toegepast. Zij verwijst ook naar het arrest nr. 36/95 van het Hof, volgens hetwelk artikel 9 van de bijzondere wet het de gewesten mogelijk maakt, met name inzake huisvesting, aan maatschappijen een opdracht van openbare dienstverlening toe te kennen en die maatschappijen aan hun toezicht te onderwerpen.

Zij citeert de memorie van toelichting van het ontwerpdecreet, die verwijst naar een arrest van 22 april 1987 van het Hof dat in een beroep tot vernietiging van het vorige Waalse decreet over het statuut van de S.W.L. artikel 13, § 3, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 in die zin interpreteert dat het de decreetgever ertoe in staat stelt niet te kiezen voor één van de vier controlewijzen ingevoerd bij de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, en het hem mogelijk maakt op basis van die wet een gemengd controlesysteem in te voeren. Zij stelt vast dat het decreet de meeste van de aldus door het Hof bevestigde bepalingen overneemt en dat het enkel de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen die in hoofdzaak onder de normen van het handelsrecht vallen, als niet van toepassing verklaart, en dat het publiekrechtelijk karakter van de S.W.L. zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Zij voegt eraan toe dat die maatschappij in haar hoedanigheid van vennootschap van publiek recht zou zijn geschaad door de onvoorwaardelijke toepassing van het gemeen vennootschapsrecht.

A.9.3. De Vlaamse Regering sluit zich bij de opmerkingen van de Waalse Regering aan en voegt eraan toe dat het middel feitelijke grondslag mist, waarbij de in het geding zijnde bepalingen geenszins tot doel hebben bij wege van algemene bepaling de wetgeving betreffende de handelsvennootschappen te wijzigen, en dat artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 het de gewestwetgever mogelijk maakt, zelf de organisatie en werking van de door hem opgerichte gedecentraliseerde instellingen te bepalen. Volgens de Vlaamse Regering kon de wetgever te dezen in plaats van een bijzondere reglementering aan te nemen, gedeeltelijk naar het op de handelsvennootschappen van toepassing zijnde statuut verwijzen en voor het overige eigen bepalingen aannemen.

*Beroep in de zaak nr. 1699*

A.10. De artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, die zijn vermeld in de onderafdeling van dat decreet betreffende de openbare huisvestingsmaatschappijen en die het voorwerp uitmaken van de zaak nr. 1669, bepalen :

« Art. 131. De maatschappij is belast met de volgende opdrachten :

1. het beheer en de verhuring van sociale en daarmee gelijkgestelde woningen, van middelgrote, aangepaste, integratie- en transitwoningen, op de wijze en onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, na advies van de ' Société wallonne du logement ';

2. de aankoop, de bouw, de renovatie, de aanpassing van woningen en de herstructurering van gebouwen waarvan ze eigenaar is of waarop ze zakelijke rechten heeft, om ze hoofdzakelijk voor huisvesting te bestemmen;

3. de verkoop van gebouwen waarvan ze eigenaar is;

4. het onderzoek van de aanvragen van de gezinnen die een hypotheeklening bij de ' Société wallonne du logement ' willen aangaan, en de opvolging van de overeenkomsten;

5. de behandeling van de aanvragen van de gezinnen die een woning willen kopen, en de opvolging van de overeenkomsten;

6. de huur van gebouwen om ze voor huisvesting te bestemmen, op de wijze en onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, na advies van de ' Société wallonne du logement ';

7. de deelname aan de oprichting, het beheer en de werking van publiek- of privaatrechtelijke rechtspersonen die betrokken zijn bij de verwezenlijking van de doelstellingen van het gewestelijk huisvestingsbeleid;

8. bijstandsverlening aan de plaatselijke besturen bij de uitvoering van het plaatselijk huisvestingsbeleid;

9. de uitrusting met wegen, rioleringen, openbare verlichting, watervoorziening, gezamenlijke toegangswegen, alsook de aanleg van installaties van cultureel of maatschappelijk nut die noodzakelijk deel uitmaken van een groep van gebouwen, en de uitrusting hiervan;

10. de aankoop van de nodige gronden met het oog op de harmonische ontwikkeling van het woonklimaat, om ze af te staan aan particulieren of deze laatste zakelijke rechten erop toe te kennen, met als verplichting het behoud van het uitzicht en van de functionele inrichting van de groepen;

11. elke nieuwe opdracht die na advies van de ' Société wallonne du logement ' door de Regering wordt opgelegd en rechtstreeks verband houdt met de opdrachten bedoeld in de vorige punten. »

« Art. 132. Een maatschappij mag een door haar beheerde woning verhuren aan een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan een instelling met een maatschappelijk doel zodat zij de woning onder hun verantwoordelijkheid ter beschikking kunnen stellen van een gezin dat sociale hulp geniet.

De maatschappij bepaalt, met de voorafgaande toestemming van de ' Société wallonne du logement ', het aantal woningen dat ze op die wijze te huur aanbiedt.

Voor het overige bepaalt de Regering op voorstel van de ' Société wallonne du logement ' de voorwaarden waaronder die woningen verhuurd worden. »

« Art. 133. § 1. De maatschappij kan op elk gebouw dat noodzakelijk is voor de uitvoering van haar opdrachten zakelijke rechten afstaan of er drager van worden.

Ze kan een lening aangaan bij derden, haar goederen met een hypotheek bezwaren of de waarborgen die ze bezit aan derden afstaan.

§ 2. De maatschappij kan overeenkomsten aangaan i.v.m. de verwezenlijking van haar doel, hetzij met andere openbare huisvestingsmaatschappijen, hetzij met een plaatselijk bestuur. »

« Art. 134. Met de toestemming van de ' Société wallonne du logement ' mag de maatschappij een gebouw of ongebouwd onroerend goed onteigenen waarvan de Regering eerst het algemeen belang heeft vastgesteld.

De maatschappij kan de nodige gebouwen aankopen of onteigenen door toedoen van de Administratie van de BTW, registratie en domeinen. »

« Art. 135. § 1. De maatschappij beschikt over de volgende middelen :

1. geldmiddelen uit haar activiteiten;

2. eigen gelden;

3. leningen die ze heeft aangegaan bij de ' Société wallonne du logement ' of bij andere instellingen door toedoen van de ' Société wallonne du logement ';

4. toelagen die verleend worden door de ' Société wallonne du logement ' of door het Gewest;

5. bedragen die het Gewestelijk Solidariteitsfonds als tegemoetkoming stort.

De maatschappij mag haar tegoeden en beschikbare gelden alleen aanwenden om de in deze Code omschreven opdrachten uit te voeren.

Na advies van de ' Société wallonne du logement ' kan de Regering de regels bepalen voor de belegging van de beschikbare gelden van de maatschappij.

§ 2. De voorwaarden waaronder de financiële middelen van een maatschappij beschikbaar kunnen worden gesteld, worden bepaald door de ' Société wallonne du logement ' en goedgekeurd door de Regering.

§ 3. De maatschappij stort aan de ' Société wallonne du logement ' financiële bijdragen waarvan de wijze van berekening en de bestemming door de Regering worden bepaald op voorstel van de ' Société wallonne du logement '.

Die bijdragen dienen om een gedeelte van de werkingskosten van de ' Société wallonne du logement ' te dekken en om het in afdeling 4 bedoelde Fonds te stijven. »

« Art. 136. De maatschappij mag schenkingen en legaten in ontvangst nemen.

Ze kan onroerende goederen bestemmen voor de behoeften van haar bestuur. »

« Art. 138. § 1. Het Gewest mag slechts op een vierde van het kapitaal van een maatschappij intekenen.

Het merendeel van het kapitaal van een maatschappij is in handen van publiekrechtelijke rechtspersonen.

§ 2. In geval van overdracht van de aandelen van de maatschappij, wordt een recht van voorkoop aan de vennoten toegekend, onverminderd de bepalingen van § 1. Als de aandelen overgedragen worden door een publiekrechtelijke rechtspersoon, een particulier of een privaatrechtelijke rechtspersoon uit het verenigings- of bedrijfsleven, wordt het recht van voorkoop voorbehouden aan gelijkaardige vennoten.

Als de in het eerste lid bedoelde vennoot, die geen publiekrechtelijke rechtspersoon is, zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing tot overdracht, wordt het recht uitgeoefend door een publiekrechtelijke rechtspersoon die een vennoot is of die bedoeld is in artikel 139, § 1.

De voorwaarden en nadere regels voor de uitoefening van het recht liggen vast in de statuten. De statuten voorzien in de vertegenwoordiging van de partners uit het verenigings- en bedrijfsleven.

De prijs van de aandelen wordt berekend ten belope van het volgestorte gedeelte van de ingetekende waarde. »

« Art. 140. De maatschappijen mogen, na advies van de betrokken gemeenteraad, vrijwillig fusies of herstructureringen doorvoeren om hun activiteitengebied in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke grondgebieden.

De maatschappijen mogen hun activiteiten fuseren. »

« Art. 141. § 1. Overeenkomstig artikel 88, § 1, 1°, zorgt de ' Société wallonne du logement ' ervoor dat de erkende maatschappijen zo goed mogelijk gevestigd worden over het hele grondgebied van het Gewest.

Na overleg met de betrokken maatschappijen en plaatselijke besturen werkt de ' Société wallonne du logement ' een globaal programma uit op grond waarvan :

1. de maatschappijen werkzaam zijn over het hele grondgebied van het Gewest;
2. zo nodig wordt aangespoord tot fusies of herstructureringen van maatschappijen;
3. de sociale nabijheid en het beheer van het patrimonium worden gewaarborgd;
4. de economische leefbaarheid van de geherstructureerde maatschappijen wordt gewaarborgd;
5. het activiteitengebied en de gemeentelijke grondgebieden in overeenstemming worden gebracht.

§ 2. Het globale programma bedoeld in § 1 wordt opgemaakt door de raad van bestuur van de ' Société wallonne du logement ' en goedgekeurd door de Regering.

§ 3. De betrokken maatschappijen voeren het globale programma uit binnen de door de Regering voorgeschreven termijn. »

« Art. 142. Als de ' Société wallonne du logement ' het in artikel 141 bedoelde globale programma niet opmaakt, kan de Regering de maatschappijen fuseren of herstructureren om hun activiteitengebied in overeenstemming te brengen met het gemeentelijke grondgebied. »

« Art. 143. De maatschappijen die overeenkomstig de artikelen 141 en 142 een fusie of een herstructurering doorvoeren en daardoor financiële schade lijden, worden vergoed.

De voorwaarden en de nadere regels voor de toekenning van de vergoeding worden door de Regering bepaald. »

« Art. 144. § 1. Als een maatschappij te kort schiet in de uitvoering van een fusie of een herstructurering bedoeld in de artikelen 141 en 142, kan de Regering een bijzondere commissaris aanwijzen van wie zij de bezoldiging en reiskosten draagt.

§ 2. De bijzondere commissaris woont de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen bij en gaat ter plaatse na of het fusie- of herstructureringsprogramma wordt uitgevoerd.

§ 3. Als de Regering daartoe beslist, mag de bijzondere commissaris de plaats innemen van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij.

De Regering kan de bijzondere commissaris machtigen om de prerogatieven van de bestuurs- en controleorganen uit te oefenen in het kader van de toepassing van de artikelen 174/1 tot 174/4; 174/6 tot 174/9; 174/10, § 2, tot 174/13; 174/17 tot 174/22; 174/26 en 174/27; 174/29 tot 174/32; 174/34 tot 174/37; 174/38, § 2, tot 174/41; 174/45 tot 174/49; 174/52 en 174/52 bis; 174/56, 174/58 tot 174/60 en 174/62 tot 174/65 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

§ 4. De Regering bepaalt de duur en de omvang van de opdracht van de bijzondere commissaris. »

« Art. 145. § 1. De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de rechten van de personeelsleden van de maatschappijen worden gevrijwaard in geval van een fusie of een herstructurering, zoals bedoeld in de artikelen 140, 141 en 142.

§ 2. De maatschappijen die ontstaan uit een fusie of een herstructurering, zoals bedoeld in de artikelen 140, 141 en 142, volgen de gefuseerde of geherstructureerde maatschappijen in alle goederen, rechten, lasten en verplichtingen op. »

« Art. 146. De vertegenwoordigers van de plaatselijke besturen binnen de algemene vergadering worden door de betrokken provincieraad, gemeenteraad en raad voor sociale hulp, naar evenredigheid van de samenstelling van elke raad, respectievelijk aangewezen onder de provincieraadsleden, leden van de bestendige deputatie, gemeenteraadsleden, schepenen, burgemeesters, adviseurs van de sociale hulp en voorzitters van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Het Gewest wordt binnen de algemene vergadering vertegenwoordigd door de in artikel 166 bedoelde commissaris van de ' Société wallonne du logement '.

De evenredige vertegenwoordiging wordt in de statuten geregeld. »

« Art. 147. § 1. Het stemrecht van elke vennoot binnen de algemene vergadering wordt bepaald door het aantal aandelen die hij bezit.

De afgevaardigden van elke provincie, gemeente en openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn delen elke door hun raad genomen beslissing als dusdanig mee aan de algemene vergadering.

§ 2. Onverminderd de toepassing van artikel 139, eerste lid, wordt voor elke wijziging in de statuten en voor elke beraadslaging over de uitsluiting van vennoten een volstreekte meerderheid van stemmen van de vertegenwoordigde aandelen vereist, met inbegrip van de volstreekte meerderheid van stemmen van de leden van de plaatselijke besturen. »

« Art. 148. § 1. De raad van bestuur is samengesteld uit leden die door de algemene vergadering van de maatschappij worden aangewezen en uit een bestuurder die door de Regering wordt aangewezen.

Volgens de statuten maken de vertegenwoordigers van de plaatselijke besturen de meerderheid van de raad van bestuur uit. De statuten voorzien in de nadere regels voor de evenredige vertegenwoordiging.

§ 2. De vertegenwoordigers van de publiekrechtelijke rechtspersonen bezorgen hun lastgever ten minste één keer per jaar een verslag over de stand van de activiteiten van de maatschappij.

§ 3. De raad van bestuur wijst een voorzitter uit zijn midden aan. »

« Art. 152. Het mandaat van bestuurder eindigt van rechtswege wanneer de houder de leeftijd van zeventenzestig jaar heeft bereikt. »

« Art. 155. § 1. Het adviescomité van huurders en eigenaars brengt een voorafgaand en verplicht advies uit over :

1. de betrekkingen tussen de maatschappij, de eigenaars en de huurders en over alle gegevens betreffende de respectievelijke rechten en verplichtingen van de maatschappijen enerzijds en van de eigenaars en huurders anderzijds;

2. de animatie en de sociale en culturele activiteiten in de gebouwen of groepen van gebouwen die onder de maatschappij ressorteren;

3. het onderhoud en de renovatie van de woningen en de omtrekken ervan;

4. de jaarlijkse afrekening van de lasten, opgesplitst volgens hun aard, de verdeelsleutel ervan en het bedrag van de desbetreffende voorschotten;

5. de algemene maatregelen die voor de invordering van de huur- en lastenachterstanden getroffen moeten worden;

6. het huishoudelijk reglement van de gebouwen;

7. de projecten, het ontwerp en de verwezenlijking van al de in te richten of opnieuw in te richten gemeenschappelijke uitrustingen.

Het adviescomité van huurders en eigenaars keurt de huurlasten van de huurder goed waarvan het bedrag wordt vastgesteld op grond van de door de Regering bepaalde criteria.

§ 2. De maatschappij motiveert elke beslissing die afwijkt van het advies van het adviescomité van huurders en eigenaars.

Het adviescomité van huurders en eigenaars kan onder de door de Regering gestelde voorwaarden bij de 'Société wallonne du logement' een beroep instellen i.v.m. de materies bedoeld in § 1.

§ 3. Het adviescomité van huurders en eigenaars kan elke zaak betreffende zijn bevoegdheden voorleggen aan de raad van bestuur van de maatschappij. »

« Art. 158. Het dagelijkse beheer van de maatschappij wordt waargenomen door een zaakvoerder of een afgevaardigde die met het dagelijkse beheer wordt belast en door de raad van bestuur wordt benoemd. Hij voert de titel van directeur-zaakvoerder. »

« Art.160. De maatschappij beheert haar eigen schatkist onder de door de ' Société wallonne du logement ' bepaalde voorwaarden. »

« Art. 161. De ' Société wallonne du logement ' viseert de begroting en de rekeningen van de maatschappij.

De ' Société wallonne du logement ' deelt haar visum mee binnen 45 dagen na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn hoeft deze formaliteit niet meer vervuld te worden. »

« Art. 163. § 1. De ' Société wallonne du logement ' machtigt de maatschappij ertoe :

1. leningen aan te gaan;

2. deel te nemen aan het beheer en de werking van de in artikel 131, 7°, bedoelde rechtspersonen;

3. de in artikel 133, § 1, bedoelde actiemiddelen aan te wenden;

4. giften en legaten in ontvangst te nemen;

5. nieuwe leden aan te werven;

6. goederen voor haar eigen gebruik te bestemmen.

De ' Société wallonne du logement ' deelt haar beslissing over de punten 1° à 5° mee binnen vijfenveertig dagen na ontvangst van de aanvraag.

Ze deelt haar beslissing over punt 6° mee binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar.

§ 2. De ' Société wallonne du logement ' keurt het volgende goed :

1. de statuten van de maatschappij en de wijziging ervan;

2. de invereffeningstelling van de maatschappij.

Ze deelt haar beslissing mee binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar. »

« Art. 164. § 1. De maatschappij legt elke beslissing over de wijze van gunning van opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten voor aan de ' Société wallonne du logement '.

§ 2. De ' Société wallonne du logement ' geeft haar toestemming voor opdrachten die meer dan 2.500.000 BEF bedragen.

De ' Société wallonne du logement ' deelt haar beslissing mee binnen vijfenveertig dagen na ontvangst van de aanvraag.

Na afloop van deze termijn is de in het eerste lid bedoelde handeling uitvoerbaar.

§ 3. Elke beslissing van een maatschappij betreffende een opdracht die minder dan 2.500.000 BEF bedraagt, kan opgeschort of vernietigd worden door de ' Société wallonne du logement '.

De ' Société wallonne du logement ' deelt haar beslissing mee binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier. »

« Art. 165. De maatschappij kan binnen dertig dagen na de mededeling van de beslissing een beroep bij de raad van bestuur van de ' Société wallonne du logement ' indienen tegen de beslissingen i.v.m. het toezicht, die krachtens artikel 107 worden genomen door de directeur-generaal en de adjunct-directeur-generaal van de ' Société wallonne du logement '.

Een afschrift van het beroep wordt overgemaakt aan de commissaris bedoeld in artikel 166. »



« Art 166. De Regering wijst voor elke maatschappij een commissaris aan die ervoor moet zorgen dat :

1. de procedure en de voorwaarden voor de toekenning van woningen in acht worden genomen;
2. de beslissingen van de bestuurs- en controleorganen genomen worden met inachtneming van de wet, het decreet, de besluiten, de statuten, het huishoudelijk reglement en het algemeen belang.

Het mandaat van de commissaris loopt zes jaar.

Het ambt van commissaris is onverenigbaar met dat van voorzitter, bestuurder of directeur-zaakvoerder van een openbare huisvestingsmaatschappij, met dat van personeelslid of met de hoedanigheid van huurder van de maatschappij. De commissaris mag niet aanwezig zijn op de beraadslagingen over aangelegenheden waarbij hij een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft of waarbij zijn bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

De Regering bepaalt de voor het ambt van commissaris vereiste bekwaamheidsnormen, de bezoldiging en, in voorkomend geval, de procedure i.v.m. het opdrachtsverlof als het om ambtenaren gaat, alsook het opleidingsprogramma. »

« Art. 167. De maatschappij roept de commissaris op voor alle vergaderingen van haar bestuurs- en controleorganen.

De commissaris beschikt over de ruimste bevoegdheden om zijn opdracht te vervullen. Hij neemt inzage van elk document dat nuttig is voor de uitvoering van zijn taak. »

« Art. 168. § 1. De commissaris woont de vergaderingen bij met raadgevende stem en beschikt over een termijn van vier volle dagen om beroep in te stellen tegen de uitvoering van elke beslissing die hij acht in strijd te zijn met de wet, het decreet, de besluiten, de statuten, het huishoudelijk reglement en het algemeen belang. Het beroep heeft schorsende kracht.

Deze termijn loopt vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing wordt genomen, voor zover de commissaris regelmatig is opgeroepen en, in het tegenovergestelde geval, vanaf de dag waarop de maatschappij hem haar beslissing bij aangetekend schrijven heeft meegedeeld.

§ 2. De beslissing wordt definitief als de ' Société wallonne du logement ', bij wie het beroep is ingesteld, de vernietiging niet uitspreekt binnen een termijn van 20 dagen, die begint te lopen op dezelfde dag als de termijn bedoeld in § 1.

§ 3. De ' Société wallonne du logement ' deelt haar met redenen omklede beslissing onmiddellijk bij ter post aangetekend schrijven mee aan de maatschappij. »

« Art. 169. De commissaris bezorgt de ' Société wallonne du logement ' en de Regering jaarlijks een verslag over de stand van zijn activiteiten.

De Regering bepaalt het model van het verslag. »

« Art. 170. § 1. De maatschappij die te kampen heeft met financiële problemen van structurele aard, moet een beheersplan opmaken en uitvoeren.

De Regering bepaalt de criteria op grond waarvan het beheersplan kan worden opgelegd, alsmede de voorwaarden en de nadere regels voor de uitvoering ervan en de controle erop.

§ 2. De maatschappij die een beheersplan uitvoert, kan een tijdelijke financiële tegemoetkoming van het Gewest genieten.

§ 3. Als de maatschappij nalaat het beheersplan uit te voeren, kan de Regering een bijzondere commissaris aanwijzen van wie zij de bezoldiging en de reiskosten draagt.

De bijzondere commissaris woont de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij bij en gaat ter plaatse na of het beheersplan wordt uitgevoerd. Hij neemt de plaats in van de bestuurs- en controleorganen van de maatschappij, als de Regering het nodig acht.

De Regering bepaalt de duur en de omvang van de opdracht van de bijzondere commissaris.

§ 4. Als de Regering vaststelt dat een beheersplan niet volstaat om de continuïteit van de activiteiten van de maatschappij te waarborgen, kan ze, op voorstel van de ' Société wallonne du logement ', een plan opmaken om de in moeilijkheden verkerende maatschappij te herstructureren of met een andere maatschappij te fuseren.

De in moeilijkheden verkerende maatschappij voert het herstructurerings- of fusieplan uit binnen de door de Regering bepaalde termijn.

Het fusieplan wordt uitgevoerd overeenkomstig de artikelen 174/1 à 174/65 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

In geval van nalatigheid van de in moeilijkheden verkerende maatschappij wordt gehandeld overeenkomstig de bepalingen van artikel 144.

§ 5. De maatschappijen die een fusie of een herstructurering uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van § 4, kunnen een financiële tegemoetkoming van het Gewest genieten onder de door de Regering bepaalde voorwaarden. »

« Art. 171. De maatschappij onder beheersplan bezorgt de ' Société wallonne du logement ' binnen een termijn van vijftien dagen een verslag over elke beraadslaging van haar raad van bestuur.

De ' Société wallonne du logement ' kan elke beslissing van een maatschappij onder beheersplan vernietigen of opschorten waarbij haar financiële belangen of die van de ' Société wallonne du logement ' benadeeld zouden worden.

De ' Société wallonne du logement ' deelt haar beslissing tot opschorting of vernietiging mee binnen 30 dagen na ontvangst van het verslag over de beraadslaging. »

« Art. 174. § 1. Als de maatschappij de bepalingen van deze Code en van de uitvoeringsbesluiten ervan niet in acht neemt, krijgt ze de volgende straffen opgelegd in de onderstaande volgorde :

1. een terechtwijzing;
2. een boete waarvan het bedrag door de Regering wordt bepaald op voorstel van de ' Société wallonne du logement ';
3. het gedurende een begrotingsjaar onder toezicht stellen van de ' Société wallonne du logement ' ten gevolge van handelingen die de Code niet in acht nemen. Deze termijn is verlengbaar;
4. het onder beheersplan stellen;
5. de intrekking van de erkenning.

§ 2. De raad van bestuur van de ' Société wallonne du logement ' hoort de door de maatschappij gemachtigde vertegenwoordigers.

In voorkomend geval wordt de straf daarna door de raad van bestuur van de ' Société wallonne du logement ' uitgesproken en aan de raad van bestuur van de maatschappij meegedeeld. »

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174 van het bestreden decreet*

A.10.1. In een eerste middel, afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, verwijzen de verzoekers in de zaak nr. 1699 naar het advies in die zin uitgebracht door de afdeling wetgeving van de Raad van State, en stellen dat, in zoverre artikel 130, § 1, van het decreet wat betreft de openbare huisvestingsmaatschappijen naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen verwijst, de wetgever voornoemde gecoördineerde wetten geen geweld vermocht aan te doen. Die grief is vooral gericht tegen de bepalingen van het decreet met betrekking tot de goedkeuring van de essentiële bestanddelen van de maatschappijen, de samenstelling en de werkingsregels van de organen van de maatschappijen en de controle op de verrichtingen van de maatschappijen.

Volgens de verzoekers doet artikel 131 afbreuk aan het beginsel volgens hetwelk het de statuten van de rechtspersoon zijn die er het maatschappelijk doel of de opdrachten van bepalen, doen de artikelen 132 tot 134 afbreuk aan het principe volgens hetwelk het de beheers- of bestuursorganen toekomt beslissingen met betrekking tot het beheer, in de ruime zin van het woord, van de maatschappijen te nemen, wijkt artikel 135 af van de regel volgens welke de maatschappijen in principe vrij kunnen beschikken over hun financiële middelen zonder zich te moeten houden aan de wettelijk bepaalde opdrachten of zonder rekening te moeten houden met modaliteiten die door een overheid zijn bepaald voor het investeren van hun beschikbare middelen. Volgens hen is artikel 136 in strijd met het principe volgens hetwelk het de statuten van de maatschappij zijn die bepalen in hoeverre de maatschappij schenkingen en legaten kan ontvangen en die aangeven in welke mate de maatschappij de onroerende goederen voor haar administratie kan bestemmen, wijkt artikel 138 af van de regel volgens welke slechts personen die dat wensen vennoot worden, die vrij de aandelen in het kapitaal waarop ze elk inschrijven bepalen, evenals de eventuele rechten op voorkoop in geval van overdracht van aandelen, geeft artikel 140 de maatschappijen de vrijheid zich statutair te organiseren en zich te herstructureren of te fusioneren zonder oplossing qua continuïteit. De artikelen 141 tot 143 en 145 doen volgens hen afbreuk aan het principe volgens hetwelk de vennoten vrij het maatschappelijk doel van de rechtspersoon in statuten kunnen bepalen, artikel 144 wijkt af van artikel 174 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen wat de controle betreft, de artikelen 146 en 147 wijken af van de vrijheid tot het organiseren van de werkingsmodaliteiten van de algemene vergadering, artikel 148 wijkt af van de regels met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur, artikel 152 doet afbreuk aan het principe van de vrije keuze van bestuurders tijdens de algemene vergadering en de proportionele vertegenwoordiging binnen de raad van bestuur. Artikel 155 kent volgens hen aan een adviescomité een ruime bevoegdheid toe die in het gemeen recht de raad van bestuur van een vennootschap toekomt, artikel 158 wijkt af van het vennootschapsrecht doordat het het de maatschappijen mogelijk maakt, zonder hen daartoe te verplichten, een afgevaardigde of een zaakvoerder met het dagelijks beheer te belasten, de artikelen 160 en 161 ontnemen de huisvestingsmaatschappijen het autonome beheer van hun eigen schatkist. Volgens hen doen de artikelen 163 tot 171 afbreuk aan de principes van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen die geen instellingen zoals het administratief toezicht, een regeringscommissaris of een beheersplan kennen, en miskent artikel 174 de principes van de gecoördineerde wetten vanwege de sancties waarin is voorzien als men zich niet naar de bepalingen van het decreet schikt, met inbegrip van de bepalingen die tegen de principes van het gemeen vennootschapsrecht indruisen.

Het feit dat de openbare huisvestingsmaatschappijen erkend moeten worden of nog de vaststelling waarbij het decreet van 25 oktober 1984 reeds uitzonderingen invoerde op het op de handelsvennootschappen van toepassing zijnde stelsel, zijn niet van die aard dat zij de aangeklaagde bevoegdheidsoverschrijding kunnen verantwoorden.

Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen kan overigens niet worden toegepast. De Waalse Regering spreekt zich immers tegen door in antwoord op het eerste middel te stellen dat de verwijzing naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen een noodzakelijke aanvulling is op de regels opgelegd met betrekking tot de organisatie en de werking van de openbare huisvestingsmaatschappijen, en in antwoord op het tweede middel te stellen dat die laatste maatschappijen zich fundamenteel van de handelsvennootschappen onderscheiden.

A.10.2. De Waalse Regering antwoordt door in de eerste plaats in herinnering te brengen dat de openbare huisvestingsmaatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn, zoals werd aangenomen door de rechtsspraak van het Hof van Cassatie en de Raad van State, dat zij door de S.W.L. moeten worden erkend, dat in het vorige decreet van 25 oktober 1984 de openbare vastgoedmaatschappijen al het onderwerp waren van bijzondere en van het gemeen vennootschapsrecht afwijkende bepalingen, rekening houdend met hun taak van openbare dienstverlening, dat ze vroeger door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en door de Nationale Landmaatschappij moesten worden erkend en dat zij, om zich aan de evolutie van de wetgeving aan te passen, in het verleden herhaaldelijk hun statuten hebben gewijzigd. Volgens de Regering is het normaal dat een erkenningsstelsel de aanvragende maatschappijen, die subsidies krijgen, voorwaarden oplegt.

De Waalse Regering citeert uittreksels uit de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet, die de afwijkingen op het vennootschapsrecht verantwoorden, en wijst op het noodzakelijke karakter van die maatregelen voor een goede werking van het systeem.

A.10.3. De Vlaamse Regering sluit zich bij de opmerkingen van de Waalse Regering aan en voegt daaraan toe dat de huisvestingsmaatschappijen functioneel gedecentraliseerde diensten zijn, belast met opdrachten van algemeen belang, erkend en gesubsidieerd met dat doel, en dat dat een specifiek toezicht van het Waals Gewest impliceert. Zij besluit daaruit dat de gewestbevoegdheid ter zake haar oorsprong niet vindt in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, maar in artikel 7 van dezelfde wet, dat het toezicht regelt. Dat maakt het de gewestwetgever mogelijk organieke vereisten te bepalen, met inbegrip van de organisatievorm van de maatschappijen, als erkenningsvoorwaarden voor de betrokken maatschappijen, zonder dat dit een afwijking van het vennootschapsrecht of van de verenigingsvrijheid inhoudt. De Regering verwijst op dat vlak naar de arresten nrs. 42/97 (B.11), 83/97 (B.5.3) en 95/98 (B.3.3) van het Arbitragehof.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174 van het bestreden decreet*

A.10.4.1. In een tweede middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers in de zaak nr. 1699 in een eerste onderdeel de artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174 van het bestreden decreet afbreuk te doen aan de meeste beginselen verankerd in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Ze wijzen erop dat het Gewest, door die gecoördineerde wetten in beginsel van toepassing te verklaren op de huisvestingsmaatschappijen, in plaats van een stelsel *sui generis* te bepalen, heeft aangenomen dat die maatschappijen met handelsvennootschappen konden worden gelijkgesteld. Ze citeren het arrest nr. 23/89 van het Hof, volgens hetwelk het onderscheid tussen de publiekrechtelijke rechtspersonen en de privaatrechtelijke rechtspersonen kan leiden tot verschillen, maar niet tot onredelijke verplichtingen in verhouding tot het beoogde doel. Te dezen zou de doelstelling van openbare dienstverlening van de huisvestingsmaatschappijen niet noodzakelijkerwijs leiden tot de aanneming van een statuut dat niets gemeenschappelijk heeft met dat van handelsvennootschappen en dat hun elke autonomie zou ontnemen, zoals vermeld in het eerste middel.

A.10.4.2. Door te verwijzen naar het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State voeren de verzoekers in een tweede onderdeel van het middel aan dat het decreet afwijkt van de regels van het Europese gemeenschapsrecht, vastgesteld met het oog op het harmoniseren van het vennootschapsrecht. Ze zijn met name van mening dat het decreet de artikelen 10, 29, 29bis, 72, 81 en 82 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen schendt, die bepalingen bevatten tot omzetting van de eerste richtlijn 68/151/EEG van de Raad van 9 maart 1968 « strekkende tot het coördineren van de waarborgen, welke in de Lid-Staten worden verlangd van de vennootschappen in de zin van de tweede alinea van artikel 58 van het Verdrag, om de belangen te beschermen zowel van de deelnemers in deze vennootschappen als van derden zulks ten einde die waarborgen gelijkwaardig te maken », en van de tweede richtlijn 77/91/EEG van de Raad van 13 december 1976 « strekkende tot het coördineren van de waarborgen welke in de Lid-Staten worden verlangd van de vennootschappen in de zin van artikel 58, tweede alinea, van het Verdrag, om de belangen te beschermen zowel van de deelnemers in deze vennootschappen als van derden met betrekking tot de oprichting van de naamloze vennootschap, alsook de instandhouding en wijziging van haar kapitaal, zulks ten einde die waarborgen gelijkwaardig te maken », en dat de bepalingen van de Code die de fusie van openbare huisvestingsmaatschappijen regelen, niet verenigbaar zouden zijn met de procedures waarin is voorzien bij de derde richtlijn 78/855/EEG van de Raad van 9 oktober 1978 « op de grondslag van artikel 54, lid 3, sub g, van het Verdrag betreffende fusies van naamloze vennootschappen ».

Volgens de verzoekende partij worden de betrokken maatschappijen gediscrimineerd in de manier waarop hun de inachtneming van de rechten en vrijheden erkend door het gemeenschapsrecht wordt gewaarborgd.

A.10.4.3. Volgens de verzoekers was het Gewest ofwel van mening te kunnen verwijzen naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en was het dan onvermijdelijk dat conform artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, het optreden van het Gewest ter zake marginaal bleef, wat niet het geval zou zijn en wat zou leiden tot een bevoegdheidsoverschrijding, ofwel beschouwde het Gewest de openbare huisvestingsmaatschappijen als zijnde eigensoortig zodat er geen aanleiding was om voormeld artikel 10 toe te passen, bij gebreke waarvan er eveneens schending was van de bevoegdheidverdelende regels.

A.10.5. De Waalse Regering antwoordt door de bevoegdheid van het Hof af te wijzen om kennis te nemen van de schending van het Europese gemeenschapsrecht, en door aan te geven dat de specificiteit van de huisvestingsmaatschappijen de bestreden afwijkende regels verantwoordt. De verzoekers zouden niet aantonen dat hun autonomie hun door het decreet zou zijn ontnomen, noch dat de bestreden bepalingen onevenredig zouden zijn.

*Wat betreft het derde middel, gericht tegen artikel 152 van het bestreden decreet*

A.11. Artikel 152 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, dat is opgenomen in de onderafdeling van het decreet betreffende de structuur van de openbare huisvestingsmaatschappijen en dat het voorwerp uitmaakt van de beroepen ingesteld in de zaken nrs. 1695 en 1696, luidt als volgt :

« Het mandaat van bestuurder eindigt van rechtswege wanneer de houder de leeftijd van zevenenzestig jaar heeft bereikt. »

A.12.1. In een derde middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers in de zaak nr. 1699 artikel 152 van het bestreden decreet de beëindiging van het mandaat van bestuurder van een openbare huisvestingsmaatschappij te bepalen op de leeftijd van zevenenzestig jaar, terwijl de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet in een dergelijke leeftijdsgrens voorzien. Ze verwijzen op dat vlak naar het arrest nr. 134/98 van het Hof, dat een decreetsbepaling discriminerend verklaarde die een personeelslid van het onderwijs dat de leeftijd van negenenvijftig jaar had bereikt en zich in disponibiteit bevond, in disponibiteit behield. Het Hof was toen van mening dat hoewel doelstellingen van budgettaire aard kunnen verantwoord worden dat personen verschillend worden behandeld volgens hun graad van lichamelijke geschiktheid voor het werk, het daarentegen niet zou kunnen worden verantwoord dat leerkrachten die de leeftijd van negenenvijftig jaar hebben bereikt anders worden behandeld, enkel vanwege van hun leeftijd, ondanks hun graad van lichamelijke geschiktheid voor het werk. Een dergelijke redenering zou te dezen kunnen worden aangehouden, benevens het feit dat een persoon die de leeftijd van zevenenzestig jaar heeft bereikt nog steeds een vennootschap zou kunnen besturen, en geen openbare huisvestingsmaatschappij. Er zou dus een dubbele discriminatie zijn tussen, enerzijds, de bestuurders van zevenenzestig jaar en ouder en de bestuurders van minder dan zevenenzestig jaar en, anderzijds, de bestuurders van openbare huisvestingsmaatschappijen en de bestuurders van andere vennootschappen. De verzoekers stellen vast dat artikel 152 van het decreet werd goedgekeurd zonder discussie in het Parlement, maar bij verwijzing naar een zorg tot het op één lijn brengen met artikel 100 van het decreet, dat in een analoge bepaling voor de bestuurders van de S.W.L. voorziet. Aangezien volgens de verzoekende partij die laatste bepaling zelf ongrondwettig is, kan ze de geldigheid van het in het geding zijnde artikel 152 niet verantwoorden.

A.12.2. Het door de Waalse Regering gegeven antwoord op dat middel, identiek met het enige middel aangevoerd in de zaken nrs. 1695 en 1696, werd eerder onder A.7.2 samengevat.

- B -

*Beroep in de zaak nr. 1667*

*Wat de ontvankelijkheid betreft*

B.1. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft volgens haar statuten tot doel « de verdediging van het onroerende en roerende private eigendomsrecht », alsmede « het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges [...], die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel en van de kollektieve of private belangen van haar leden ».

B.2. Wanneer een vereniging zonder winstoogmerk zich op een collectief belang beroept, is vereist dat haar maatschappelijk doel van bijzondere aard is en, derhalve, onderscheiden van het algemeen belang; dat dit belang niet tot de individuele belangen van de leden is beperkt; dat het maatschappelijk doel door de bestreden norm kan worden geraakt; dat dit maatschappelijk doel werkelijk wordt nagestreefd, wat moet blijken uit de concrete en duurzame werking van de vereniging, zowel in het verleden als in het heden.

B.3. De toepassing van de artikelen 80 tot 84 van het bestreden decreet kan leiden tot de gerechtelijke toewijzing van een onbewoonde woning en dus tot het voorlopig ontnemen van het bezit van diegene die op die woning zakelijke rechten bezit, als hij het voorstel dat hem door een « vastgoedbeheerder » wordt gedaan om een beheersmandaat of een huurovereenkomst voor die woning te sluiten, weigert. Dergelijke bepalingen zijn van die aard dat zij afbreuk kunnen doen aan het eigendomsrecht. Ze kunnen dus het doel dat de verzoekende vereniging zich tot taak heeft gesteld te verdedigen, rechtstreeks en ongunstig raken.

De verzoekende vereniging heeft overigens haar statuten neergelegd, alsmede de beslissing van de raad van bestuur om in rechte te treden, zijnde het document dat de Waalse Regering de vereniging verwijt niet te hebben voorgelegd.

B.4. Het beroep is ontvankelijk.

*Ten gronde*

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 80 tot 84*

B.5. Het middel is gericht tegen de artikelen 80 tot 84 van het bestreden decreet, die het elke vastgoedbeheerder mogelijk maken de houder van zakelijke rechten op de onbewoonde woning voor te stellen de woning in beheer of in huur te nemen, of, in geval van weigering, zich het voorlopige beheer van de woning door de vrederechter te laten toewijzen, wat de vastgoedbeheerder machtigt tot het laten uitvoeren van renovatie- en herstructureringswerken en tot het verhuren van de woning. Het blijkt uit de uiteenzetting en toelichting van het middel dat de verzoekende vereniging niet het principe van de in de artikelen 80 tot 84 ingeschreven bepalingen bekritiseert. De vereniging verwijt hen enkel van toepassing te zijn gemaakt, niet alleen op de woning die « sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is », namelijk het geval beoogd in het tweede lid, 1°, van artikel 80, maar ook op drie andere gevallen opgesomd in dat artikel, namelijk wanneer :

« 2. ze ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;

3. het water- of elektriciteitsverbruik er gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik;

4. gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is voor die woning ».

Het beroep is dus beperkt tot artikel 80, tweede lid, 2°, 3° en 4°.

B.6. De verzoekende vereniging is van mening dat het niet redelijk is de eigenaar van een onbewoonbaar verklaarde woning gelijk te stellen met de eigenaar van een onderhouden woning die, om toelaatbare redenen, niet bewoond is.

De vereniging stelt dat die gelijke behandeling van verschillende situaties de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt.

B.7. De bestreden bepaling past in een reeks maatregelen die strekken tot verwezenlijking van « het recht op een behoorlijke huisvesting », verankerd in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, en die « de sociale huisvesting moeten versterken die integraal deel uitmaakt van de na lange strijd verworven sociale rechten » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 371-1, p. 3). Ze beoogt meer bepaald te strijden tegen de leegstand van woningen, ter aanvulling van andere decretale maatregelen zoals het opeisen van gebouwen en de belasting op de onbewoonde woningen. Ze maakt het mogelijk dat vastgoedbeheerders, die ter zake reeds een opdracht van algemeen belang vervullen, kunnen bijdragen tot het uitoefenen van het recht op huisvesting door de beschikbaarheid van goederen bestemd voor bewoning te verzekeren (*ibid.*, p. 20). Als vastgoedbeheerders worden krachtens artikel 1, 23°, van de Waalse Huisvestingscode beschouwd : « een plaatselijk bestuur, een autonoom gemeentebedrijf, de ' Société wallonne du logement ' (Waalse Huisvestingsmaatschappij), een openbare huisvestingsmaatschappij, het ' Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ' (Waals Woningfonds van de Grote Gezinnen) of een agentschap voor sociale huisvesting ».

Ze beoogt ook « te antwoorden op de toenemende bekommernis inzake het gebrek aan woningen, een ontoelaatbaar fenomeen gelet op het aantal onbewoonde woningen » (*ibid.*, p. 7).

B.8. Het Hof stelt vast dat het doel van de bestreden maatregelen, zoals het uitdrukkelijk is vermeld in artikel 2, § 2, van de Waalse Huisvestingscode, namelijk het verzekeren van de gezondheid van de woningen en het bevorderen van de sociale huisvesting, in overeenstemming is met artikel 23 van de Grondwet, en meer in het bijzonder met het derde lid, 3°, van dat artikel.

B.9. Om te beoordelen of de bestreden maatregelen relevant zijn ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen en of ze op dezelfde manier kunnen worden toegepast, onder andere, op de eigenaars van de in artikel 80, tweede lid, opgesomde categorieën van woningen, stelt het Hof vast dat het al dan niet strikte karakter van de bekritiseerde maatregelen niet duidelijk tot uiting is gebracht. De tekst is niet in overeenstemming met de parlementaire voorbereiding van het decreet.

B.10. Volgens artikel 83, § 2, derde lid, belast de vrederechter de vastgoedbeheerder met het voorlopige beheer van het onroerend goed. Tijdens de parlementaire voorbereiding werd op dit punt vastgesteld dat dit beroep op het gerecht is opgevat als « een waarborg tegen de willekeur die een aantal vastgoedbeheerders zou kunnen leiden » (*ibid.*, p. 7) en « een garantie tegen de schending van het eigendomsrecht », waarbij de vrederechter waakt « over de inachtneming van het evenwicht tussen het eigendomsrecht en het recht op huisvesting » (*ibid.*, pp. 20 en 21). De vermoedens bepaald bij artikel 80 werden tijdens de parlementaire voorbereiding als « weerlegbaar » aangemerkt (*ibid.*, p. 20).

B.11. Het Hof stelt echter vast dat het tweede lid van artikel 80, zoals het is verwoord, bepaalt in welke gevallen een woning « wordt geacht onbewoond te zijn », terwijl het vierde lid van dat artikel beperkend de twee reeksen gevallen opsomt waarin een woning « wordt geacht bewoond te zijn ». Die bepalingen laten de vrederechter geen enkele beoordelingsvrijheid die het hem, buiten die gevallen, mogelijk zou maken te beslissen dat de vermoedens van niet-bewoning zijn weerlegd.

B.12. Door in artikel 80, tweede lid, 1°, te bepalen dat een woning wordt geacht onbewoond te zijn als ze sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is, heeft de wetgever een situatie beoogd waarin eigenaars of andere houders van zakelijke rechten op onbewoonde gebouwen bijdragen tot het tekort aan huisvesting in het Waalse Gewest. De doelstelling van het verbeteren van de huisvesting wordt in die mate door dat artikel bereikt.

De gebruikte middelen van gerechtelijke buitenbezitstelling en van beheer toegekend aan een vastgoedbeheerder, uitgebreid tot de renovatie- en herstructureringswerken, zijn in verhouding tot de doelstelling van het verbeteren van de huisvesting, waarvan de strijd tegen de verkrotting deel uitmaakt.

B.13. Echter, indien de beoogde situaties die zijn van personen met een eigendomsrecht of met andere zakelijke rechten op onbewoonde en bewoonbare woningen, van wie de woning onbewoond is in de gevallen vermeld in het bepaalde onder 3° en 4° van artikel 80, tweede lid, zijn de aangewende middelen niet relevant ten opzichte van de beoogde doelstelling van het verbeteren van de huisvesting, aangezien ze raken aan woningen die als bewoonbaar moeten worden beschouwd, en ze zijn niet evenredig met het doel van het bevorderen van de sociale huisvesting wanneer de leegstand onafhankelijk is van de wil van de personen in kwestie.

B.14. Er is geen reden om de inhoud van de omzendbrief van 21 juni 1999, aangevoerd door de Waalse Regering, te onderzoeken. Dat document kan het de administratie mogelijk maken een aantal overschrijdingen in de toepassing van het decreet te vermijden, maar is niet bij machte de ongrondwettigheid waardoor het is aangetast te corrigeren.

B.15. Het bepaalde onder 3° en 4° van artikel 80, tweede lid, moet worden vernietigd.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 80 tot 84*

B.16. Het middel is afgeleid uit de schending van artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekers verwijten de decreetgever de bepalingen van de artikelen 80 tot 84 van het decreet niet toepasselijk te hebben gemaakt op eigenaars van verlaten of onbewoonde gebouwen, bestemd voor handel, industrie of voor publiek gebruik, terwijl dergelijke gebouwen ook voor huisvesting kunnen worden bestemd.

B.17. De decreetgever kon de maatregelen vervat in de artikelen 80 tot 84 toepasselijk maken op gebouwen die beantwoorden aan het begrip woning, gedefinieerd in artikel 1, 3°, van het decreet als « gebouw of gebouwgedeelte dat structureel bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen ». Het valt onder zijn beoordelingsbevoegdheid te beslissen of, om het door hem gestelde doel te bereiken, de maatregelen later moeten worden uitgebreid tot gebouwen die niet initieel voor huisvesting zijn bestemd, maar die daarvoor kunnen worden bestemd. Het gelijkheidsbeginsel is niet geschonden door het feit alleen dat de maatregelen niet tegelijk van toepassing zijn verklaard op gebouwen die voor huisvesting zijn bestemd en op gebouwen die daarvoor kunnen worden bestemd.

B.18. Het middel is niet gegrond.

*Beroepen in de zaken nrs. 1695 en 1696*

*Wat betreft het enige middel gericht tegen artikel 152*

B.19. De verzoekers bestrijden artikel 152 van de Waalse Huisvestingscode, dat bepaalt dat het mandaat van de bestuurders van openbare huisvestingsmaatschappijen « [...] van rechtswege [eindigt] wanneer de houder de leeftijd van zevenenzestig jaar heeft bereikt ». Ze betwisten in een enig middel de relevantie van de aangevoerde reden, namelijk het voor de maatschappijen overnemen van de bepaling ingeschreven in artikel 100, tweede lid, van de Waalse Huisvestingscode wat betreft de bestuurders van de « Société wallonne du logement » (hierna S.W.L.). Ze zijn van mening dat die gelijkstelling onverantwoord is, vooral omdat de bestuurders van de S.W.L. door de Raad van het Waalse Gewest worden benoemd, op voordracht van de twee betrokken regeringen en de Sociaal-economische Raad, terwijl de bestuurders van de openbare huisvestingsmaatschappijen de aandeelhouders vertegenwoordigen, met name de gemeenten, en als « actoren op het terrein » moeten worden beschouwd. Ze voegen eraan toe dat in de privé-sector in geen enkele leeftijdsgrens is voorzien en dat die in de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet niet werd verantwoord wat de bestuurders van de S.W.L. betreft.

Ze besluiten daaruit dat de bestuurders van de openbare huisvestingsmaatschappijen het slachtoffer zijn van een discriminatie en dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet worden geschonden.

B.20. Naar luid van artikel 130, § 1, van de Waalse Huisvestingscode zijn de erkende openbare huisvestingsmaatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen waarvan de opdrachten, opgesomd in artikel 131, reiken tot de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting. Ze kunnen prerogatieven van openbare macht uitoefenen, zoals de onteigening van een gebouw of ongebouwd onroerend goed (artikel 134), en hun financiële middelen omvatten een gedeelte overheidsmiddelen (artikel 135).

B.21. Rekening houdend met die publiekrechtelijke aspecten kon de decreetgever van mening zijn dat het paste - zoals voor de functies in overheidsdienst, of voor de mandatarissen van instellingen waarop de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut van toepassing is, krachtens artikel 15 van die wet - in een leeftijdsgrens te voorzien die de wet niet aan bestuurders van private vennootschappen oplegt. Niets maakt het mogelijk te stellen dat het bepalen van die leeftijdsgrens op 67 jaar discriminerend zou zijn in vergelijking met die waarin is voorzien in andere publiekrechtelijke statuten.

B.22. Het middel is niet gegrond.

*Beroepen in de zaken nrs. 1697 en 1698*

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114*

B.23. Het middel bekritiseert hoofdzakelijk artikel 98, dat de samenstelling van de raad van bestuur van de « Société wallonne du logement » als volgt omschrijft :

« Art. 98. § 1. De raad van bestuur van de ' Société ' bestaat uit drieëntwintig leden, met name :

1. zestien leden aangewezen uit een door de Waalse Regering voorgedragen dubbele lijst;
2. één lid aangewezen uit een door de Regering van de Duitstalige Gemeenschap voorgedragen dubbele lijst;
3. zes leden aangewezen uit een door de ' Conseil économique et social de la Région wallonne ' (Sociaal-economische Raad van het Waalse Gewest) voorgedragen dubbele lijst.

§ 2. De Waalse Gewestraad benoemt en ontslaat de bestuurders.

Slechts zes bestuurders mogen hun mandaat cumuleren met dat van bestuurder van een openbare huisvestingsmaatschappij.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de hoedanigheid van personeelslid van een openbare huisvestingsmaatschappij. »

Artikel 112 beschrijft de rol van het financieel beheerscomité en artikel 113 bepaalt de samenstelling ervan, zijnde drie bestuurders aangewezen door de raad van bestuur en twee vertegenwoordigers van het Gewest.

B.24. De verzoekende partijen - de provincie Henegouwen en de provincie Namen - verwijten die bepaling geen enkele waarborg te bieden voor de vertegenwoordiging van de provinciale aandeelhouders binnen de organen van bestuur, beheer en toezicht, terwijl de hoofdaandeelhouder, het Waalse Gewest, dergelijke waarborgen geniet en terwijl de twee categorieën van aandeelhouders, zijnde het Gewest en de provincies, niet fundamenteel verschillend zijn ten opzichte van de in het geding zijnde normen. Ze doen ook opmerken dat artikel 86, § 3, tweede lid, van het decreet het de provincies mogelijk maakt een participatie in het kapitaal van de S.W.L. te nemen, wat ze hebben gedaan, want ze bezitten op dit ogenblik 41,1 pct. van dat kapitaal.

De verzoekende partijen vergelijken de door hen bekritiseerde samenstelling met die van de raad van bestuur en het toezichtscomité van de « Société régionale wallonne du logement », waarbinnen de provincies met toepassing van het thans opgeheven decreet van 25 oktober 1984 noodzakelijkerwijs waren vertegenwoordigd. Ze voegen eraan toe dat ze in de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepalingen niet het beoogde doel hebben kunnen vinden. Als dat doel erin bestond het het Gewest mogelijk te maken de S.W.L. te controleren, dan zouden de daartoe gebruikte middelen onevenredig zijn aangezien het mogelijk zou zijn geweest, bijvoorbeeld, het Gewest een meerderheidsparticipatie in het kapitaal van de maatschappij of een meerderheidsvertegenwoordiging binnen de bestuurs- en controleorganen te waarborgen.

Daaruit volgt, volgens de verzoekende partijen, dat de door hen bekritiseerde bepalingen de provincies op discriminerende wijze behandelen, en zo de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden.

B.25. Artikel 86, § 3, van de Waalse Huisvestingscode voorziet erin dat het Gewest en de provincies worden toegelaten tot het inschrijven op het kapitaal van de maatschappij. Daaruit volgt echter niet dat de decreetgever binnen de raad van bestuur een gelijke vertegenwoordiging moest verzekeren van het Gewest en de provincies, op straffe van schending van het gelijkheidsbeginsel.

B.26. De aangelegenheid van de huisvesting is een bevoegdheid die bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten is toegewezen.

De « Société wallonne du logement » is een organisatie die van het Gewest afhangt. Zij is een instrument van de tenuitvoerlegging van het huisvestingsbeleid over het gehele grondgebied van het Waalse Gewest.

B.27. De provincies zijn gedecentraliseerde instellingen onderworpen aan het toezicht van het gewest. Bijgevolg vermocht de decreetgever, die kon bepalen dat de provincies mogen intekenen op het kapitaal van de « Société wallonne du logement », hen niet te betrekken bij de bestuurs-, beheers- en controleorganen van de maatschappij zonder het gelijkheidsbeginsel te schenden.

B.28. Artikel 17, § 1, van het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de Waalse regionale maatschappij voor de huisvesting, opgeheven bij het bestreden decreet, bevatte een identieke bepaling als die van artikel 98, maar er werd gepreciseerd dat « de Raad van beheer [...] ten minste twee beheerders [omvat] uit elke provincie van het Waalse Gewest en uit het administratief arrondissement Nijvel ».

B.29. Uit het feit dat het bestreden decreet afstapt van die vereiste van geografische spreiding van de bestuurders - wat niet betekende dat zij de belangen van hun provincie zouden vertegenwoordigen -, blijkt om de redenen aangegeven in B.26 en B.27 niet dat de provincies zouden zijn gediscrimineerd.

Ook de omstandigheid dat de decreetgever in de samenstelling van het financieel beheerscomité niet in de aanwezigheid van één lid per provincie die aandeelhouder is heeft voorzien, zoals was vereist bij artikel 21 van het voormelde decreet van 25 oktober 1984 wat het toezichtscomité betreft, toont niet aan dat er sprake is van discriminatie.

Het gelijkheidsbeginsel kan immers worden geschonden als een wetgever zonder redelijke verantwoording twee vergelijkbare categorieën van personen ongelijk behandelt, en niet als hij eenzelfde categorie van personen verschillend behandelt in twee opeenvolgende wetgevingen.

B.30. Het middel is niet gegrond.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 86, §§ 1 en 2, 98 en 112 tot 114*

B.31. De verzoekende partijen stellen dat de decreetgever, doordat hij de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet van toepassing verklaart op de « Société wallonne du logement », inbreuk maakt op de bevoegdheid die artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen aan de federale Staat toekent inzake het handelsrecht en het vennootschapsrecht. Ze voegen eraan toe dat artikel 10 van dezelfde bijzondere wet niet kan worden toegepast zonder afbreuk te doen aan het juridische stelsel van de naamloze vennootschappen en dat artikel 9 het de decreetgever niet mogelijk maakt af te wijken van de voormelde gecoördineerde wetten.

B.32. Artikel 86 van het bestreden decreet bepaalt :

« § 1. De ' Société wallonne du logement ', hierna ' Société ' genoemd, is een publiekrechtelijke rechtspersoon met rechtspersoonlijkheid.

Onder voorbehoud van de bepalingen van dit decreet valt de ' Société ' onder de gezamenlijke bepalingen die vastliggen in de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, wat betreft de instellingen B bedoeld in artikel 1 van voormelde wet en in de uitvoeringsbesluiten ervan.

§ 2. De ' Société ' is opgericht als naamloze vennootschap en valt onder de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met uitzondering van de door deze Code geregelde aangelegenheden.

De artikelen 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 tot 104bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn niet van toepassing op de ' Société ', wat de door deze Code geregelde aangelegenheden betreft.

[...] »

B.33. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de gewesten bevoegd inzake huisvesting en, volgens artikel 9 van dezelfde bijzondere wet, kunnen zij in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren gedecentraliseerde diensten, instellingen en ondernemingen oprichten. De decreetgever heeft die bevoegdheden uitgeoefend door de openbare instelling « Société wallonne du logement » op te richten.

B.34. Door die maatschappij aan het geheel van de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 te onderwerpen heeft de decreetgever bij het uitoefenen van dezelfde bevoegdheden de door diezelfde wet bepaalde technieken inzake begrotingscontrole en financieel en bestuurlijk toezicht op de S.W.L. van toepassing verklaard. De decreetgever heeft overigens zelf de regels bepaald betreffende de middelen van de S.W.L. (artikelen 95 en 96), haar algemene vergadering (artikel 97) en haar raad van bestuur (artikelen 98 tot 104), haar directie (artikelen 105 tot 107), de beheersovereenkomst die met de Regering wordt gesloten (artikelen 108 tot 111), haar financieel beheerscomité en de controles uitgeoefend door de regeringscommissarissen (artikel 115) en door bedrijfsrevisoren (artikel 116). Hij heeft in het decreet eveneens de regels bepaald betreffende de begroting van de maatschappij, haar boekhouding en de periodieke investeringsprogramma's die ze uitwerkt volgens de modaliteiten bepaald in de beheersovereenkomst (artikelen 117 tot 126). De decreetgever was voor het overige van mening de S.W.L. de vorm van een naamloze vennootschap te moeten geven en ze te onderwerpen aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, waarbij hij de artikelen van die wetten opsomde die hij als onverenigbaar beschouwde met de door hem bepaalde regels en waarvan hij bijgevolg de toepassing uitsloot.

B.35. Door zo te werk te gaan heeft de decreetgever artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 niet geschonden, dat voor de federale overheid de regels voorbehoudt van het gemene vennootschapsrecht, zoals zij inzonderheid voortvloeien uit de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

B.36. De afwijkingen op de regels van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, ingeschreven in de in het geding zijnde bepalingen, betreffen immers uitsluitend de « Société wallonne du logement ». Ze willen niet raken aan het gemene vennootschapsrecht of op algemene wijze de voormelde gecoördineerde wetten wijzigen, maar ze beogen alleen één enkele publiekrechtelijke rechtspersoon op te richten.

Hoewel die werkwijze kan leiden tot toepassingsmoeilijkheden, volgt daaruit niet dat de decreetgever, door bepalingen aan te nemen die afwijken van voormelde gecoördineerde wetten, zijn bevoegdheden heeft overschreden.

B.37. De Grondwetgever en de bijzondere wetgever hebben immers, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden, waarbij zij in voorkomend geval gebruik maken van de bevoegdheden hun toegekend door artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

De bevoegdheid die artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toekent inzake huisvesting impliceert dat de gewesten alle geëigende maatregelen kunnen nemen om hun bevoegdheid uit te oefenen. Omgekeerd sluit zij uit dat de federale overheid bevoegd zou zijn om zelf in afwijkende regels te voorzien die slechts van toepassing zouden zijn op één enkele door het Waalse Gewest opgerichte maatschappij, die haar activiteiten uitoefent in de aangelegenheid van de huisvesting, welke onder de gewestbevoegdheid valt.

B.38. Door een publiekrechtelijke rechtspersoon op te richten, door die aan het toezicht georganiseerd door de wet van 16 maart 1954 te ontwerpen, door zelf de essentiële regels betreffende de oprichting, het bestuur en de werking ervan te bepalen en door voor het overige te verwijzen naar het gemene vennootschapsrecht, met uitzondering van de regels die onverenigbaar zijn met het door hem bepaalde statuut, is de decreetgever binnen de perken van de bevoegdheden gebleven die hem krachtens artikel 6, § 1, IV, en artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn toegewezen.

B.39. Het middel is niet gegrond.

*Beroep in de zaak nr. 1699*

*Wat betreft het eerste middel gericht tegen de artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174*

B.40. Het middel is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen in zoverre, wanneer artikel 130, § 1, van het decreet, wat de openbare huisvestingsmaatschappijen betreft, naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen verwijst, de decreetgever ze niet vermocht te vertekenen. De verzoekers voegen eraan toe dat artikel 10 van dezelfde bijzondere wet te dezen geen toepassing kon vinden.

B.41. Artikel 130 van het bestreden decreet bepaalt :

« § 1. De openbare huisvestingsmaatschappij, hierna ' maatschappij ' genoemd, is een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Om onder de bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk IV van titel II te vallen, moet de maatschappij erkend worden door de ' Société wallonne du logement ' en opgericht zijn als een coöperatieve vereniging met beperkte aansprakelijkheid, die onderworpen is aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met uitzondering van de door deze Code geregelde aangelegenheden.

Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de publiekrechtelijke [lees : privaatrechtelijke] rechtspersonen, de vakorganisaties en de natuurlijke personen kunnen intekenen op het kapitaal van een vennootschap.

§ 2. De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden betreffende :

- 1° het maatschappelijk doel;
- 2° de statuten;
- 3° zo nodig, het beheersplan. »

B.42. Door het statuut van de publiekrechtelijke rechtspersonen die de openbare huisvestingsmaatschappijen zijn te organiseren, heeft de decreetgever gebruik gemaakt van de reeds vermelde bevoegdheden die hij krachtens de artikelen 6, § 1, IV, en 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 heeft verkregen.

Hij heeft aldus de regels bepaald betreffende de opdrachten van de openbare huisvestingsmaatschappijen (artikel 131), hun actiemiddelen (artikelen 132 tot 134), hun financiële middelen (artikelen 135 en 136), de samenstelling van hun kapitaal (artikel 138), hun activiteitengebied (artikelen 139, 141 en 142), het stelsel van hun fusies en hun herstructureringen (artikelen 140, 143 tot 145), hun algemene vergadering (artikelen 146 en 147), hun raad van bestuur (artikelen 148 tot 152), hun directeur-zaakvoerder (artikel 158) en hun personeel (artikel 159). Hij heeft eveneens de controle op hun ontvangsten en uitgaven geregeld (artikelen 160 tot 162), het door de S.W.L. uitgeoefende toezicht georganiseerd (artikelen 163 tot 165), bepaald dat een regeringscommissaris zou worden aangewezen voor elke openbare huisvestingsmaatschappij (artikelen 166 tot 169), de te nemen maatregelen beschreven als een openbare huisvestingsmaatschappij zich in structurele financiële moeilijkheden bevindt (artikelen 170 en 171), een gewestelijk solidariteitsfonds opgericht (artikelen 172 en 173) en voorzien in de straffen opgelegd aan de openbare huisvestingsmaatschappij die de bepalingen van het decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan niet respecteert (artikel 174).

Dergelijke bepalingen maken dat de openbare huisvestingsmaatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn die fundamenteel verschillen van de handelsvennootschappen, zodanig dat de vennootschapswetten slechts residueel op hen van toepassing zijn, aangezien het wezenlijke van hun organisatie, hun bestuur en hun werking door het decreet wordt bepaald.

B.43. De manier van wetgevend optreden die bestaat in het rechtstreeks uitvaardigen van regels voor de organisatie, de werking en de controle van de erkende maatschappijen, en, voor het overige, het op hen van toepassing verklaren van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zou aanleiding kunnen geven tot toepassingsmoeilijkheden, zoals door de Raad van State in zijn advies werd beklemtoond (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 371-1, pp. 69 en 70).

B.44. Er dient te worden onderzocht of te dezen de bestreden bepalingen, die betrekking hebben op publiekrechtelijke rechtspersonen die rechtsbetrekkingen onderhouden met particulieren, noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van de gewestbevoegdheden inzake huisvesting, of de aan de bevoegdheid van de Staat voorbehouden materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling, en of de weerslag op die voorbehouden materie niet marginaal is, in welk geval de bepalingen zouden kunnen worden verantwoord met toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.45. Tijdens de parlementaire voorbereiding van het bestreden decreet werd op de bezwaren van de Raad van State geantwoord :

« Om die opmerkingen te beoordelen moet worden beklemtoond dat de openbare huisvestingsmaatschappijen al zijn opgericht, dat ze al werden erkend door de vroegere Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de vroegere Nationale Landmaatschappij en dat ze werden erkend door de Waalse regionale maatschappij voor de huisvesting.

Bij die opeenvolgende erkenningen hebben de maatschappijen, in een vrijwillig gebaar, hun statuten aangepast aan de opdracht van openbare dienstverlening waartoe ze zich hebben geëngageerd en aan de controlemaatregelen die ze hebben aanvaard na te leven. » (*ibid.*, p. 25)

B.46.1. Het Hof stelt vast dat de uiteindelijk goedgekeurde tekst het de openbare huisvestingsmaatschappijen enkel mogelijk maakt de vorm van coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid aan te nemen, terwijl het voorontwerp voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State het hun ook mogelijk maakte de vorm van naamloze vennootschappen aan te nemen, wat aanleiding had gegeven tot andere bezwaren afgeleid uit de onverenigbaarheid van een aantal bepalingen uit het voorontwerp met Europese richtlijnen betreffende het stelsel van de naamloze vennootschappen (*ibid.*, p. 70).

B.46.2. De voormelde opmerkingen tonen aan dat de bestreden bepalingen noodzakelijk konden worden geacht opdat de bestaande coöperatieve vennootschappen een activiteit zouden kunnen voortzetten die het het Gewest mogelijk zou maken zijn bevoegdheden inzake huisvesting ten volle uit te oefenen. Bovendien beogen de betwiste maatregelen niet het instellen van nieuwe afwijkingen op het vennootschapsrecht maar het bevestigen van de afwijkingen die de bestaande maatschappijen reeds in hun statuten hadden ingeschreven, wat aangeeft dat de materie zich reeds in het verleden tot een gedifferentieerde regeling leende. Tot slot gaat het enkel om coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, uitsluitend actief inzake huisvesting, een aangelegenheid die onder de gewestbevoegdheid valt, wat erop wijst dat de bestreden maatregelen op de materie van het vennootschapsrecht slechts een marginale weerslag hebben.

B.47. Daaruit volgt dat aan de vereiste voorwaarden voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is voldaan en dat het middel, afgeleid uit de onbevoegdheid van het Waalse Gewest, niet gegrond is.

*Wat betreft het tweede middel gericht tegen de artikelen 131 tot 136, 138, 140 tot 148, 152, 158, 160, 161, 163 tot 171 en 174*

B.48. Het middel voert de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aan. Aan het verwijt dat al is gericht tegen de bestreden bepalingen, namelijk het vertekenen van de meeste beginselen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, voegen de verzoekende partijen, in een tweede onderdeel, het verwijt toe af te wijken van de regels van het Europese recht vermeld in het middel, waarbij de betrokken maatschappijen worden gediscrimineerd aangezien ze geen garantie krijgen voor de inachtneming van de rechten en vrijheden erkend door het gemeenschapsrecht.



B.49. De openbare huisvestingsmaatschappijen zijn publiekrechtelijke rechtspersonen, erkend door de « Société wallonne du logement », aan wie opdrachten van openbare dienstverlening zijn toevertrouwd, opgesomd in artikel 131 van het decreet, gebonden aan de opdrachten toevertrouwd aan de « Société wallonne du logement ». Aldus is het verantwoord dat die maatschappijen zijn onderworpen aan publiekrechtelijke regels, dat ze ondergeschikt zijn aan de « Société wallonne du logement » en dat ze door de overheid zijn erkend. Dergelijke bijzonderheden verantwoordt eveneens dat die maatschappijen het voorwerp uitmaken van afwijkende bepalingen, zelfs als ze de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aannemen. Die afwijkingen zijn in verhouding met de beoogde doelstellingen en ze zijn niet onevenredig hiermee.

B.50. In een tweede onderdeel van het middel betogen de verzoekende partijen dat het Waalse Gewest, na te hebben verklaard te verwijzen naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, « er toch aanzienlijk van is afgeweken, wat zo leidde tot het terzijde schuiven van de regels aangenomen door de federale wetgever met het oog op het in overeenstemming brengen van het Belgische juridische systeem van het vennootschapsrecht met de hogere regels van het gemeenschapsrecht die directe werking en voorrang op het nationale recht genieten ».

Ze zijn van mening dat de openbare huisvestingsmaatschappijen, in zoverre ze gewaard worden uit dat systeem, « volkomen terecht staande houden dat ze worden gediscrimineerd in de manier waarop ze de rechten en vrijheden bepaald door de communautaire wetgeving ten opzichte van de traditionele handelsvennootschappen gewaarborgd zien ».

B.51. Het Hof is, zoals de verzoekende partijen toegeven, niet bevoegd om na te gaan of wettelijke bepalingen normen van het Europese recht schenden. De grondwettelijke regels van de gelijkheid en van de niet-discriminatie, waarvan het Hof de naleving verzekert, zijn toepasselijk ten aanzien van alle rechten en vrijheden, met inbegrip van die welke voortvloeien uit internationale verdragen die België binden, die door een instemmingsakte in de interne rechtsorde toepasselijk zijn gemaakt en die directe werking hebben. Dat is ook het geval voor de rechten en vrijheden gewaarborgd of beschermd door Europese richtlijnen.

B.52. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden geschonden zijn, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

B.53. De verzoekende partijen geven niet aan welke de rechten of vrijheden zijn, gewaarborgd door bepalingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen tot omzetting van Europese richtlijnen, die door de bestreden bepalingen zouden zijn geschonden.

De enige bepalingen die zijn vermeld, staan niet in het middel zelf, maar in het citaat dat erin is opgenomen van het advies van de Raad van State van 12 januari 1998. Dat advies werd gegeven bij een voorontwerp waarvan artikel 119 het de openbare huisvestingsmaatschappijen mogelijk maakte te kiezen voor de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of voor die van een naamloze vennootschap (*ibid.*, p. 124), terwijl artikel 130, § 1, tweede lid, van het decreet het hun slechts mogelijk maakt die eerste vennootschapsvorm aan te nemen.

B.54. Van de bepalingen vermeld in het advies, is enkel artikel 10 van de gecoördineerde wetten, betreffende de bekendmaking van bepaalde akten, van toepassing op alle vormen van handelsvennootschappen. Daarentegen zijn de andere artikelen van toepassing op de naamloze vennootschappen en betreffen zij hun oprichting (artikel 29), de inbreng (artikel 29*bis*), de kapitaalvermindering (artikel 72) alsmede bepaalde in de akten op te nemen vermeldingen (artikelen 81 en 82).

B.55. Het Hof ziet niet welke rechten en vrijheden door dergelijke bepalingen zouden zijn gewaarborgd of beschermd en nog minder in welk opzicht de openbare huisvestingsmaatschappijen door bepalingen waarvan vermoed wordt dat zij ervan afwijken, zouden zijn gediscrimineerd.

B.56. Datzelfde geldt voor de drie Europese richtlijnen vermeld in het advies van de Raad van State : zij hebben alle drie tot doel de belangen te beschermen « zowel van de [vennoten] als van derden ». De ene is van toepassing op naamloze vennootschappen en op vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (68/551/EEG van 9 maart 1968), de andere twee op naamloze vennootschappen (77/91/EEG van 13 december 1976 en 78/855/EEG van 9 oktober 1978) en betreffen de oprichting van die vennootschappen, het behoud en de wijzigingen in hun kapitaal evenals hun fusies.

B.57. De verzoekende partijen geven niet aan in welk opzicht een miskennis van die richtlijnen, gesteld dat ze zou zijn aangetoond, voor hen discriminerend zou zijn, waarbij de eerste verzoekende partij een regionale coöperatieve huisvestingsmaatschappij is en de tweede haar bestuurder.

B.58. Het middel kan in zijn tweede onderdeel niet worden aangenomen.

*Wat betreft het derde middel*

B.59. Het middel valt samen met datgene dat werd onderzocht in B.19 tot B.22 en moet om de aldaar vermelde redenen worden verworpen.

Om die redenen,

het Hof

— vernietigt het 3° en het 4° in het tweede lid van artikel 80 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, in zoverre die bepalingen als onbewoond beschouwen, in de zin van het decreet, woningen die onbewoond zijn om redenen buiten de wil van de eigenaar of van de houder van een ander zakelijk recht op die woningen;

— verwerpt de beroepen voor het overige.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 25 oktober 2000, door de voormelde zetel, waarin rechter E. Cerexhe voor de uitspraak is vervangen door rechter R. Henneuse, overeenkomstig artikel 110 van de voormelde wet.

De griffier,

L. Potoms.

De voorzitter,

M. Melchior.

## SCHIEDSHOF

D. 2000 — 2882

[C – 2000/21496]

## Urteil Nr. 105/2000 vom 25. Oktober 2000

*Geschäftsverzeichnisnummern.* 1667, 1695, 1696, 1697, 1698 und 1699

*In Sachen:* Klagen auf teilweise Nichtigerklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches, erhoben von der VoE Syndicat national des propriétaires und anderen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und G. De Baets, und den Richtern P. Martens, E. Cereixe, A. Arts, M. Bossuyt und E. De Groot, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

I. *Gegenstand der Klagen*

Mit Klageschriften, die dem Hof mit am 30. April, 3. Juni und 4. Juni 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen zugesandt wurden und am 3. Mai, 4. Juni und 7. Juni 1999 in der Kanzlei eingegangen sind, erhoben Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 1 3° und 80 bis 85 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 4. Dezember 1998, zweite Ausgabe): die VoE Syndicat national des propriétaires, mit Vereinigungssitz in 1000 Brüssel, rue de la Violette 43, J.-P. Vermote, wohnhaft in 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 8, R. Verhelst, wohnhaft in 8318 Brügge-Assebroek, Omendreef 17, (Rechtssache Nr. 1667), C. Blondeel, wohnhaft in 6110 Montigny-le-Tilleul, rue du Faubourg 161, (Rechtssache Nr. 1695), L. Cariat, wohnhaft in 6001 Marcinelle, rue Jean Bellière 84, (Rechtssache Nr. 1696), die Provinz Namur, mit Amtssitz in 5000 Namur, place Saint-Aubain 2, (Rechtssache Nr. 1697), die Provinz Hennegau, mit Amtssitz in 7000 Mons, rue Verte 13, (Rechtssache Nr. 1698), die Gen. Société régionale des logements du Borinage, mit Gesellschaftssitz in 7000 Mons, place du Chapitre 2, und R. Collard, wohnhaft in 7340 Pâturages, Grand-Rue 90, (Rechtssache Nr. 1699).

II. *Verfahren*

Durch Anordnungen vom 3. Mai 1999 und 4. und 7. Juni 1999 hat der amtierende Vorsitzende gemäß den Artikeln 58 und 59 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof die Richter der jeweiligen Besetzungen bestimmt.

Die referierenden Richter haben Artikel 71 bzw. 72 des organisierenden Gesetzes in diesen Rechtssachen nicht für anwendbar erachtet.

Durch Anordnung vom 9. Juni 1999 hat der Hof beschlossen, daß die Untersuchung in französischer Sprache erfolgt.

Durch Anordnung vom 9. Juni 1999 hat der Hof die Rechtssachen verbunden.

Durch Anordnung vom 15. Juli 1999 hat der amtierende Vorsitzende die für die Einreichung eines Schriftsatzes vorgesehene Frist bis zum 30. September 1999 verlängert.

Die Klagen wurden gemäß Artikel 76 des organisierenden Gesetzes mit am 16. Juli 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert; die Anordnung vom 15. Juli 1999 wurde mit denselben Briefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 31. Juli 1999.

Schriftsätze wurden eingereicht von

— der Wallonischen Regierung, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, mit am 29. September 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— der Flämischen Regierung, place des Martyrs 19, 1000 Brüssel, mit am 30. September 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Diese Schriftsätze wurden gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 17. November 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Erwiderungsschriftsätze wurden eingereicht von

— den klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696, mit am 13. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— der Flämischen Regierung, mit am 13. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— den klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 1699, mit am 16. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— den klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 1667, mit am 16. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— der klagenden Partei in der Rechtssache Nr. 1697, mit am 20. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief,

— der klagenden Partei in der Rechtssache Nr. 1698, mit am 20. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief.

Durch Anordnungen vom 28. Dezember 1999 und vom 30. März 2000 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 30. April 2000 bzw. 30. Oktober 2000 verlängert.

Durch Anordnung vom 10. Mai 2000 hat der Hof die Rechtssachen für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 30. Mai 2000 anberaumt.

Diese Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 11. Mai 2000 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 30. Mai 2000

— erschienen

. RA E. Grégoire, in Lüttich zugelassen, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 1667,

. RA P. Herman *loco* RA R. Lorent und RÄin B. Dubuisson, in Charleroi zugelassen, für die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696,

. RA C. Molitor *loco* RA. J. Bourtembourg, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698,

. RA A. Guéritte, in Mons zugelassen, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 1699,

. RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,

. RA D. Libin, in Lüttich zugelassen, für die Wallonische Regierung,

— haben die referierenden Richter P. Martens und E. De Groot Bericht erstattet,

— wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

— wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

Durch Anordnung vom 7. Juni 2000 hat der Hof festgestellt, daß der gesetzmäßig verhinderte Richter H. Coremans als Mitglied der Besetzung durch den Richter M. Bossuyt ersetzt wurde, die Verhandlung wieder eröffnet und den Sitzungstermin auf den 21. Juni 2000 anberaumt.

Diese Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 8. Juni 2000 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 21. Juni 2000

— erschienen

. RA P. Herman *loco* RA R. Lorent und RÄin B. Dubuisson, in Charleroi zugelassen, für die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696,

. RA C. Molitor *loco* RA. J. Bourtembourg, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698,

. RA A. Guéritte, in Mons zugelassen, für die klagenden Parteien in der Rechtssache Nr. 1699,

. RA P. Van Orshoven, in Brüssel zugelassen, für die Flämische Regierung,

— haben die referierenden Richter P. Martens und E. De Groot Bericht erstattet,

— wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

— wurden die Rechtssachen zur Beratung gestellt.

Das Verfahren wurde gemäß den Artikeln 62 ff. des organisierenden Gesetzes, die sich auf den Sprachengebrauch vor dem Hof beziehen, geführt.

III. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

*Klage in der Rechtssache Nr. 1667*

A.1. Die Artikel 80 bis 84 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches, die Gegenstand der in der Rechtssache Nr. 1667 eingereichten Klage ist, besagen:

«Art. 80. Jeder Immobilienvermittler kann dem Inhaber von dinglichen Rechten an einer leerstehenden Wohnung, die in seinem örtlichen Tätigkeitsgebiet gelegen ist, vorschlagen, diese Wohnung zu verwalten, oder eventuell zu mieten.

Als leerstehend gilt die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:

1° eine seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärte Wohnung;

2° eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerläßlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;

3° eine Wohnung, für welche der während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten festgestellte Wasser- oder Stromverbrauch unter dem von der Regierung festgesetzten Mindestverbrauch liegt;

4° eine Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist.

Die Bewohnung durch einen Obdachlosen, der weder Anrecht noch Berechtigung dazu hat, unterbricht den in Absatz 2 erwähnten Zeitraum als leerstehende Wohnung nicht.

Als belegt gilt die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:

1° die Wohnung, die an der Sanierungs-, Anpassungs- oder Umgestaltungsarbeiten im Gang sind;

2° die Wohnung, für welche der Inhaber dinglicher Rechte seine Absicht eine Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung vorzunehmen, mit einer Städtebaugenehmigung, einem ausführlichen Kostenanschlag oder einer Beschreibung der Arbeiten nachweist, vorausgesetzt, daß diese Arbeiten innerhalb drei Monaten, nachdem der Inhaber der dinglichen Rechte den Nachweis gegeben hat, wirklich unternommen und weitergeführt werden.»

«Art. 81. Der Immobilienvermittler vereinbart mit dem Inhaber dinglicher Rechte ein Verwaltungsmandat, oder mangels dessen, schließt mit ihm ein Mietvertrag ab.

Die Regierung legt das Muster des Verwaltungsmandats fest.

In diesem wird insbesondere das folgende vereinbart:

1° die Art der vom Immobilienvermittler auszuführenden Arbeiten;

2° das Verfahren für die Rückzahlung der Arbeitskosten;

3° das Verfahren für die Berechnung und die Rückzahlung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für die Wohnung;

4° die Laufzeit und die Kündigungsbedingungen des Verwaltungsmandats;

5° die jeweiligen Verpflichtungen des Immobilienvermittlers und des Eigentümers.»

«Art. 82. Der Immobilienvermittler schließt mit dem Bewohner einen schriftlichen Mietvertrag ab, der den besonderen Bestimmungen des Zivilbuches [zu lesen ist: des Zivilgesetzbuches] in Sachen Hauptaufenthaltsort unterliegt.»

«Art. 83. § 1. Wenn der Inhaber dinglicher Rechte an der leerstehenden Wohnung den Vorschlag des Immobilienvermittlers ablehnt, fordert letzterer ihn auf, sein Gut innerhalb sechs Monaten zu bewohnen oder zur Vermietung freizugeben.

§ 2. Wenn die Wohnung am Ablauf dieser Frist noch leer steht, befaßt der Immobilienvermittler den Friedensrichter des Ortes, in dem die Wohnung liegt, mit der in Artikel 1034*bis* bis 1034*sexies* des Strafgesetzbuches erwähnten Klage, um mit der provisorischen Verwaltung der Wohnung beauftragt zu werden.

Der Friedensrichter kann einen Sachverständigen bezeichnen, der damit beauftragt wird, Bericht über die auszuführenden Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten zu erstatten.

Der Friedensrichter beauftragt den Immobilienvermittler mit der provisorischen Verwaltung der Wohnung, außer bei Hindernis kraft Gesetzes.

§ 3. Der Immobilienvermittler ergreift jede Maßnahme, die zur Vermietungsfreigabe und zur Instandhaltung der Wohnung nützlich ist.

Er kann Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten ausführen, deren Art von der Regierung festgelegt wird.

§ 4. Der Immobilienvermittler vereinnahmt die Mieten und rechnet sie von seiner Schuldforderung ab bis zur Höhe der gesamten Kosten für die Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten.

Der Immobilienvermittler zieht die gemäß Artikel 81 Absatz 3, 3° berechneten Kosten von seiner Schuldforderung ab.

§ 5. Jährlich oder auf Antrag des in § 2 erwähnten Friedensrichters legt er dem Inhaber dinglicher Rechte Rechenschaft bezüglich seiner Verwaltung.»

«Art. 84. Der Inhaber dinglicher Rechte kann jederzeit durch die in Artikel 1034*bis* bis 1034*sexies* des Strafgesetzbuches erwähnte Klage den Friedensrichter des Ortes, in dem die streitige Wohnung liegt, darum bitten, ihm die Verwaltung seiner Wohnung wieder anzuvertrauen.

Wenn der Friedensrichter diesem Antrag stattgibt,

1° ist der Inhaber dinglicher Rechte verpflichtet, dem Immobilienvermittler den Restbetrag der von ihm ausgelegten Kosten zurückzuzahlen. Der Restbetrag wird vom Friedensrichter bestimmt;

2° ist der zwischen dem Immobilienvermittler und dem Bewohner abgeschlossene Mietvertrag gegenüber dem Inhaber dinglicher Rechte wirksam.»

#### *In bezug auf die Zulässigkeit*

A.2. Die Kläger in der Rechtssache Nr. 1667 fechten nicht die Erwägung der Regierung der Wallonischen Region an, wonach der Gegenstand ihrer Klage sich auf die Artikel 80 bis 84 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches begrenze.

A.3.1. Die Wallonische Regierung stellt die Zulässigkeit der von der VoE Syndicat national des propriétaires in Abrede, weil diese weder ihre Satzung noch ihren Klageerhebungsbeschluß vorgelegt habe.

A.3.2. Die betreffende Vereinigung erklärt, diese Dokumente der Klageschrift beigelegt zu haben.

#### *Zur Hauptsache*

##### *In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 80 bis 84 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.4.1. In einem ersten, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund führen die Kläger in der Rechtssache Nr. 1667 an, daß die Eigentümer von unbewohnten und gut unterhaltenen Wohnungen im Sinne von Artikel 80 2°, 3° und 4° eine gerichtliche Zuteilung ihres Gutes ebenso erleiden könnten wie die Eigentümer von unbewohnten und für unbewohnbar und ungesund erklärten Wohnungen, und daß es hinsichtlich der Zielsetzung des Dekrets, Wohnungen zu fördern, nicht vernünftig sei, einen Eigentümer einer unbewohnbaren Wohnung mit dem Eigentümer einer unterhaltenen Wohnung, die aus annehmbaren Gründen nicht bewohnt sei, gleichzusetzen. Als annehmbaren Grund führen sie die Nichtbelegung durch einen Mieter aus persönlichen Gründen, die Zweckbestimmung als Zweitwohnsitz, als Herberge für Wanderer oder für eine kulturelle Tätigkeit sowie den Beschluß, das Gut ohne Spekulationsabsicht nicht zu vermieten, an.

Sie erwähnen ihre Klage gegen das Dekret vom 19. November 1998 zur Einführung einer Steuer auf verwaahlte Wohnungen in der Wallonischen Region, die unter der Nummer 1612 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragen sei und in der sie einen ähnlichen Klagegrund anführten.

Sie erklären, sich nicht mit einem Rundschreiben vom 21. Juni 1999 begnügen zu können, in dem das Dekret so ausgelegt werde, daß es nicht auf gewisse von ihnen angeführte Situationen anwendbar sei, da ein solcher Text keinerlei juristischen Wert habe.

Nach Auffassung der Kläger verfüge ein Friedensrichter, der gemäß Artikel 83 des Dekrets die provisorische Verwaltung des Gutes zuteile, im Gegensatz zur Behauptung der Wallonischen Regierung über keinerlei Ermessensspielraum hinsichtlich der Anwendung von Artikel 80, der den Begriff «leerstehend» genau umschreibe; er könne insbesondere nicht die Gründe beurteilen, die von den Eigentümern angeführt würden, um sich der Anwendung dieser Bestimmung zu entziehen. Diesbezüglich schaffe der Begriff «gelten als» in Artikel 80 Absatz 2 keineswegs eine widerlegbare Vermutung der Unbewohnbarkeit des Gutes.

Weiterhin führen sie an, daß diese Möglichkeit, selbst wenn die betroffenen Eigentümer ihr Gut in Anwendung von Artikel 84 des Dekrets wieder zurücknehmen könnten, keinerlei Einfluß darauf habe, daß das Gut vorher einem Dritten zugeteilt worden sei.

A.4.2. Die Wallonische Regierung erinnert an den Text von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung über das Recht auf eine angemessene Wohnung sowie an die diesbezüglichen Zuständigkeiten der Regionen und verweist auf die Zielsetzung des angefochtenen Dekrets, nämlich die Förderung von Wohnungen und der Anreiz für die Eigentümer von unbelegten Wohnungen, diese zu vermieten, insbesondere angesichts der großen Zahl von Anträgen auf Sozialwohnungen und von unbelegten Wohnungen in der Wallonie. Sie verweist darauf, daß im übrigen auf diesem Gebiet andere Mittel angewandt worden seien, wie das Dekret zur Einführung einer Steuer auf verwaahlte Wohnungen.

Nach Auffassung der Regierung bräuchten die Kläger nicht zu befürchten, daß das Dekret auf gut unterhaltene Wohnungen angewandt werde. Ein Ministerialrundsreiben vom 21. Juni 1999 schließe nämlich Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen aus seinem Anwendungsbereich aus, und in der Begründung sei angeführt, daß das Eingreifen des Friedensrichters für eine Ausgewogenheit zwischen dem Recht des Eigentümers und dem Recht auf eine Wohnung sorgen könne. Darüber hinaus zeige die Verwendung des Begriffs «gelten als» in Artikel 80 Absatz 2, *in limine*, zu Beginn der Liste der Situationen, in denen eine Wohnung als leerstehend betrachtet werden könne, daß der Gesetzgeber den Gegenbeweis annehmen würde. Schließlich verweist die Regierung auf Artikel 84 des Dekrets, wonach der Inhaber von dinglichen Rechten zu jeder Zeit beim Friedensrichter die Rücknahme der Verwaltung seiner Wohnung beantragen könne.

A.4.3. Die Flämische Regierung schließt sich den Anmerkungen der Wallonischen Regierung an und fügt hinzu, daß gerade der Umstand, daß eine Wohnung nicht belegt sei, nicht aber ihr Unterhaltszustand das einzig angemessene Kriterium zur Bekämpfung des Leerstehens von Wohnungen sei. Das Hindernis für Bewohnung ergebe sich entweder daraus, daß die Wohnungen nicht mehr zum Wohnen tauglich seien, oder daß sie nicht mehr zu diesem Zweck auf den Markt gebracht würden; die angefochtenen Bestimmungen sollten diese beiden Probleme lösen.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 80 bis 84 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.5.1. In einem zweiten, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund bemängeln die Kläger in der Rechtssache Nr. 1667, daß die Artikel 80 bis 84 des angefochtenen Dekrets sich nicht auf die Eigentümer von aufgegebenen oder nicht belegten und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bezögen, wie Gebäude für Handel, Gewerbe oder das Gemeinwohl, während solche Arten von Gebäuden auch zu Wohnzwecken verwendet würden.

A.5.2. Die Wallonische Regierung erwidert, daß der Gesetzgeber hinsichtlich der Zielsetzung nur die zu Wohnzwecken bestimmten Gebäude haben vorsehen können, die nicht mit den anderen zu vergleichen seien. Falls letztere ebenfalls vorgesehen seien, werde eine Diskriminierung zum Nachteil ihrer Eigentümer entstehen, da sie Unkosten für die Umgestaltung zu Wohnungen auf sich nehmen müßten und das System zur Rücknahme des Gutes, das in Artikel 84 des Dekrets vorgesehen sei, nicht mehr Anwendung finden könne. Außerdem bestünden andere Bestimmungen für Gebäude, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke vorgesehen seien, wie beispielsweise die Artikel 17, 29, 31 und 54 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches und der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Umgestaltung von verbesserungsfähigen Wohnungen und für die Errichtung von Wohnungen aus Gebäuden, die ursprünglich nicht zu Wohnzwecken bestimmt waren.

A.5.3. Die Flämische Regierung schließt sich den Anmerkungen der Wallonischen Regierung an und fügt hinzu, daß der Gesetzgeber wegen der Grenzen der diesbezüglichen regionalen Zuständigkeiten nur die Bestimmung zu Wohnzwecken habe regeln können.

*Klagen in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696 gegen Artikel 152*

A.6. Artikel 152 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches, der Bestandteil des Unterabschnitts dieses Dekrets über die Struktur der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Gegenstand der in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696 eingereichten Klagen ist, enthält folgenden Text:

«Das Mandat des Verwalters läuft von Rechts wegen ab, wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.»

*In bezug auf den einzigen, gegen Artikel 152 gerichteten Klagegrund*

A.7.1. In einem einzigen, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund führen die Kläger in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696 an, daß die Festsetzung des Ruhestandsalters der Verwaltungsratsmitglieder der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf siebenundsechzig Jahre unter Hinweis auf dasjenige, das in Artikel 100 Absatz 2 des Dekrets für die Verwaltungsratsmitglieder der «Société wallonne du logement» (S.W.L.) festgesetzt sei, einen diskriminierenden Behandlungsunterschied zwischen den Bürgern einführe, je nachdem, ob sie älter oder jünger als siebenundsechzig Jahre seien. Sie vertreten den Standpunkt, daß die Lage der Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. und einer Wohnungsbaugesellschaft unterschiedlich sei, weil die ersteren vom Rat der Wallonischen Region auf Vorlage von doppelten Listen durch die Wallonische Regierung, die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft sowie den Wirtschafts- und Sozialrat ernannt und abgerufen würden, während die letzteren die Aktionäre, insbesondere die Gemeinden, vertreten und als «Mitwirkende vor Ort» angesehen würden. Sie führen außerdem an, daß die Altersgrenze im Privatsektor nicht vorgesehen sei und daß sie in den Vorarbeiten ebenfalls nicht für die Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. gerechtfertigt werde.

A.7.2. Nach Darlegung der Wallonischen Regierung sei das Alter ein objektives Kriterium und sei der Gesetzgeber von dem Bemühen um Kohärenz mit der Lage der Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. ausgegangen, wobei die S.W.L. und die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im gleichen Wohnungsbereich tätig seien und zwischen beiden zahlreiche Verbindungen bestünden, insbesondere diejenige der Anerkennung. Artikel 98 § 2 des Dekrets erlaube die gleichzeitige Ausübung eines Verwaltungsratsmandates in der S.W.L. und in einer Wohnungsbaugesellschaft; die Regierung erklärt, nicht einsehen zu können, warum ein Mandat mit siebenundsechzig Jahren ende und das andere mit siebzig Jahren.

*Klagen in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698*

A.8. Die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches, die im Unterabschnitt dieses Dekrets über die «Société wallonne du logement» (S.W.L.) enthalten sind, und die Gegenstand der Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698 sind, besagen:

«Art. 86. § 1. Die ' Société wallonne du logement ', nachstehend ' die Gesellschaft ' genannt, ist eine juristische Person öffentlichen Rechts mit Rechtspersönlichkeit.

Unter Vorbehalt der Bestimmungen des vorliegenden Dekrets ist ' die Gesellschaft ' den sämtlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 16. März 1954 über die Kontrolle gewisser öffentlicher Einrichtungen, was die in Artikel 1 des genannten Gesetzes angeführten Einrichtungen der Kategorie B betrifft, sowie den Erlassen, die in Ausführung dieses Gesetzes verabschiedet worden sind, unterworfen.

§ 2. Die Gesellschaft hat die Form einer Aktiengesellschaft und ist den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterworfen, mit Ausnahme der Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

Die Artikel 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 bis 104 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften finden keine Anwendung auf ' die Gesellschaft ' für die Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.»

«Art. 98. § 1. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfaßt 23 Mitglieder, nämlich:

- 1° sechzehn, die auf einer doppelten von der Wallonischen Regierung vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden;
- 2° eins, das auf einer doppelten von der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorgeschlagenen Liste bezeichnet wird;
- 3° sechs, die auf einer doppelten vom Wirtschafts- und Sozialrat der Wallonischen Region vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden.

§ 2. Die Verwalter werden vom Wallonischen Regionalrat ernannt und abgesetzt.

Die Anzahl der Verwalter, die ihr Mandat mit einem Mandat als Verwalter einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes kumulieren dürfen, ist auf sechs begrenzt.

Das Mandat des Verwalters ist mit der Eigenschaft als Personalmitglied einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes unvereinbar.»

«Art. 112. Der Finanzverwaltungsausschuß berät den Verwaltungsrat in Sachen Finanzverwaltung.»

«Art. 113. Der Finanzverwaltungsausschuß besteht aus fünf Mitgliedern:

- 1° drei vom Verwaltungsrat der ' Gesellschaft ' bezeichnete Verwalter;
- 2° zwei Vertreter der Region, die von der Regierung innerhalb der Abteilungen Finanzverwaltung, Haushalt, Finanzen und Departementsbuchführung, und der Finanzinspektion bezeichnet werden.

Ein Vorsitzender wird innerhalb des Finanzverwaltungsausschusses gewählt.

Der Finanzverwaltungsausschuß wird unterstützt von:

- 1° einem Vertreter des Rechnungshofes;
- 2° den gemäß Artikel 116 bezeichneten Revisoren;
- 3° den Kommissaren und dem Beobachter gemäß den in Artikel 115, § 2 festgesetzten Bedingungen;
- 4° dem Generaldirektor und dem beigeordneten Generaldirektor der ' Gesellschaft ';
- 5° zwei Sachverständigen in Sachen Haushalt und Finanzen, welche die Provinzen vertreten und von der Regierung bezeichnet werden.»

«Art. 114. Der Finanzverwaltungsausschuß kommt quartalsweise zusammen.

Die Arbeitsweise des Finanzverwaltungsausschusses und die Entlohnung seiner Mitglieder werden in den Satzungen der ' Gesellschaft ' bestimmt.»

*In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.8.1. Die Kläger in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698 leiten einen ersten Klagegrund aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung ab, da die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 des angefochtenen Dekrets keinerlei Garantie für die Vertretung der provinziellen Aktionäre innerhalb der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Kontrollgremien böten, während der Hauptaktionär, nämlich die Wallonische Region, in den Genuß solcher Garantien gelange, und die beiden Kategorien von Aktionären, nämlich die Region und die Provinzen, sich hinsichtlich der Zielsetzung der betreffenden Normen nicht grundsätzlich voneinander unterscheiden und Artikel 86 § 3 Absatz 2 des Gesetzbuches selbst für die Provinzen die Möglichkeit vorsehe, sich am Kapital der S.W.L. zu beteiligen, wovon in der Praxis Gebrauch gemacht worden sei.

Sie bemerken, daß die Provinzen gemäß den Artikeln 17 und 21 des Dekrets vom 25. Oktober 1984 über den Verwaltungsrat beziehungsweise den Aufsichtsrat der S.W.L. notwendigerweise innerhalb dieser Gremien vertreten gewesen seien. Bei der Prüfung der Vorarbeiten zum angefochtenen Dekret sei die Zielsetzung der angefochtenen Bestimmungen nicht zu erkennen, insofern sie der Region im Vergleich zu den Provinzen einen Vorteil gewährten.

Wenn dieses Ziel darin bestanden habe, der Region das Mittel zur Kontrolle der S.W.L. zu verleihen, erweise es sich nach Auffassung der Kläger nicht als unrechtmäßig, doch die angewandten Mittel stünden nicht im Verhältnis dazu, da keinerlei Garantie für die Vertretung der Provinzen bestehe. Dieses Ziel hätte durch andere Mittel erreicht werden können, wie die Garantie einer Mehrheitsbeteiligung der Region am Kapital oder an den Verwaltungs- und Aufsichtsgremien.

A.8.2. Die Wallonische Regierung erwidert, daß die Zusammensetzung des Verwaltungsrates und die Weise der Ernennung der Verwaltungsratsmitglieder in Artikel 14 § 1 der Satzung der S.W.L., die durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 10. Juni 1999 genehmigt worden sei, festgelegt sei, daß kein Unterschied zwischen den Kategorien von Aktionären gemacht werde und daß die Verwaltungsratsmitglieder nicht die Vertreter dieser oder jener Kategorie von Aktionären seien. Nach Darlegung der Regierung habe Artikel 17 des Dekrets vom 25. Oktober 1984 die Anwesenheit von zwei Verwaltungsratsmitgliedern mit Wohnsitz in jeder Provinz der Region vorgeschrieben, doch diese Bestimmung, für die es keine Entsprechung im angefochtenen Dekret gebe, habe nicht die Garantie für die Vertretung der provinziellen Aktionäre bezweckt. Die Verwaltungsratsmitglieder hätten nicht den Auftrag, die Interessen der Aktionäre zu vertreten, sondern auf das Gemeinwohl zu achten.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.9.1. Die Kläger in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698 leiten einen zweiten Klagegrund aus dem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 und die Artikel 9 und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen ab, da die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 des angefochtenen Dekrets, insbesondere Artikel 86 § 2, die «Société wallonne du logement» (S.W.L.) von der Anwendung der Bestimmungen der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften ausklammerten und diese Bestimmungen, insbesondere Artikel 98, die Zusammensetzung sowie die Regeln für die Arbeitsweise des Verwaltungsrates der S.W.L. anders festlegten, als es von den besagten koordinierten Gesetzen vorgesehen sei, während die Regeln des allgemeinen Gesellschaftsrechts zum föderalen Zuständigkeitsbereich gehörten und Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 nicht Anwendung finden könne, ohne die auf Aktiengesellschaften anwendbaren Rechtsbestimmungen zu verfälschen, so daß eine Region, die wie im vorliegenden Fall auf die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften Bezug nehme, aufgrund von Artikel 9 des Sondergesetzes nicht davon abweichen dürfe. Dies sei um so zutreffender, als die Vorarbeiten zum Dekret keinerlei Hinweis auf die Gründe enthielten, aus denen von den Regeln der koordinierten Gesetze abgewichen werde, insbesondere diejenigen über die Bedingungen zur Gründung einer Aktiengesellschaft (Artikel 29), die Haftung der Gründer und Verwaltungsratsmitglieder (Artikel 35), die Zuständigkeit und die Zusammensetzung des Verwaltungsrates (Artikel 54 und 55), die Weise der Ernennung der Verwaltungsratsmitglieder (Artikel 55) und die Kontrolle über die Tätigkeit der Gesellschaft (Artikel 64).

Nach Darlegung der Kläger könne man das Urteil Nr. 36/95 des Hofes nicht geltend machen, da es weder die föderale Zuständigkeit für Fragen des Gesellschaftsrechtes noch die Anwendungsbedingungen von Artikel 10 des Sondergesetzes auf diese Frage behandle. Die Begründung des Dekretsentwurfes verweise zu Unrecht auf ein Urteil des Hofes vom 22. April 1987 bezüglich Artikel 13 § 3 des Sondergesetzes, der durch das Sondergesetz vom 8. August 1988 aufgehoben worden sei.

A.9.2. Die Wallonische Regierung erwidert, daß das angefochtene Dekret die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften nicht abändere, und sie führt die Artikel 9 und 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 an, um die Erwägung anzustellen, daß gewisse Bestimmungen dieser Gesetze eine unerläßliche Ergänzung der für die Organisation und die Arbeitsweise der S.W.L. erlassenen Regeln gewesen seien, daß jedoch nicht all diese Bestimmungen hätten Anwendung finden können. Sie bezieht sich auch auf das Urteil Nr. 36/95 des Hofes, wonach Artikel 9 des Sondergesetzes es den Regionen insbesondere im Wohnungsbereich ermögliche, Gesellschaften einen Auftrag des öffentlichen Dienstes anzuvertrauen und sie ihrer Kontrolle zu unterstellen.

Sie erwähnt die Begründung des Dekretsentwurfes; dieser verweise auf ein Urteil vom 22. April 1987 des Hofes, der mit einer Klage auf Nichtigerklärung des vorherigen wallonischen Dekrets über die S.W.L. befaßt worden sei und Artikel 13 § 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 so auslege, daß er es dem Dekretgeber gestatte, sich nicht für eine der durch das Gesetz vom 16. März 1954 über die Kontrolle bestimmter Einrichtungen öffentlichen Interesses eingeführten vier Kontrollmethoden zu entscheiden und ein aus diesem Gesetz hervorgehendes gemischtes Kontrollsystem zu wählen. Sie verweist darauf, daß das Dekret die Mehrheit der somit vom Hof bestätigten Bestimmungen übernehme, daß es nur die Bestimmungen der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften, die von ihrem Wesen her zu den Normen des Handelsrechtes gehörten, für nicht anwendbar erkläre, und daß die S.W.L. aufgrund ihrer öffentlich-rechtlichen Beschaffenheit Gegenstand einer unterschiedlichen Regelung sein könne. Sie fügt hinzu, daß diese Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Gesellschaft öffentlichen Rechts durch die bloße Anwendung des allgemeinen Gesellschaftsrechts verfälscht worden wäre.

A.9.3. Die Flämische Regierung schließt sich den Anmerkungen der Wallonischen Regierung an und fügt hinzu, daß der Klagegrund faktisch mangelhaft sei, da die angefochtenen Bestimmungen keineswegs dazu dienten, mittels einer allgemeinen Bestimmung die Gesetzgebung über die Handelsgesellschaften zu ändern, und daß Artikel 9 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 es dem Regionalgesetzgeber gestatte, selbst die Organisation und Arbeitsweise der von ihm geschaffenen dezentralen Einrichtungen festzulegen. Im vorliegenden Fall habe der Gesetzgeber nach Darstellung der Flämischen Regierung, statt eine besondere Regelung anzunehmen, teilweise auf das für die Handelsgesellschaften geltende Statut Bezug nehmen und im übrigen eigene Bestimmungen annehmen können.

*Klage in der Rechtssache Nr. 1699*

A.10. Die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohnungsetzbuches, die im Unterabschnitt dieses Dekrets über öffentliche Wohnungsbaugesellschaften enthalten sind und Gegenstand der Rechtssache Nr. 1669 sind, besagen:

«Art. 131. Die Gesellschaft hat als Aufgaben:

1° die Verwaltung und die Vermietung von Sozialwohnungen und von gleichgestellten Sozialwohnungen, von Durchschnittswohnungen, von angepaßten Wohnungen, von Eingliederungs- und Übergangswohnungen, gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen, nachdem die ' Société wallonne du logement ' ihr Gutachten abgegeben hat;

2° den Ankauf, den Bau, die Sanierung, die Anpassung von Wohnungen und die Umgestaltung von Gebäuden, wovon sie der Eigentümer oder an denen sie Inhaber dinglicher Rechte ist, um sie hauptsächlich zu Wohnzwecken zu bestimmen;

3° den Verkauf von Immobilien, die in ihrem Besitz sind;

4° die Bearbeitung der Anträge der Haushalte, die von der ' Société wallonne du logement ' ein Hypothekendarlehen erhalten möchten, und die weitere Bearbeitung der Verträge;

5° die Bearbeitung der Anträge der Haushalte, die eine Wohnung kaufen möchten und die weitere Bearbeitung der Verträge;

6° das Anmieten von Gebäuden, um sie gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen zu Wohnzwecken zu bestimmen, nachdem die ' Société wallonne du logement ' ihr Gutachten abgegeben hat;

7° die Beteiligung an der Errichtung, an der Verwaltung und an dem Betrieb von juristischen Personen öffentlichen oder privaten Rechts, die an der Verwirklichung der Ziele der regionalen Politik in Sachen Wohnungswesen beteiligt sind;

8° die Unterstützung der lokalen Behörden bei der Verwirklichung der lokalen Politik in Sachen Wohnungswesen;

9° die Ausstattung mit einem Straßen- und Wegenetz, mit Kanalisationen, mit der Straßenbeleuchtung, mit einem Wasserversorgungsnetz, mit gemeinsamen Zugängen und Einrichtungen mit kulturellem oder sozialem Zweck, die ein integrierender Bestandteil eines Gebäudekomplexes sind, und das Anbringen dieser Ausstattungen;

10° die Bildung der nötigen Grundstückreserven im Hinblick auf eine harmonische Entfaltung der Wohnverhältnisse; die Abtretung dieser Reserven an Privatpersonen oder die Gewährung von dinglichen Rechten an diese Privatpersonen, wobei die äußere und funktionelle Gestaltung der Komplexe erhalten werden muß;

11° jede neue mit den oben erwähnten Punkten direkt verbundene Aufgabe, die von der Regierung nach eingeholtem Gutachten der ' Société wallonne du logement ' bestimmt wird.»

«Art. 132. Eine Gesellschaft darf eine von ihr verwaltete Wohnung an ein öffentliches Sozialhilfzentrum oder an eine Einrichtung mit sozialem Zweck vermieten, damit dieses bzw. diese sie auf ihre einzige Verantwortung zur Verfügung eines Haushalts stellt, der Sozialhilfe bezieht.

Die Gesellschaft bestimmt mit vorheriger Zustimmung der ' Société wallonne du logement ' die Anzahl der Wohnungen, die sie so vermietet.

Im übrigen und auf Vorschlag der ' Société wallonne du logement ' bestimmt die Regierung die Bedingungen für die Vermietung dieser Wohnungen.»

«Art. 133. § 1. Die Gesellschaft darf dingliche Rechte veräußern oder Inhaber von dinglichen Rechten werden, die sich auf jedes zur Verwirklichung ihrer Aufgaben nützliche Immobiliengut beziehen.

Sie darf sich Kapital von Dritten leihen, ihre Güter mit einer Hypothek belasten oder die in ihrem Besitz befindlichen Garantien an Dritte veräußern.

§ 2. Die Gesellschaft darf entweder mit anderen Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes oder mit einer lokalen Behörde Vereinbarungen bezüglich der Verwirklichung ihres Gesellschaftszwecks abschließen.»

«Art. 134. Die Gesellschaft ist nach Erteilung der Genehmigung der ' Société wallonne du logement ' zur Durchführung der Enteignung eines bebauten bzw. nicht bebauten Immobiliengutes ermächtigt, wenn diese zuvor von der Regierung für gemeinnützig erklärt worden ist.

Die von der Gesellschaft durchzuführenden Erwerbungen und Enteignungen von Immobilien dürfen durch die Vermittlung der Verwaltung der Mehrwertsteuer, der Einregistrierung und der Domäne veranlaßt werden.»

«Art. 135. § 1. Die Gesellschaft verfügt über die folgenden finanziellen Mittel:

1° die mit ihren Tätigkeiten verbundenen Einnahmen;

2° ihr Eigenkapital;

3° die Darlehen, die sie bei der ' Société wallonne du logement ' oder bei anderen Einrichtungen durch die Vermittlung der ' Société wallonne du logement ' aufgenommen hat;

4° die von der ' Société wallonne du logement ' oder von der Region gewährten Zuschüsse;

5° die von dem regionalen Solidaritätsfonds als Hilfe erhaltenen Beträge.

Die Gesellschaft darf ihr Guthaben und ihre Barmittel nur verwenden, um die im vorliegenden Gesetzbuch bestimmten Aufgaben auszuführen.

Nachdem die ' Société wallonne du logement ' ihr Gutachten abgegeben hat, kann die Regierung die Modalitäten zum Anlegen der Barmittel der Gesellschaft bestimmen.

§ 2. Die Bedingungen für die Bereitstellung der finanziellen Mittel einer Gesellschaft werden von der ' Société wallonne du logement ' bestimmt und von der Regierung genehmigt.

§ 3. Die Gesellschaft überweist der ' Société wallonne du logement ' finanzielle Beiträge, deren Berechnungsmodus und Zweckbestimmung von der Regierung auf Vorschlag der ' Société wallonne du logement ' bestimmt werden.

Diese Beiträge sind dazu bestimmt, einen Teil der Betriebskosten der ' Société wallonne du logement ' zu decken und den in Abschnitt 4 erwähnten Solidaritätsfonds zu speisen.»

«Art. 136. Die Gesellschaft darf Spenden und Vermächtnisse erhalten.

Sie darf unbewegliche Güter für die Anforderungen ihrer Verwaltung verwenden.

«Art. 138. § 1. Die Beteiligung der Region am Kapital einer Gesellschaft ist auf ein Viertel begrenzt.

Die Mehrheit im Kapital einer Gesellschaft wird von juristischen Personen öffentlichen Rechts gehalten.

§ 2. Unbeschadet des ersten Paragraphen wird den Gesellschaftern im Falle einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile ein Vorkaufsrecht gewährt. Wenn die Anteile von einer juristischen Person öffentlichen Rechts, von einer Privatperson, von einer im Bereich der gemeinnützigen Vereine tätigen juristischen Person privaten Rechts oder von einer im wirtschaftlichen Bereich tätigen juristischen Person privaten Rechts veräußert werden, ist das Vorkaufsrecht den Gesellschaftern derselben Kategorie vorbehalten.

Wenn innerhalb eines Monats nach der Mitteilung des Veräußerungsbeschlusses der in Absatz 1 erwähnte Gesellschafter, der keine juristische Person öffentlichen Rechts ist, sein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat, wird dieses von einer an der Gesellschaft beteiligten juristischen Person öffentlichen Rechts oder von einer in Artikel 139, § 1 erwähnten juristischen Person öffentlichen Rechts ausgeübt.

Die Satzungen bestimmen die Ausübungsbedingungen und -modalitäten dieses Rechts. Sie sorgen dafür, daß die Partner aus dem Wirtschaftsbereich und aus dem Bereich der gemeinnützigen Vereine vertreten sind.

Der Preis der Anteile wird bis zur Höhe des eingezahlten Teils der gezeichneten Aktie berechnet.»

«Art. 140. Die Gesellschaften dürfen freiwillige Fusionen oder Umstrukturierungen durchführen, um ihr Tätigkeitsfeld den gemeindlichen Gebieten anzupassen, nachdem die betroffenen Gemeinderäte ihr diesbezügliches Gutachten abgegeben haben.

Die Gesellschaften dürfen ihre Tätigkeiten fusionieren.»



«Art. 141. § 1. Gemäß Artikel 88, § 1, 1° sorgt die ' Société wallonne du logement ' dafür, daß die Genehmigung der Gesellschaften eine optimale Niederlassung dieser Gesellschaften über das ganze Gebiet der Region gewährleistet.

Nach Rücksprache mit den betroffenen Gesellschaften und lokalen Behörden erarbeitet die ' Société wallonne du logement ' ein Gesamtprogramm, das:

- 1° dafür sorgt, daß das ganze Gebiet der Region von den Gesellschaften betreut wird;
- 2° bei Notwendigkeit die Fusionen und Umstrukturierungen der Gesellschaften hervorruft;
- 3° die soziale Nähe und die Nähe der Erbesverwaltung sichert;
- 4° die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der umstrukturierten Gesellschaften gewährleistet;
- 5° die Kohärenz des geographischen Tätigkeitsfelds der Gesellschaften mit den gemeindlichen Gebieten erstellt.

§ 2. Das in § 1 erwähnte Gesamtprogramm wird vom Verwaltungsrat der ' Société wallonne du logement ' beschlossen und von der Regierung genehmigt.

§ 3. Die betroffenen Gesellschaften setzen das Gesamtprogramm innerhalb der von der Regierung festgesetzten Frist in die Tat um.»

«Art. 142. Falls die ' Société wallonne du logement ' das in Artikel 141 erwähnte Gesamtprogramm nicht erstellt hat, darf die Regierung die Fusion oder die Umstrukturierung der Gesellschaften durchführen, damit ihr Tätigkeitsfeld dem gemeindlichen Gebiet angepaßt wird.»

«Art. 143. Die Gesellschaften, die gemäß den Artikeln 141 und 142 fusioniert oder umstrukturiert werden, dürfen keine unentschädigte finanzielle Benachteiligung hinnehmen.

Die Regierung setzt die Bedingungen und die Modalitäten für die Erteilung der Entschädigung fest.»

«Art. 144. § 1. Im Falle der Fahrlässigkeit einer Gesellschaft bei der Durchführung einer in den Artikeln 141 und 142 erwähnten Fusion oder Umstrukturierung darf die Regierung einen Sonderkommissar, dessen Entlohnung und Fahrtkosten sie übernimmt, bezeichnen.

§ 2. Der Sonderkommissar wohnt den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft bei und kontrolliert an Ort und Stelle die Durchführung des Fusions- oder Umstrukturierungsprogramms.

§ 3. Wenn die Regierung dies beschließt, kann der Sonderkommissar an die Stelle der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft treten.

Die Regierung darf dem Sonderkommissar erlauben, die Alleinbefugnisse der Verwaltungs- und Kontrollorgane bezüglich der Anwendung der Artikel 174/1 bis 174/4; 174/6 bis 174/9; 174/10, § 2 bis 174/13; 174/17 bis 174/22; 174/26 und 174/27; 174/29 bis 174/32; 174/34 bis 174/37; 174/38 § 2, bis 174/41; 174/45 bis 174/49; 174/52 und 174/52 bis; 174/56, 174/58 bis 174/60 und 174/62 bis 174/65 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften auszuüben.

§ 4. Die Regierung setzt die Dauer und den Umfang der Aufgabe des Sonderkommissars fest.»

«Art. 145. § 1. Die Regierung setzt die Modalitäten zur Wahrung der Rechte des Personals der Gesellschaften fest, wenn in den Artikeln 140, 141 und 142 erwähnte Fusionen oder Umstrukturierungen durchgeführt werden.

§ 2. Die aus den in den Artikeln 140, 141 und 142 erwähnten Fusionen oder Umstrukturierungen entstandenen Gesellschaften übernehmen alle Güter, Rechte, Lasten und Verpflichtungen der fusionierten oder umstrukturierten Gesellschaften.»

«Art. 146. Die Vertreter der lokalen Behörden auf der Generalversammlung werden vom Provinzialrat, vom Gemeinderat und vom Sozialhilferat, die betroffen sind, respektive unter den Provinzialratsmitgliedern, den ständigen Abgeordneten, den Gemeinderatsmitgliedern, den Schöffen, den Bürgermeistern, den Sozialhilferatsmitgliedern und Vorsitzenden der öffentlichen Sozialhilfezentren im Verhältnis zu der Zusammensetzung des Provinzialrates, des Gemeinderates und des Sozialhilferates bezeichnet.

Die Region wird auf der Generalversammlung von dem in Artikel 166 erwähnten Kommissar der ' Société wallonne du logement ' vertreten.

In den Satzungen werden die Modalitäten der Proportionalvertretung aufgeführt.»

«Art. 147. § 1. Jeder Gesellschafter verfügt auf der Generalversammlung über ein Stimmrecht, das von der Anzahl der von ihm gehaltenen Anteile bestimmt wird.

Wenn ein Beschluß von ihrem jeweiligen Rat gefaßt worden ist, übertragen die Vertreter jeder Provinz, jeder Gemeinde und jedes öffentlichen Sozialhilfezentrums den unveränderten Beschluß bei der Generalversammlung.

§ 2. Unbeschadet der Anwendung von Artikel 139, Absatz 1 ist für jegliche Änderung der Satzungen und für jeglichen Beschluß bezüglich des Ausschlusses von Gesellschaftern eine absolute Mehrheit der Stimmen der vertretenen Anteile erforderlich, einschließlich der absoluten Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter der lokalen Behörden.»

«Art. 148. § 1. Der Verwaltungsrat besteht aus Mitgliedern, die von der Generalversammlung der Gesellschaft bezeichnet werden, und aus einem von der Regierung bezeichneten Verwalter.

Die Satzungen gewährleisten die Mehrheitsvertretung der Vertreter der lokalen Behörden. Sie setzen die Modalitäten der Proportionalvertretung fest.

§ 2. Die Vertreter der juristischen Personen öffentlichen Rechts übermitteln ihrem Mandanten wenigstens einmal im Jahr einen Bericht über den Zustand der Tätigkeiten der Gesellschaft.

§ 3. Der Verwaltungsrat bezeichnet einen Vorsitzenden unter seinen Mitgliedern.»

«Art. 152. Das Mandat des Verwalters läuft von Rechts wegen ab, wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.»

«Art. 155. § 1. Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer gibt ein vorhergehendes und verbindliches Gutachten über Folgendes ab:

1° die Beziehungen zwischen der Gesellschaft, den Eigentümern und den Mietern und die Information bezüglich jeder Sache, welche die jeweiligen Rechte und Pflichten der Gesellschaften einerseits und der Eigentümer und Mieter andererseits betrifft;

2° die Belegung und die sozialen und kulturellen Tätigkeiten in den Gebäuden oder Gebäudekomplexen, die von der Gesellschaft abhängen;

3° die Instandhaltung und die Renovierung der Wohnungen und deren Umgebung;

4° die jährliche Abrechnung der Nebenkosten, nach Kostenart aufgeschlüsselt, die Verteilung der Kosten, der Betrag der damit verbundenen Rückstellungen;

5° die allgemeinen zu ergreifenden Maßnahmen hinsichtlich der Eintreibung der rückständigen Mieten und Nebenkosten;

6° die Hausordnung der Wohnhäuser;

7° die Projekte, der Entwurf und die Verwirklichung aller zu errichtenden oder aufzubessernden Gemeinschaftseinrichtungen.

Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer genehmigt die Mietnebenkosten, deren Betrag von den Gesellschaften gemäß den von der Regierung festgesetzten Kriterien bestimmt wird.

§ 2. Die Gesellschaft begründet jeden Beschluß, der von dem Gutachten des beratenden Ausschusses der Mieter und Eigentümer abweichen würde.

Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer darf bei der ' Société wallonne du logement ' gemäß den von der Regierung festgesetzten Modalitäten und Bedingungen einen Einspruch bezüglich der in § 1 erwähnten Angelegenheiten erheben.

§ 3. Der beratende Ausschuß der Mieter und Eigentümer darf den Verwaltungsrat der Gesellschaft mit jeder in seinem Zuständigkeitsbereich befindlichen Angelegenheit befassen.»

«Art. 158. Die tägliche Verwaltung der Gesellschaft wird von einem Geschäftsführer oder von einem mit der täglichen Verwaltung beauftragten Delegierten, der vom Verwaltungsrat ernannt wird, gewährleistet. Er trägt den Titel eines geschäftsführenden Direktors.»

«Art. 160. Die Gesellschaft verwaltet ihre eigenen Finanzmittel gemäß den von der ' Société wallonne du logement ' bestimmten Modalitäten.»

«Art. 161. Die ' Société wallonne du logement ' versieht den Haushalt und die Bücher der Gesellschaft mit ihrem Sichtvermerk.

Die ' Société wallonne du logement ' stellt ihren Sichtvermerk innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags zu.

Nach dieser Frist wird diese Formalität außer acht gelassen.»

«Art. 163. § 1. Die ' Société wallonne du logement ' erlaubt:

1° das Aufnehmen von Darlehen durch die Gesellschaft;

2° die Beteiligung der Gesellschaft an der Verwaltung und am Betrieb der in Artikel 131, 7° erwähnten juristischen Personen;

3° der Gesellschaft, die in Artikel 133, § 1 erwähnten Aktionsmittel einzusetzen;

4° der Gesellschaft, Spenden und Vermächnisse zu erhalten;

5° den Beitritt von neuen Mitgliedern zu der Gesellschaft;

6° den Beschluß, ein Gut für die eigene Verwendung der Gesellschaft zu bestimmen.

Die ' Société wallonne du logement ' gibt ihren die Punkte 1° bis 5° betreffenden Beschluß binnen fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags bekannt.

Sie gibt ihren den Punkt 6° betreffenden Beschluß binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach diesen Fristen ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.

§ 2. Die ' Société wallonne du logement ' genehmigt:

1° die Satzungen der Gesellschaft und deren Änderungen;

2° die Auflösung der Gesellschaft.

Sie gibt ihren Beschluß binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach dieser Frist ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.»

«Art. 164. § 1. Die Gesellschaft legt der ' Société wallonne du logement ' jeden Beschluß bezüglich des Vergabeverfahrens für Aufträge von Bau- und Arbeitsleistungen, Lieferungen und Dienstleistungen vor.

§ 2. Die ' Société wallonne du logement ' genehmigt die Aufträge, deren Betrag 2.500.000 BEF überschreitet.

Die ' Société wallonne du logement ' gibt ihren Beschluß binnen fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Antrags bekannt.

Nach dieser Frist ist die in Absatz 1 erwähnte Handlung rechtskräftig.

§ 3. Die ' Société wallonne du logement ' darf jeden Beschluß einer Gesellschaft bezüglich eines Auftrags, dessen Betrag niedriger als 2.500.000 BEF ist, vorübergehend einstellen oder für nichtig erklären.

Die ' Société wallonne du logement ' gibt ihren Beschluß binnen dreißig Tagen nach Eingang der Akte bekannt.»

«Art. 165. Die Gesellschaft darf an den Verwaltungsrat der ' Société wallonne du logement ' einen Einspruch gegen die Aufsichtsbeschlüsse, die vom Generaldirektor und vom beigeordneten Generaldirektor der ' Société wallonne du logement ' in Anwendung des Artikels 107 gefaßt wurden, binnen dreißig Tagen nach Bekanntmachung des Beschlusses richten.

Eine Kopie des Einspruchs wird dem in Artikel 166 erwähnten Kommissar zugeschickt.»

«Art. 166. Für jede Gesellschaft bezeichnet die Regierung einen Kommissar; dieser hat als Auftrag die Kontrolle der Einhaltung:

1° der Verfahren und Bedingungen für die Erteilung von Wohnungen;

2° der Übereinstimmung der Beschlüsse der Verwaltungs- und Kontrollorgane mit dem Gesetz, dem Dekret, den Erlässen, den Satzungen, der Dienstordnung und dem Interesse der Allgemeinheit.

Das Mandat des Kommissars hat eine Dauer von sechs Jahren.

Das Amt des Kommissars ist mit dem eines Vorsitzenden, eines Verwalters oder eines geschäftsführenden Direktors einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes und mit dem eines Personalmitglieds oder mit der Eigenschaft als Mieter der Gesellschaft unvereinbar. Es ist dem Kommissar verboten, bei Beratungen anwesend zu sein, die Angelegenheiten betreffen, an denen er oder seine Verwandten oder Verschwägerten bis zum vierten Grad einschließlich ein persönliches und direktes Interesse haben.

Die Regierung setzt die für die Ausübung des Amtes eines Kommissars erforderlichen Eignungsbedingungen fest und bestimmt dessen Entlohnung und gegebenenfalls die Verfahren bezüglich des Missionsurlaubs, wenn es sich um einen Beamten handelt, sowie die Verfahrensweise für dessen Ausbildung.»

«Art. 167. Die Gesellschaft lädt den Kommissar zu allen Versammlungen ihrer Verwaltungs- und Kontrollorgane.

Der Kommissar verfügt über die umfangreichsten Befugnisse für die Ausführung seiner Aufgabe. Er nimmt Kenntnis von jeder für die Ausführung seiner Aufgabe nützlichen Unterlage.»

«Art. 168. § 1. Der Kommissar wohnt den Versammlungen mit beratender Stimme bei und verfügt über eine Frist von vier vollen Tagen, um gegen die Ausführung jedes Beschlusses Einspruch zu erheben, den er als im Gegensatz zum Gesetz, zum Dekret, zu den Erlässen, zu den Satzungen, zur Dienstordnung und zum Interesse der Allgemeinheit betrachtet. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Diese Frist läuft ab dem Tag der Versammlung, während deren der Beschluß gefaßt worden ist, sofern der Kommissar ordnungsgemäß geladen wurde, oder im gegenteiligen Fall, ab dem Tag, an dem ihm der Beschluß von der Gesellschaft per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief mitgeteilt worden ist.

§ 2. Falls innerhalb einer Frist von zwanzig vollen Tagen, die am selben Tag anfängt wie die in § 1 vorgesehene Frist, die ' Société wallonne du logement ', bei der Einspruch eingelegt wurde, die Nichtigkeitsklärung nicht ausgesprochen hat, wird der Beschluß endgültig.

§ 3. Die ' Société wallonne du logement ' teilt der Gesellschaft ihren begründeten Beschluß per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief unverzüglich mit.»

«Art. 169. Jedes Jahr übermittelt der Kommissar der ' Société wallonne du logement ' und der Regierung einen Bericht über den Zustand seiner Tätigkeiten.

Die Regierung bestimmt die Form dieses Berichts.»

«Art. 170. § 1. Die Gesellschaft, die in strukturellen finanziellen Schwierigkeiten ist, muß einen Verwaltungsplan festlegen und ausführen.

Die Regierung bestimmt die Kriterien, die den Einsatz eines Verwaltungsplanes rechtfertigen, die Bedingungen, die Modalitäten für die Durchführung und die Kontrolle des Verwaltungsplans.

§ 2. Die Gesellschaft, die einen Verwaltungsplan durchführt, kann in den Genuß einer zeitweiligen finanziellen Hilfe der Region kommen.

§ 3. Im Falle der Fahrlässigkeit der Gesellschaft bei der Durchführung des Verwaltungsplans kann die Regierung einen Sonderkommissar bezeichnen, dessen Entlohnung und Fahrtkosten sie übernimmt.

Der Sonderkommissar wohnt den Versammlungen der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft bei und kontrolliert an Ort und Stelle die Durchführung des Verwaltungsplans. Auf Beschluß der Regierung tritt er an die Stelle der Verwaltungs- und Kontrollorgane der Gesellschaft.

Die Regierung setzt die Dauer und den Umfang der Aufgabe des Sonderkommissars fest.

§ 4. Wenn die Regierung feststellt, daß ein Verwaltungsplan die Weiterführung der Tätigkeiten der Gesellschaft nicht gewährleisten kann, kann sie auf Vorschlag der ' Société wallonne du logement ' einen Plan zur Umstrukturierung oder zur Fusion der in Schwierigkeiten befindlichen Gesellschaft mit einer anderen Gesellschaft festlegen.

Die in Schwierigkeiten befindliche Gesellschaft führt den Umstrukturierungs- oder Fusionsplan binnen einer von der Regierung festgesetzten Frist durch.

Der Fusionsplan wird gemäß den Artikeln 174/1 bis 174/65 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften eingesetzt.

Im Falle der Fahrlässigkeit der in Schwierigkeiten befindlichen Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen von Artikel 144 verfahren.

§ 5. Die Gesellschaften, die eine Fusion oder eine Umstrukturierung gemäß den Bestimmungen von § 4 durchführen, können gemäß den von der Regierung vorgesehenen Modalitäten in den Genuß einer finanziellen Hilfe der Region kommen.»

«Art. 171. Die Gesellschaft, bei der ein Verwaltungsplan durchgeführt wird, übermittelt der ' Société wallonne du logement ' binnen einer Frist von fünfzehn Tagen eine Kopie von jeder Beratung ihres Verwaltungsrates.

Die ' Société wallonne du logement ' darf jeden Beschluß einer Gesellschaft, bei der ein Verwaltungsplan durchgeführt wird, für nichtig erklären oder aussetzen, wenn dieser Beschluß ihren finanziellen Interessen oder denen der ' Société wallonne du logement ' schaden würde.

Die ' Société wallonne du logement ' gibt ihren Beschluß bezüglich der Nichtigklärung oder der Aussetzung binnen dreißig Tagen nach Eingang der Beratung bekannt.»

«Art. 174. § 1. Falls die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzbuches und seiner Ausführungserlässe nicht eingehalten werden, wird die Gesellschaft in nachstehender Reihenfolge Gegenstand von:

- 1° einer Zurechtweisung;
- 2° einer Geldstrafe, die von der Regierung auf Vorschlag der ' Société wallonne du logement ' festgesetzt wird;
- 3° einer Stellung unter Aufsicht durch die ' Société wallonne du logement ' für die gesetzbuchwidrigen Handlungen, und dies für die Dauer eines Haushaltsjahres. Diese Dauer ist verlängerbar;
- 4° einer Stellung unter Verwaltungsplan;
- 5° einem Entzug der Zulassung.

§ 2. Davor hört der Verwaltungsrat der ' Société wallonne du logement ' die von der Gesellschaft bevollmächtigten Vertreter an.

Gegebenenfalls spricht danach der Verwaltungsrat der ' Société wallonne du logement ' die Strafmaßnahme aus und teilt sie dem Verwaltungsrat der Gesellschaft mit.»

*In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.10.1. In einem ersten, aus dem Verstoß gegen die Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen abgeleiteten Klagegrund führen die Kläger in der Rechtssache Nr. 1699 unter Hinweis auf das in diesem Sinne von der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates abgegebene Gutachten an, daß der Gesetzgeber die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften nicht habe verfälschen können, indem Artikel 130 § 1 des Dekrets hinsichtlich der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf die besagten koordinierten Gesetze verweise. Diese Kritik betreffe insbesondere die Dekretsbestimmungen über die Annahme der wesentlichen Bestandteile der Gesellschaften, die Zusammensetzung und die Regeln über die Arbeitsweise der Organe der Gesellschaften sowie die Aufsicht über die Handlungen der Gesellschaften.

Nach Ansicht der Kläger verstoße Artikel 131 gegen den Grundsatz, wonach die Satzung der juristischen Person deren Gesellschaftszweck oder Auftrag bestimme, verletzen die Artikel 132 bis 134 den Grundsatz, wonach es den Geschäftsführungs- oder Verwaltungsorganen obliege, Beschlüsse über die Geschäftsführung der Gesellschaft im weitesten Sinne zu fassen, weiche Artikel 135 von der Regel ab, wonach die Gesellschaften grundsätzlich frei über ihre finanziellen Mittel verfügten, ohne sich an gesetzlich festgelegte Aufgaben halten zu müssen oder ohne von einer Behörde festgelegte Modalitäten zum Anlegen ihrer verfügbaren Mittel beachten zu müssen, stehe Artikel 136 im Widerspruch zu dem Grundsatz, wonach die Satzung der Gesellschaft vorsehe, ob sie Schenkungen und Vermächnisse annehmen könne, und angebe, inwiefern die Gesellschaft die Immobiliargüter für ihren Verwaltungsbedarf einsetzen könne, weiche Artikel 138 von der Regel ab, wonach sich nur Personen zusammenschließen, die sich dazu entschieden und frei die von den einzelnen Personen gezeichneten Anteile sowie die etwaigen Vorkaufrechte im Falle der Veräußerung von Anteilen festlegten, gewähre Artikel 140 den Gesellschaften die Freiheit, sich nach einer Satzung zu organisieren und umzustrukturieren oder Fusionen ohne Kontinuitätslösung einzugehen, verletzen die Artikel 141 bis 143 und 145 den Grundsatz, wonach es den Gesellschaftern freistehe, in der Satzung den Gesellschaftszweck der juristischen Person festzulegen, weiche Artikel 144 von Artikel 174 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften in bezug auf die Kontrolle ab, wichen die Artikel 146 und 147 von der Freiheit zur Gestaltung der Arbeitsweise der Generalversammlung ab, weiche Artikel 148 von den Regeln über die Zusammensetzung des Verwaltungsrates ab, verletze Artikel 152 den Grundsatz der freien Wahl der Verwaltungsratsmitglieder in der Generalversammlung und der proportionalen Vertretung im Verwaltungsrat, verleihe Artikel 155 einem beratenden Ausschuß bedeutende Befugnisse, die an die Stelle derjenigen träten, die im Gemeinrecht der Verwaltungsrat einer Gesellschaft besitze, unterscheide sich Artikel 158 vom Gesellschaftsrecht, insofern er es den Gesellschaften erlaube, die tagtägliche Führung einem Delegierten oder einem Geschäftsführer anzuvertrauen, ohne sie jedoch dazu zu verpflichten, entzögen die Artikel 160 und 161 den Wohnungsbaugesellschaften die Autonomie der Verwaltung ihres Kassenbestandes, verfälschten die Artikel 163 bis 171 die Grundsätze der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften, in denen keine Einrichtungen der Verwaltungsaufsicht, kein Regierungskommissar und kein Verwaltungsplan vorgesehen seien, und mißachte Artikel 174 die Grundsätze der koordinierten Gesetze wegen der darin vorgesehenen Sanktionen für die Nichtbeachtung der Bestimmungen des Dekrets, einschließlich derjenigen, die im Widerspruch zu den Grundsätzen des allgemeinen Gesellschaftsrechts stünden.

Der Umstand, daß die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften anerkannt werden müßten, oder die Feststellung, daß das Dekret vom 25. Oktober 1984 bereits Ausnahmen zu der auf die Handelsgesellschaften anwendbaren Regelung enthalten habe, könnten die angeprangerte Zuständigkeitsüberschreitung nicht rechtfertigen.

Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sei im übrigen nicht anwendbar. Die Wallonische Regierung widerspreche sich nämlich, wenn sie in der Beantwortung des ersten Klagegrundes anführe, daß die Bezugnahme auf die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften eine unerläßliche Ergänzung der im Rahmen der Organisation und der Arbeitsweise der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften erlassenen Regeln darstelle, und in der Antwort auf den zweiten Klagegrund geltend mache, daß die letztgenannten Gesellschaften sich grundlegend von Handelsgesellschaften unterscheiden.

A.10.2. Die Wallonische Regierung antwortet zunächst, indem sie daran erinnert, daß die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften juristische Personen öffentlichen Rechts seien, so wie es in der Rechtsprechung des Kassationshofes und des Staatsrates anerkannt sei, daß sie von der S.W.L. anerkannt werden müßten, daß die öffentlichen Immobiliengesellschaften im vorherigen Dekret vom 25. Oktober 1984 bereits Gegenstand besonderer und vom allgemeinen Gesellschaftsrecht abweichender Bestimmungen wegen ihres öffentlichen Auftrags gewesen seien, daß sie vorher von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der Nationalen Gesellschaft für Ländliche Wohnungsbauförderung anerkannt worden seien und daß sie in der Vergangenheit mehrfach ihre Satzung abgeändert hätten, um sich der Entwicklung der Gesetzgebung anzupassen. Es sei nach Darstellung der Regierung normal, wenn ein System der Anerkennung den antragstellenden Gesellschaften, die Subventionen erhielten, Bedingungen auferlege.

Die Wallonische Regierung führt Auszüge aus den Vorarbeiten zum angefochtenen Dekret an, mit denen die Abweichungen vom Gesellschaftsrecht gerechtfertigt würden, und macht geltend, daß diese Maßnahmen für ein gutes Funktionieren des Systems unerlässlich seien.

A.10.3. Die Flämische Regierung schließt sich den Anmerkungen der Wallonischen Regierung an fügt hinzu, daß die Wohnungsbaugesellschaften funktional dezentralisierte Dienststellen mit gemeinnützigen Aufgaben seien, die hierzu anerkannt und bezuschußt würden, und daß dies eine spezifische Aufsicht der Wallonischen Region erfordere. Sie schlußfolgert, daß die diesbezügliche Zuständigkeit der Region nicht auf Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 fuße, sondern auf Artikel 7 desselben Gesetzes, der sich auf die Aufsicht beziehe. Hierdurch könne der Regionalgesetzgeber organisationsbezogene Erfordernisse, einschließlich der Organisationsform der Gesellschaften, als Bedingungen der Anerkennung der betreffenden Gesellschaften festlegen, ohne daß dies eine Abweichung vom Gesellschaftsrecht oder von der Vereinigungsfreiheit beinhalte. Diesbezüglich verweist die Regierung auf die Urteile Nrn. 42/97 (B.11), 83/97 (B.5.3) und 95/98 (B.3.3) des Schiedshofes.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.10.4.1. In einem zweiten, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund bemängeln die Kläger in der Rechtssache Nr. 1699 in einem ersten Teil, daß die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 155, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 des angefochtenen Dekrets den größten Teil der in den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften festgelegten Grundsätze verfälschten. Sie führen an, daß die Region, indem sie diese koordinierten Gesetze auf die Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich für anwendbar erklärt habe, statt eine Regelung *sui generis* festzulegen, angenommen habe, daß diese Gesellschaften Handelsgesellschaften gleichzustellen seien. Sie führen das Urteil Nr. 23/89 des Hofes an, wonach der Unterschied zwischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts und juristischen Personen des Privatrechts zu Unterschieden führen könnten, jedoch nicht zu unverhältnismäßigen Verpflichtungen im Vergleich zur verfolgten Zielsetzung. Im vorliegenden Fall habe der Zweck der Wohnungsbaugesellschaften im Sinne des öffentlichen Dienstes nicht notwendigerweise die Annahme eines Status zur Folge, der keinerlei Gemeinsamkeit mit derjenigen der Handelsgesellschaften aufweise und der ihnen jegliche Autonomie entziehe, so wie es zur Untermauerung des ersten Klagegrundes angeführt werde.

A.10.4.2. Unter Hinweis auf das Gutachten der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates machen die Kläger in einem zweiten Teil des Klagegrundes geltend, daß das Dekret von Rechtsregeln der Europäischen Gemeinschaft abweiche, die zur Harmonisierung des Gesellschaftsrechtes erlassen worden seien. Sie vertreten insbesondere den Standpunkt, daß das Dekret gegen die Artikel 10, 29, 29bis, 72, 81 und 82 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften verstoße, die Bestimmungen enthielten zur Umsetzung der ersten Richtlinie 68/151/EWG des Rates vom 9. März 1968 «zur Koordinierung der Schutzbestimmungen, die in den Mitgliedstaaten den Gesellschaften im Sinne des Artikels 58 Absatz 2 des Vertrages im Interesse der Gesellschafter sowie Dritter vorgeschrieben sind, um diese Bestimmungen gleichwertig zu gestalten» sowie der zweiten Richtlinie 77/91/EWG des Rates vom 13. Dezember 1976 «zur Koordinierung der Schutzbestimmungen, die in den Mitgliedstaaten den Gesellschaften im Sinne des Artikels 58 Absatz 2 des Vertrages im Interesse der Gesellschafter sowie Dritter für die Gründung der Aktiengesellschaft sowie für die Erhaltung und Änderung ihres Kapitals vorgeschrieben sind, um diese Bestimmungen gleichwertig zu gestalten», und daß die Bestimmungen des Gesetzbuches, die die Fusion der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften regelten, nicht mit den Verfahren vereinbar seien, die in der dritten Richtlinie 78/855/EWG des Rates vom 9. Oktober 1978 «gemäß Artikel 54 Absatz 3 Buchstabe g) des Vertrages betreffend die Verschmelzung von Aktiengesellschaften» vorgesehen seien.

Nach Darlegung der Klägerin würden die betroffenen Gesellschaften in bezug auf die Weise, in der ihnen die Einhaltung der durch das Gemeinschaftsrecht anerkannten Rechte und Freiheiten garantiert würden, diskriminiert.

A.10.4.3. Nach Darlegung der Kläger sei die Region entweder der Auffassung gewesen, auf die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften verweisen zu können, und sei es dann gemäß Artikel 10 des Sondergesetzes zur Reform der Institutionen erforderlich gewesen, daß ihr Eingreifen in diesem Sachbereich sehr begrenzt geblieben wäre, was nicht der Fall sei und zu einer Befugnisüberschreitung geführt habe, oder habe die Region die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften als etwas ganz Besonderes betrachtet, so daß kein Anlaß bestanden hab, den obengenannten Artikel 10 anzuwenden, doch in Ermangelung habe ebenfalls ein Verstoß gegen die Regeln der Zuständigkeitsverteilung vorgelegen.

A.10.5. In ihrer Antwort spricht die Wallonische Regierung dem Hof die Befugnis ab, über eine Verletzung des Rechtes der Europäischen Gemeinschaft zu befinden, und führt sie an, daß die besondere Beschaffenheit der Wohnungsbaugesellschaften die angefochtenen abweichenden Regeln rechtfertigten. Die Kläger würden nicht beweisen, daß ihnen durch das Dekret die Autonomie entzogen werde und daß die angefochtenen Bestimmungen unverhältnismäßig seien.

*In bezug auf den dritten, gegen Artikel 152 des angefochtenen Dekrets gerichteten Klagegrund*

A.11. Artikel 152 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches, der im Unterabschnitt dieses Dekrets über die Struktur der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften enthalten ist und Gegenstand der in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696 eingereichten Klagen ist, lautet wie folgt:

«Das Mandat des Verwalters läuft von Rechts wegen ab, wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat.»

A.12.1. In einem dritten, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund bemängeln die Kläger in der Rechtssache Nr. 1699, daß Artikel 152 des angefochtenen Dekrets die Beendigung des Mandats des Verwalters einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft mit siebenundsechzig Jahren vorsehe, während die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften eine solche Altersgrenze nicht vorsähen. Sie verweisen diesbezüglich auf das Urteil Nr. 134/98 des Hofes, in dem eine Dekretsbestimmung, durch die ein Mitglied des Lehrpersonals, das neunundfünfzig Jahre alt sei und zur Disponibilität gestellt worden sei, in der Disponibilität gehalten werde, für diskriminierend erklärt werde. Der Hof habe darin den Standpunkt vertreten, daß zwar Haushaltsziele es rechtfertigen könnten, Personen je nach ihrer körperlichen Befähigung zur Arbeit unterschiedlich zu behandeln, es hingegen nicht rechtfertigen könnten, daß Lehrkräfte, die ein Alter von neunundfünfzig Jahren erreicht hätten, nur wegen ihres Alters unterschiedlich behandelt würden, trotz ihrer körperlichen Befähigung zur Arbeit. Eine solche Überlegung könne im vorliegenden Fall angestellt werden, zusätzlich zu dem Umstand, daß eine Person, die ein Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht habe, weiterhin eine Gesellschaft verwalten könne, nicht aber eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft. Es liege also eine doppelte Diskriminierung vor zwischen einerseits den Verwaltungsratsmitgliedern im Alter von siebenundsechzig Jahren und mehr sowie den Verwaltungsratsmitgliedern unter siebenundsechzig Jahren und andererseits den Verwaltungsratsmitgliedern der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sowie den Verwaltungsratsmitgliedern anderer Gesellschaften. Die Kläger bemerken, daß Artikel 152 des Dekrets ohne parlamentarische Diskussion, jedoch unter Hinweis auf das Bestreben nach Angleichung mit den Bestimmungen von Artikel 100 des Dekrets angenommen worden sei, der eine ähnliche Bestimmung für die Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. vorsehe. Diese Bestimmung sei nach Darlegung der klagenden Partei selbst verfassungswidrig und könne daher nicht die Gültigkeit des angefochtenen Artikels 152 rechtfertigen.

A.12.2. Die Antwort der Wallonischen Regierung auf diesen Klagegrund entspricht dem einzigen Klagegrund in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696 und wurde vorstehend unter Punkt A.7.2 zusammengefaßt.

- B -

*Klage in der Rechtssache Nr. 1667*

*In bezug auf die Zulässigkeit*

B.1. De VoE Syndicat national des propriétaires bezweckt gemäß ihrer Satzung «die Verteidigung des privaten Eigentumsrechtes in bezug auf bewegliche und unbewegliche Güter» sowie «die Anstrengung aller Gerichtsverfahren vor den Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichten [...], die in der Wahrnehmung ihres Zwecks sowie der kollektiven oder privaten Interessen ihrer Mitglieder begründet liegen würden».

B.2. Wenn eine Vereinigung ohne Erwerbszweck sich auf ein kollektives Interesse beruft, ist es erforderlich, daß ihr Vereinigungszweck besonderer Art ist und sich daher vom allgemeinen Interesse unterscheidet, daß sich dieses Interesse nicht auf die individuellen Interessen der Mitglieder beschränkt, daß die angefochtene Rechtsnorm den Vereinigungszweck beeinträchtigen kann, und daß dieser Vereinigungszweck tatsächlich erstrebt wird, was nach wie vor aus der konkreten und dauerhaften Tätigkeit der Vereinigung hervorgehen soll.

B.3. Die Anwendung der Artikel 80 bis 84 des angefochtenen Dekrets kann die gerichtliche Zuteilung einer unbewohnten Wohnung zur Folge haben und somit die vorläufige Besitzentziehung desjenigen, der dingliche Rechte an dieser Wohnung besitzt, wenn er den Vorschlag eines «Immobilienvermittlers» verweigert, einen Verwaltungsauftrag oder einen Mietvertrag für diese Wohnung abzuschließen. Solche Bestimmungen stellen einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Sie können sich somit unmittelbar und in ungünstigem Sinne auf den Zweck, den die klagende Vereinigung verteidigen möchte, auswirken.

Die klagende Partei hat im übrigen ihre Satzung sowie den Klageerhebungsbeschluß ihres Verwaltungsrates hinterlegt, das heißt das Dokument, von dem die Wallonische Regierung behauptet, es sei nicht vorgelegt worden.

B.4. Die Klage ist zulässig.

*Zur Hauptsache*

*In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 80 bis 84 gerichteten Klagegrund*

B.5. Der Klagegrund ist gegen die Artikel 80 bis 84 des angefochtenen Dekrets gerichtet, die es jedem Immobilienvermittler gestatten, dem Inhaber von dinglichen Rechten an einer unbewohnten Wohnung vorzuschlagen, die Wohnung zu verwalten oder zu mieten, oder sich im Fall der Weigerung die vorläufige Verwaltung durch den Friedensrichter zuteilen zu lassen, was den Immobilienvermittler ermächtigt, Renovierungs- und Umgestaltungsarbeiten durchführen zu lassen und die Wohnung zu vermieten. Aus der Darlegung und der Erläuterung des Klagegrundes wird ersichtlich, daß die klagende Vereinigung nicht den Grundsatz der in den Artikeln 80 bis 84 enthaltenen Bestimmungen bemängelt. Die Vereinigung bemängelt lediglich, daß die Bestimmungen nicht nur auf die «seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärten Wohnungen», nämlich in dem in Absatz 2 1° von Artikel 80 angeführten Fall anwendbar gemacht worden sind, sondern auch in den drei anderen, in diesem Artikel angeführten Fällen, nämlich:

«2° eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerläßlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;

3° eine Wohnung, für welche der während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten festgestellte Wasser- oder Stromverbrauch unter dem von der Regierung festgesetzten Mindestverbrauch liegt;

4° eine Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist.»

Die Klage beschränkt sich somit auf Artikel 80 Absatz 2 2°, 3° und 4°.

B.6. Die klagende Vereinigung vertritt den Standpunkt, daß es nicht vernünftig sei, einen Eigentümer einer für unbewohnbar erklärten Wohnung mit dem Eigentümer einer unterhaltenen Wohnung, die aus annehmbaren Gründen nicht bewohnt sei, gleichzusetzen.

Sie behauptet, diese gleiche Behandlung von unterschiedlichen Situationen verstoße gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

B.7. Die angefochtene Bestimmung fügt sich in eine Reihe von Maßnahmen ein, die auf die Verwirklichung des in Artikel 23 Absatz 2 der Verfassung verankerten «Rechtes auf eine angemessene Wohnung» abzielen und die «den sozialen Wohnungsbau stärken sollen, der einen integralen Bestandteil der nach langem Kampf erworbenen sozialen Rechte bildet» (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 371-1, S. 3). Sie zielt insbesondere darauf ab, das Leerstehen von Wohnungen zu bekämpfen, dies ergänzend zu anderen Dekretsmaßnahmen, wie das Beschlagnahmen von Gebäuden und die Steuer auf leerstehende Immobilien. Sie gestattet es, daß Immobilienvermittler, die diesbezüglich bereits eine Aufgabe des allgemeinen Interesses wahrnehmen, zur Ausübung des Rechtes auf eine Wohnung beitragen können, indem sie die Verfügbarkeit der zum Wohnen bestimmten Güter gewährleisten (ebenda, S. 20). Als Immobilienvermittler gelten gemäß Artikel 1 23° des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches: «eine lokale Behörde, eine autonome Gemeinderegierung, die ' Société wallonne du logement ' (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft), eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, der ' Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ' (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) oder eine Agentur für soziale Wohnungen».

Sie zielt somit darauf ab, «der wachsenden Sorge um den Wohnungsmangel zu entsprechen, einem angesichts der Anzahl unbewohnter Gebäude unzulässigen Phänomen» (ebenda, S. 7).

B.8. Der Hof stellt fest, daß die Zielsetzung der angefochtenen Maßnahmen, so wie sie ausdrücklich in Artikel 2 2° des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches dargelegt sind, nämlich die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen gewährleisten und den sozialen Wohnungsbau fördern, Artikel 23 der Verfassung entsprechen, und insbesondere Absatz 3 Nr. 3 dieses Artikels.

B.9. Um zu beurteilen, ob die angefochtenen Maßnahmen sachdienlich sind im Verhältnis zum angestrebten Ziel und ob sie sich auf die gleiche Weise unter anderem auf die Eigentümer der in Artikel 80 Absatz 2 angeführten Kategorien von Wohnungen anwenden lassen, stellt der Hof fest, daß nicht klar angegeben ist, ob die bemängelten Maßnahmen streng Anwendung finden oder nicht. Der Text stimmt nicht mit den Vorarbeiten zum Dekret überein.

B.10. Gemäß Artikel 83 § 2 Absatz 3 beauftragt der Friedensrichter den Immobilienvermittler mit der provisorischen Verwaltung der Liegenschaft. Bei den Vorarbeiten wurde diesbezüglich festgestellt, daß diese Inanspruchnahme des Gerichtes als «eine Garantie gegen die Willkür, von der sich gewisse Immobilienvermittler leiten lassen könnten», (ebenda, S. 7) und «eine Garantie gegen die Verletzung des Eigentumsrechtes» aufgefaßt wird, wobei der Friedensrichter darauf achtet, «daß das Gleichgewicht zwischen dem Eigentumsrecht und dem Recht auf eine Wohnung eingehalten wird» (ebenda, SS. 20 und 21). Die in Artikel 80 erwähnten Vermutungen wurden im Laufe der Vorarbeiten als «widerlegbar» bezeichnet (ebenda, S. 20).

B.11. Der Hof stellt jedoch fest, daß Absatz 2 von Artikel 80 gemäß seinem Wortlaut festlegt, in welchen Fällen eine Wohnung «als leerstehend gilt», während in Absatz 4 dieses Artikels einschränkend die zwei Serien von Fällen aufgezählt sind, in denen eine Wohnung «als belegt gilt». Diese Bestimmungen verleihen dem Friedensrichter keinerlei Ermessensbefugnis, die es ihm außerhalb dieser Fälle gestatten würde, zu beschließen, daß die Vermutungen der Nichtbelegung widerlegt sind.

B.12. Indem der Gesetzgeber in Artikel 80 Absatz 2 1° festlegt, daß eine Wohnung als leerstehend gelten muß, wenn sie seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärt wird, hat er eine Situation ins Auge gefaßt, in der Eigentümer oder andere Inhaber von dinglichen Rechten an unbewohnten Immobilien zum Wohnungsmangel in der Wallonischen Region beitragen. Das Ziel der Verbesserung der Wohnungssituation wird in diesem Maße durch diesen Artikel erreicht.

Die angewandten Mittel der gerichtlichen Besitzentziehung und der einem Immobilienvermittler anvertrauten Verwaltung, die auf die Renovierungs- und Umgestaltungsarbeiten ausgedehnt wird, stehen im Verhältnis zum Ziel der Verbesserung der Wohnungssituation, das den Kampf gegen die Verelendung umfaßt.

B.13. Wenn die ins Auge gefaßten Situationen jedoch Personen mit einem Eigentumsrecht oder mit anderen dinglichen Rechten an unbewohnten und bewohnbaren Wohnungen betreffen, deren Wohnung in den in Artikel 80 Absatz 2 3° und 4° angeführten Fällen unbelegt ist, sind die eingesetzten Mittel nicht sachdienlich im Verhältnis zum Ziel der Verbesserung der Wohnungen, da sie sich auf Wohnungen auswirken, die als bewohnbar gelten müssen, und sind sie unverhältnismäßig zum Ziel der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, insofern die Wohnungen unabhängig vom Willen der betreffenden Personen leerstehen können.

B.14. Es besteht kein Anlaß, den Inhalt des Rundschreibens vom 21. Juni 1999, das von der Wallonischen Regierung geltend gemacht wird, zu prüfen. Dieses Dokument kann es der Verwaltung ermöglichen, gewisse Überschreitungen in der Anwendung des Dekrets zu vermeiden, doch es kann dessen Verfassungswidrigkeit nicht ausräumen.

B.15. Die Bestimmungen der Punkte 3° und 4° von Artikel 80 Absatz 2 sind für nichtig zu erklären.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 80 bis 84 gerichteten Klagegrund*

B.16. Der Klagegrund ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung. Die Kläger werfen dem Dekretgeber vor, die Bestimmungen der Artikel 80 bis 84 des Dekrets nicht auf die Eigentümer von verlassenen oder leerstehenden Gebäuden, die für den Handel, die Industrie oder eine öffentliche Nutzung bestimmt sind, zur Anwendung zu bringen, obwohl solche Gebäude auch zu Wohnungszwecken dienen können.

B.17. Der Dekretgeber konnte die in den Artikeln 80 bis 84 vorgesehenen Maßnahmen auf die Gebäude zur Anwendung bringen, die dem in Artikel 1 3° des Dekrets definierten Begriff der Wohnung entsprechen, den er als «das Gebäude oder den Gebäudeteil, das bzw. der aufgrund seiner Struktur dazu bestimmt ist, durch einen oder mehrere Haushalte bewohnt zu werden» bestimmt hat. Es liegt in seinem Ermessensbereich zu entscheiden, ob die Maßnahmen zum Erreichen seiner Zielsetzung später auf Gebäude ausgedehnt werden sollen, die ursprünglich nicht als Wohnungen vorgesehen waren, aber diesem Zweck zugeführt werden können. Gegen den Gleichheitsgrundsatz wird nicht alleine dadurch verstoßen, daß die Maßnahmen nicht gleichzeitig auf Gebäude, die für Wohnzwecke bestimmt sind, und auf diejenigen, die dazu dienen können, zur Anwendung gebracht werden.

B.18. Der Klagegrund ist unbegründet.

*Klagen in den Rechtssachen Nrn. 1695 und 1696*

*In bezug auf den einzigen Klagegrund gegen Artikel 152*

B.19. Die Kläger fechten Artikel 152 des Wallonischen Wohngesetzbuches an, der vorsieht, daß das Mandat der Verwaltungsratsmitglieder der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften «[...] von Rechts wegen ab[läuft], wenn dessen Inhaber das Alter von siebenundsechzig Jahren erreicht hat». Sie fechten in einem einzigen Klagegrund die Sachdienlichkeit der angeführten Begründung an, nämlich in bezug auf diese Gesellschaften die in Artikel 100 Absatz 2 des Wallonischen Wohngesetzbuches vorgesehene Bestimmung über die Verwaltungsratsmitglieder der «Société wallonne du logement» (nachstehend S.W.L.) zu übernehmen. Sie sind der Auffassung, daß diese Gleichstellung ungerechtfertigt sei, insbesondere weil für die Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. ein Verfahren der Ernennung durch den Rat der Wallonischen Region auf Vorschlag der beiden betroffenen Regierungen sowie des Wirtschafts- und Sozialrats gilt, während die Verwaltungsratsmitglieder der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften die Aktionäre vertreten würden, insbesondere die Gemeinden, und als «Mitwirkende vor Ort» anzusehen seien. Sie fügen hinzu, daß im Privatsektor keine Altersgrenze vorgesehen sei und daß sie in den Vorarbeiten zum angefochtenen Dekret in bezug auf die Verwaltungsratsmitglieder der S.W.L. nicht begründet sei.

Sie schlußfolgern, daß die Verwaltungsratsmitglieder der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften Opfer einer Diskriminierung seien und daß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstoßen werde.

B.20. Gemäß Artikel 130 § 1 des Wallonischen Wohngesetzbuches sind die anerkannten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften juristische Personen öffentlichen Rechts, deren in Artikel 131 angeführte Aufgaben sich auf die Verwirklichung des Rechtes auf eine angemessene Wohnung erstrecken. Sie können Vorrechte der öffentlichen Gewalt ausüben, wie etwa die Enteignung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Artikel 134), und ihre finanziellen Mittel bestehen zu einem Teil aus öffentlichen Geldern (Artikel 135).

B.21. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte des öffentlichen Rechts konnte der Dekretgeber den Standpunkt vertreten, daß es angebracht sei - wie für die Funktionen im öffentlichen Dienst oder für die Mandatsträger von Einrichtungen, auf die das Gesetz vom 16. März 1954 über die Kontrolle bestimmter Einrichtungen öffentlichen Interesses Anwendung findet aufgrund von Artikel 15 dieses Gesetzes -, eine Altersgrenze vorzusehen, die das Gesetz den Verwaltungsratsmitgliedern privatrechtlicher Gesellschaften nicht auferlegt. Man kann auf keinen Fall behaupten, daß die Festsetzung dieser Altersgrenze auf 67 Jahre diskriminierend sei im Vergleich zu denjenigen, die in Statutsregelungen des öffentlichen Rechts vorgesehen sind.

B.22. Der Klagegrund ist unbegründet.

*Klagen in den Rechtssachen Nrn. 1697 und 1698*

*In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 gerichteten Klagegrund*

B.23. Der Klagegrund bemängelt in erster Linie Artikel 98, der die Zusammensetzung des Verwaltungsrates der «Société wallonne du logement» wie folgt beschreibt:

«Art. 98. § 1. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfaßt 23 Mitglieder, nämlich:

- 1° sechzehn, die auf einer doppelten von der Wallonischen Regierung vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden;
- 2° eins, das auf einer doppelten von der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorgeschlagenen Liste bezeichnet wird;
- 3° sechs, die auf einer doppelten vom Wirtschafts- und Sozialrat der Wallonischen Region vorgeschlagenen Liste bezeichnet werden.

§ 2. Die Verwalter werden vom Wallonischen Regionalrat ernannt und abgesetzt.

Die Anzahl der Verwalter, die ihr Mandat mit einem Mandat als Verwalter einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes kumulieren dürfen, ist auf sechs begrenzt.

Das Mandat des Verwalters ist mit der Eigenschaft als Personalmitglied einer Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes unvereinbar.»

Artikel 112 beschreibt die Rolle des Finanzverwaltungsausschusses, und Artikel 113 legt dessen Zusammensetzung fest; es sind drei Verwalter, die vom Verwaltungsrat bestimmt werden, und zwei Vertreter der Region.

B.24. Die klagenden Parteien - die Provinz Hennegau und die Provinz Namur - bemängeln an dieser Bestimmung, daß sie keinerlei Garantie für die Vertretung der provinziellen Aktionäre innerhalb der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Kontrollgremien vorsehe, obwohl der Hauptaktionär, nämlich die Wallonische Region, über solche Garantien verfüge und die beiden Kategorien von Aktionären, nämlich die Region und die Provinzen, sich hinsichtlich der betreffenden Normen nicht grundsätzlich unterscheiden. Sie bemerken ebenfalls, daß Artikel 86 § 3 Absatz 2 des Dekrets es den Provinzen erlaube, sich am Kapital der S.W.L. zu beteiligen, und dies hätten sie getan, denn sie besäßen derzeit 41,1 Prozent dieses Kapitals.



Die klagenden Parteien vergleichen die von ihnen bemängelte Zusammensetzung mit derjenigen des Verwaltungsrates und des Aufsichtsrates der «Société régionale wallonne du logement», in denen die Provinzen notwendigerweise in Anwendung des mittlerweile aufgehobenen Dekrets vom 25. Oktober 1984 vertreten gewesen seien. Sie fügen hinzu, daß sie in den Vorarbeiten zu den angefochtenen Bestimmungen nicht deren Zielsetzung gefunden hätten. Wenn diese Zielsetzung darin bestehe, der Wallonischen Region die Kontrolle über die S.W.L. zu ermöglichen, so seien die angewandten Mittel unverhältnismäßig, denn es wäre beispielsweise möglich gewesen, der Region eine Mehrheitsbeteiligung am Gesellschaftskapital oder eine Mehrheitsvertretung innerhalb der Verwaltungs- und Aufsichtsgremien zu sichern.

Daraus sei nach Darlegung der klagenden Parteien zu schließen, daß die von ihnen bemängelten Bestimmungen die Provinzen auf diskriminierende Weise behandelten und somit gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstießen.

B.25. Artikel 86 § 3 des Wallonischen Wohnungsbuches sieht vor, daß die Region und die Provinzen zur Zeichnung von Kapital der Gesellschaft zugelassen sind. Daraus ist jedoch nicht abzuleiten, daß der Dekretgeber bei sonstiger Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes innerhalb des Verwaltungsrates eine gleiche Vertretung der Region und der Provinzen gewährleisten müßte.

B.26. Das Wohnungswesen ist eine Zuständigkeit, die Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen zuteilt.

Die «Société wallonne du logement» ist eine der Region unterstehende Einrichtung. Sie ist ein Instrument, um auf dem gesamten Gebiet der Wallonischen Region deren Wohnungspolitik auszuführen.

B.27. Die Provinzen sind dezentralisierte Institutionen, die der Aufsicht durch die Region unterliegen. Folglich konnte der Dekretgeber, der erwarten konnte, daß die Provinzen zur Zeichnung von Kapital der «Société wallonne du logement» zugelassen würden, darauf verzichten, sie an den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Kontrollgremien der Gesellschaft zu beteiligen, ohne den Gleichheitsgrundsatz zu verletzen.

B.28. Artikel 17 § 1 des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, das durch das angefochtene Dekret aufgehoben wurde, enthielt eine mit Artikel 98 identische Bestimmung, doch darin wurde präzisiert: «Der Verwaltungsrat umfaßt mindestens zwei Verwalter mit jeweiligem Wohnsitz in den verschiedenen Provinzen der Wallonischen Region und im Verwaltungsbezirk Nivelles».

B.29. Der Umstand, daß dieses Erfordernis einer geographischen Verteilung der Verwaltungsratsmitglieder - was nicht bedeutete, daß sie die Interessen ihrer Provinz vertraten - im angefochtenen Dekret aufgegeben wurde, bedeutet aus den unter B.26 und B.27 angeführten Gründen nicht, daß die Provinzen diskriminiert würden.

Ebenso beweist der Umstand, daß der Dekretgeber in der Zusammensetzung des Finanzverwaltungsausschusses nicht die Anwesenheit eines Mitglieds pro Aktionärsprovinz vorgesehen hat, so wie es Artikel 21 des obengenannten Dekrets vom 25. Oktober 1984 in bezug auf den Aufsichtsrat vorschrieb, nicht, daß eine Diskriminierung vorliegt.

Der Gleichheitsgrundsatz kann nämlich verletzt werden, wenn ein Gesetzgeber ohne vernünftige Rechtfertigung zwei vergleichbare Kategorien von Personen unterschiedlich behandelt, jedoch nicht, wenn er die gleiche Kategorie von Personen in zwei aufeinanderfolgenden Gesetzgebungen unterschiedlich behandelt.

B.30. Der Klagegrund ist unbegründet.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 86 §§ 1 und 2, 98 und 112 bis 114 gerichteten Klagegrund*

B.31. Die klagenden Parteien führen an, daß der Dekretgeber, indem er Bestimmungen der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften für nicht auf die «Société wallonne du logement» anwendbar erkläre, auf die Zuständigkeit übergreife, die Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen dem Föderalstaat auf dem Gebiet des Handelsrechtes und des Gesellschaftsrechtes zuteilt. Sie fügen hinzu, daß Artikel 10 desselben Sondergesetzes nicht Anwendung finden könne, ohne dem Rechtssystem der Aktiengesellschaften Abbruch zu tun, und daß Artikel 9 es dem Dekretgeber nicht gestatte, von den obengenannten koordinierten Gesetzen abzuweichen.

B.32. Artikel 86 des angefochtenen Dekrets besagt:

«§ 1. Die ' Société wallonne du logement ', nachstehend ' die Gesellschaft ' genannt, ist eine juristische Person öffentlichen Rechts mit Rechtspersönlichkeit.

Unter Vorbehalt der Bestimmungen des vorliegenden Dekrets ist ' die Gesellschaft ' den sämtlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 16. März 1954 über die Kontrolle gewisser öffentlicher Einrichtungen, was die in Artikel 1 des genannten Gesetzes angeführten Einrichtungen der Kategorie B betrifft, sowie den Erlassen, die in Ausführung dieses Gesetzes verabschiedet worden sind, unterworfen.

§ 2. Die Gesellschaft hat die Form einer Aktiengesellschaft und ist den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterworfen, mit Ausnahme der Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

Die Artikel 10, 29, 29bis, 29ter, 29quater, 34, 35, 35bis, 41, 54, 55, 63ter, 64, 64quater, 71, 72, 72bis, 72ter, 80 bis 104 der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften finden keine Anwendung auf ' die Gesellschaft ' für die Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

[...]

B.33. Aufgrund von Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen sind die Regionen für den Sachbereich des Wohnungswesens zuständig, und gemäß Artikel 9 desselben Sondergesetzes können sie in den Sachbereichen, für die sie zuständig sind, dezentralisierte Dienststellen, Einrichtungen und Unternehmen schaffen. Der Dekretgeber hat diese Befugnisse ausgeübt, indem er die gemeinnützige Einrichtung «Société wallonne du logement» gegründet hat.

B.34. Indem der Dekretgeber diese Gesellschaft sämtlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 16. März 1954 unterwarf, hat er bei der Ausübung derselben Befugnisse die durch dieses Gesetz organisierten Techniken der Finanz-, Haushalts- und Verwaltungskontrolle auf die S.W.L. zur Anwendung gebracht. Im übrigen hat der Dekretgeber selbst die Regeln über die Mittel der S.W.L. (Artikel 95 und 96), ihre Generalversammlung (Artikel 97) und ihren Verwaltungsrat (Artikel 98 bis 104), ihre Leitung (Artikel 105 bis 107), ihren Geschäftsführungsvertrag mit der Regierung (Artikel 108 bis 111), ihren Finanzverwaltungsausschuß und die durch die Regierungskommissare (Artikel 115) sowie die Betriebsrevisoren (Artikel 116) ausgeübten Kontrollen festgelegt. Er hat ebenfalls im Dekret die Regeln über den Haushalt der Gesellschaft, ihre Buchführung und die regelmäßigen Investitionsprogramme, die sie nach dem im Geschäftsführungsvertrag vorgesehenen Modus ausarbeitet, festgelegt (Artikel 117 bis 126). Darüber hinaus war der Dekretgeber der Auffassung, der S.W.L. die Form einer Aktiengesellschaft verleihen und sie den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterwerfen zu müssen, wobei er die Artikel dieser Gesetze aufzählte, die seines Erachtens nicht mit den von ihm selbst erlassenen Regeln vereinbar waren und deren Anwendung er folglich ausschloß.

B.35. Mit dieser Vorgehensweise hat der Dekretgeber nicht gegen Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 verstoßen, der der Föderalbehörde die Regeln des allgemeinen Gesellschaftsrechts, so wie sie insbesondere aus den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften hervorgehen, vorbehält.

B.36. Die Abweichungen von den Regeln der koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften, die in den angefochtenen Bestimmungen vorgesehen sind, betreffen nämlich nur die «Société wallonne du logement». Sie wollen nicht das allgemeine Gesellschaftsrecht beeinträchtigen oder allgemein die obengenannten koordinierten Gesetze ändern, sondern sie dienen lediglich dazu, eine einzige juristische Person öffentlichen Rechts zu organisieren.

Diese Vorgehensweise kann zwar zu Anwendungsschwierigkeiten führen, doch daraus ist nicht zu schlußfolgern, daß der Dekretgeber durch die Annahme der von den obengenannten koordinierten Gesetzen abweichenden Bestimmungen seine Befugnisse überschritten hätte.

B.37. Der Verfassungsgeber und der Sondergesetzgeber haben nämlich, insofern sie keine anderslautenden Bestimmungen erlassen haben, den Gemeinschaften und Regionen die gesamte Befugnis zum Erlassen eigener Regeln für die ihnen übertragenen Sachbereiche zugeteilt, wobei sie vorkommendenfalls auf die ihnen durch Artikel 9 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zugewiesenen Zuständigkeiten zurückgreifen.

Die Befugnis, die Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 den Regionen im Bereich des Wohnungswesens erteilt, beinhaltet, daß sie alle geeigneten Maßnahmen ergreifen können, damit sie diese ausüben können. Umgekehrt schließt sie aus, daß die Föderalbehörde dafür zuständig wäre, selbst abweichende Regeln vorzusehen, die nur auf eine einzige, von der Wallonischen Region geschaffene Gesellschaft Anwendung finden, die im Bereich des Wohnungswesens, für den die Regionen zuständig sind, tätig ist.

B.38. Indem der Dekretgeber eine juristische Person öffentlichen Rechts geschaffen, sie den durch das Gesetz vom 16. März 1954 organisierten Kontrollen unterworfen, selbst die wesentlichen Regeln bezüglich ihrer Gründung, ihrer Verwaltung und ihrer Arbeitsweise festgelegt und für alles Weitere auf das allgemeine Gesellschaftsrecht mit Ausnahme der nicht mit dem von ihm festgelegten Status vereinbaren Regeln verwiesen hat, ist er innerhalb der Grenzen der Zuständigkeiten geblieben, die er aufgrund von Artikel 6 § 1 IV und Artikel 9 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 besitzt.

B.39. Der Klagegrund ist unbegründet.

*Klage in der Rechtssache Nr. 1699*

*In bezug auf den ersten, gegen die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 gerichteten Klagegrund*

B.40. Der Klagegrund ist abgeleitet aus dem Verstoß gegen Artikel 6 § 1 VI Absatz 5 Nr. 5 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen, insofern der Dekretgeber die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften nicht habe verfälschen dürfen, indem Artikel 130 § 1 des Dekrets hinsichtlich der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf diese koordinierten Gesetze verweise. Die Kläger fügen hinzu, daß Artikel 10 desselben Sondergesetzes auf den vorliegenden Fall nicht Anwendung habe finden können.

B.41. Artikel 130 des angefochtenen Dekrets besagt:

«§ 1. Die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, nachstehend die Gesellschaft genannt, ist eine juristische Person öffentlichen Rechts.

Um in den Genuß der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels und des Kapitels IV des Titels II zu kommen, muß die Gesellschaft von der ' Société wallonne du logement ' zugelassen sein, die Form einer Genossenschaft mit begrenzter Haftung haben und den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften unterworfen sein, mit Ausnahme der Bereiche, die durch das vorliegende Gesetzbuch geregelt werden.

Die Region, die Provinzen, die Interkommunalen, die Gemeinden, die öffentlichen Sozialhilfezentren, die juristischen Personen privaten Rechts, die Organisationen der Arbeitswelt und die natürlichen Personen dürfen sich am Kapital einer Gesellschaft beteiligen.

§ 2. Die Regierung bestimmt die Zulassungsbedingungen bezüglich:

1° des Gesellschaftszwecks;

2° der Satzungen;

3° des Verwaltungsplans, falls erforderlich.»

B.42. Indem der Dekretgeber den Status der juristischen Personen öffentlichen Rechts, die die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind, organisierte, hat er die bereits erwähnten Befugnisse in Anspruch genommen, die er aufgrund der Artikel 6 § 1 IV und 9 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 besitzt.

Auf diese Weise hat er die Regeln über die Aufgaben der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften (Artikel 131), ihre Aktionsmittel (Artikel 132 bis 134), ihre finanziellen Mittel (Artikel 135 und 136), die Zusammensetzung ihres Kapitals (Artikel 138), ihr geographisches Tätigkeitsfeld (Artikel 139, 141 und 142), das System ihrer Fusionen und Umstrukturierungen (Artikel 140, 143 bis 145), ihre Generalversammlung (Artikel 146 und 147), ihren Verwaltungsrat (Artikel 148 bis 152), ihren geschäftsführenden Direktor (Artikel 158) und ihr Personal (Artikel 159) festgelegt. Er hat auch die Kontrolle über ihre Einnahmen und Ausgaben geregelt (Artikel 160 bis 162), die Aufsicht durch die S.W.L. organisiert (Artikel 163 bis 165), die Bezeichnung eines Regierungskommissars für jede öffentliche Wohnungsbaugesellschaft vorgesehen (Artikel 166 bis 169), die im Falle von strukturellen finanziellen Schwierigkeiten einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft zu ergreifenden Maßnahmen beschrieben (Artikel 170 und 171), einen regionalen Solidaritätsfonds eingerichtet (Artikel 172 und 173) und die Sanktionen für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen, die nicht die Bestimmungen des Dekrets und seiner Ausführungserlasse beachten (Artikel 174).

Durch solche Bestimmungen werden die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu juristischen Personen öffentlichen Rechts, die sich grundsätzlich von Handelsgesellschaften unterscheiden, so daß die Gesetze über die Gesellschaften nur im Rahmen von Restbestimmungen auf sie anwendbar sind, da ihre Organisation, ihre Verwaltung und ihre Arbeitsweise im wesentlichen durch das Dekret geregelt werden.

B.43. Die gesetzgeberische Vorgehensweise, direkt die Regeln über die Organisation, die Arbeitsweise und die Kontrolle der anerkannten Gesellschaften festzulegen und im übrigen die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften auf sie für anwendbar zu erklären, könnte zu Anwendungsschwierigkeiten führen, wie der Staatsrat in seinem Gutachten hervorhebt (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 371-1, SS. 69 und 70).

B.44. Es ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall die angefochtenen Bestimmungen, die sich auf juristische Personen öffentlichen Rechts mit Rechtsbeziehungen zu Privatpersonen beziehen, für die Ausübung der regionalen Zuständigkeiten im Bereich des Wohnungswesens notwendig sind, ob der Sachbereich, der der Zuständigkeit des Staates vorbehalten ist, unterschiedlich geregelt werden kann und ob der Einfluß auf diesen vorbehaltenen Sachbereich nicht von unwesentlicher Bedeutung ist, denn in diesem Fall könnten die Bestimmungen in Anwendung von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 gerechtfertigt werden.

B.45. Im Laufe der Vorarbeiten zum angefochtenen Dekret wurde auf die Einwände des Staatsrates geantwortet:

«Zur Beurteilung dieser Anmerkungen ist hervorzuheben, daß die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften bereits eingesetzt sind, daß sie durch die ehemalige Nationale Wohnungsbaugesellschaft und die ehemalige Nationale Gesellschaft für Ländliche Wohnungsbauförderung anerkannt worden sind und daß sie von der wallonischen regionalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannt wurden.

Durch diese aufeinanderfolgenden Anerkennungen haben die Gesellschaften bewußt ihre Satzung dem Auftrag als öffentlicher Dienst angepaßt, zu dessen Erfüllung sie sich verpflichtet haben, sowie den Kontrollmaßnahmen, mit deren Einhaltung sie sich einverstanden erklärt haben.» (ebenda, S. 25)

B.46.1. Der Hof stellt fest, daß der schließlich angenommene Text es den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften nur erlaubt, die Form von Genossenschaften mit beschränkter Haftung anzunehmen, während der Vorentwurf, der der Gesetzgebungsabteilung des Staatsrates unterbreitet worden war, es ihnen ebenfalls erlaubte, die Form von Aktiengesellschaften anzunehmen, was zu anderen Einwänden wegen der Unvereinbarkeit gewisser Bestimmungen des Vorentwurfs mit europäischen Richtlinien über das System der Aktiengesellschaften geführt hatte (ebenda, S. 70).

B.46.2. Die obenerwähnten Anmerkungen beweisen, daß die angefochtenen Bestimmungen als notwendig angesehen werden konnten, damit die bestehenden Genossenschaften eine Tätigkeit weiterführen konnten, die es der Region ermöglicht, ihre Zuständigkeit für den Sachbereich des Wohnungswesens uneingeschränkt auszuüben. Außerdem bezwecken die angefochtenen Maßnahmen nicht, neue Abweichungen vom Gesellschaftsrecht einzuführen, sondern diejenigen zu festigen, die bereits in ihrer Satzung vorgesehen waren; dies verdeutlicht, daß der betreffende Sachbereich bereits in der Vergangenheit unterschiedlich geregelt werden konnte. Schließlich betreffen sie nur Genossenschaften mit beschränkter Haftung, die ausschließlich auf dem in den Zuständigkeitsbereich der Regionen fallenden Gebiet des Wohnungswesens tätig sind, und dies zeigt, daß die angefochtenen Maßnahmen nur einen unwesentlichen Einfluß auf das Gesellschaftsrecht haben.

B.47. Folglich sind die erforderlichen Bedingungen zur Anwendung von Artikel 10 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 erfüllt und ist der aus der Nichtzuständigkeit der Wallonischen Region abgeleitete Klagegrund unbegründet.

*In bezug auf den zweiten, gegen die Artikel 131 bis 136, 138, 140 bis 148, 152, 158, 160, 161, 163 bis 171 und 174 gerichteten Klagegrund*

B.48. Im Klagegrund wird ein Verstoß gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung geltend gemacht. Die klagenden Parteien fügen der Kritik, wonach die angefochtenen Bestimmungen den größten Teil der in den koordinierten Gesetzen über die Handelsgesellschaften festgelegten Grundsätze verfälschten, in einem zweiten Teil die Kritik hinzu, daß diese Bestimmungen von den im Klagegrund angeführten europäischen Rechtsregeln abwichen, so daß die betroffenen Gesellschaften diskriminiert würden, weil ihnen nicht die Einhaltung der durch das Gemeinschaftsrecht anerkannten Rechte und Freiheiten garantiert werde.

B.49. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind juristische Personen öffentlichen Rechts, die durch die «Société wallonne du logement» anerkannt wurden und denen die in Artikel 131 des Dekrets aufgezählten Aufgaben des öffentlichen Dienstes in Verbindung mit den Aufgaben der «Société wallonne du logement» anvertraut wurden. Daher ist es gerechtfertigt, daß diese Gesellschaften Regeln des öffentlichen Rechts unterliegen, daß sie der «Société wallonne du logement» unterstehen und daß sie durch die öffentliche Hand anerkannt werden. Solche Besonderheiten rechtfertigen es ebenfalls, daß für diese Gesellschaften abweichende Bestimmungen gelten, selbst wenn sie die Form von Genossenschaften mit beschränkter Haftung annehmen. Diese Abweichungen stehen im Verhältnis zu der Zielsetzung und sind nicht unverhältnismäßig dazu.

B.50. Im zweiten Teil des Klagegrundes führen die klagenden Parteien an, daß die Wallonische Region, nachdem sie erklärt habe, sich auf die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften zu stützen, «dennoch in erheblichem Maße davon abgewichen ist und somit dazu kam, vom föderalen Gesetzgeber angenommene Regeln, mit denen das belgische Rechtssystem über das Gesellschaftsrecht mit den übergeordneten Regeln des Gemeinschaftsrechts, für das eine direkte Wirkung und der Vorrang vor dem internen Recht gilt, in Einklang zu bringen, auszuklammern».

Sie sind der Auffassung, daß die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften durch die Abweichung von diesem System «vollkommen zu Recht den Standpunkt vertreten, diskriminiert zu werden in bezug auf die Weise, in der ihnen die in der Gemeinschaftsgesetzgebung für die herkömmlichen Handelsgesellschaften festgelegten Rechte und Freiheiten garantiert werden».

B.51. Der Hof ist, so wie die klagenden Parteien es anführen, nicht dafür zuständig, zu prüfen, ob gesetzgeberische Bestimmungen gegen europäische Rechtsnormen verstoßen. Die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und des Diskriminierungsverbots gelten angesichts aller Rechte und aller Freiheiten, einschließlich derjenigen, die sich aus internationalen Verträgen ergeben, welche für Belgien verbindlich sind, durch einen Zustimmungsakt in der innerstaatlichen Rechtsordnung anwendbar gemacht wurden und direkte Wirkung haben. Dies ist auch der Fall für die durch europäische Richtlinien garantierten Rechte und Freiheiten.

B.52. Um den Erfordernissen nach Artikel 6 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof zu entsprechen, müssen die in der Klageschrift vorgebrachten Klagegründe angeben, welche Vorschriften, deren Einhaltung der Hof gewährleistet, verletzt wären und welche Bestimmungen gegen diese Vorschriften verstoßen würden, und darlegen, in welcher Hinsicht diese Vorschriften durch die fraglichen Bestimmungen verletzt würden.

B.53. Die klagenden Parteien führen nicht an, gegen welche Rechte oder Freiheiten, die durch die koordinierten Gesetze über die Handelsgesellschaften zur Umsetzung der europäischen Richtlinien garantiert werden, durch die angefochtenen Bestimmungen verstoßen werden soll.

Bestimmungen werden nicht im eigentlichen Klagegrund angeführt, sondern lediglich in der darin enthaltenen Erwähnung des Gutachtens des Staatsrates vom 12. Januar 1998. Dieses Gutachten wurde zu einem Vorentwurf abgegeben, dessen Artikel 119 es den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften ermöglichte, die Form einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung oder diejenige einer Aktiengesellschaft zu wählen (ebenda, S. 124), während Artikel 130 § 1 Absatz 2 des Dekrets es ihnen nicht erlaubt, die erstgenannte Gesellschaftsform anzunehmen.

B.54. Unter den im Gutachten genannten Bestimmungen findet nur Artikel 10 der koordinierten Gesetze, der sich auf die Veröffentlichung bestimmter Urkunden bezieht, Anwendung auf alle Formen von Handelsgesellschaften. Umgekehrt finden die anderen Artikel Anwendung auf Aktiengesellschaften und beziehen sie sich auf deren Gründung (Artikel 29), die Einlagen (Artikel 29*bis*), Kapitalherabsetzungen (Artikel 72) sowie gewisse Angaben, die in den Urkunden enthalten sein müssen (Artikel 81 und 82).

B.55. Der Hof erkennt nicht, welche Rechte und Freiheiten durch solche Bestimmungen gewährleistet oder geschützt würden, und noch weniger, inwiefern Bestimmungen, die im Verdacht stehen, davon abzuweichen, sich in diskriminierender Weise auf die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auswirken würden.

B.56. Das gleiche gilt für die im Gutachten des Staatsrates erwähnten drei europäischen Richtlinien; sie dienen alle drei dazu, die Interessen «der Gesellschafter sowie Dritter» zu schützen. Die eine findet Anwendung auf Aktiengesellschaften und auf Gesellschaften mit beschränkter Haftung (68/551/EWG vom 9. März 1968), die anderen auf Aktiengesellschaften (77/91/EWG vom 13. Dezember 1976 und 78/855/EWG vom 9. Oktober 1978), und sie betreffen die Gründung dieser Gesellschaften, die Aufrechterhaltung und Änderungen ihres Kapitals sowie ihre Fusionen.

B.57. Die klagenden Parteien führen nicht an, inwiefern eine Mißachtung dieser Richtlinien, falls sie nachgewiesen wäre, ihnen gegenüber diskriminierend wäre, wobei die erste klagende Partei eine regionale Wohnungsbaugenossenschaft ist und die zweite ihr Verwalter.

B.58. Der Klagegrund ist in seinem zweiten Teil nicht annehmbar.

*In bezug auf den dritten Klagegrund*

B.59. Der Klagegrund deckt sich mit demjenigen, der unter B.19 bis B.22 geprüft wurde, und ist aus den darin angeführten Gründen abzuweisen.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

— erklärt die Punkte 3° und 4° in Absatz 2 von Artikel 80 des Dekrets der Wallonischen Region vom 29. Oktober 1998 zur Einführung des Wallonischen Wohngesetzbuches für nichtig, soweit diese Bestimmungen Wohnungen als leerstehend im Sinne des Dekrets betrachten, die aus vom Willen des Eigentümers oder des Inhabers eines anderen dinglichen Rechts an diesen Wohnungen unabhängigen Gründen leerstehen;

— weist die Klagen im übrigen zurück.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 25. Oktober 2000, durch die vorgenannte Besetzung, in der der Richter E. Cerehe bei der Urteilsverkündung gemäß Artikel 110 desselben Gesetzes durch den Richter R. Henneuse vertreten wird.

Der Kanzler,

L. Potoms,

Der Vorsitzende,

M. Melchior.