



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 19/2022
du 3 février 2022
Numéros du rôle : 7674 et 7675**

En cause : les demandes de suspension des articles 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 et 208 du décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement », introduites par la SC « De Gelukkige Haard » et par Khadija Elhssika et autres.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents L. Lavrysen et P. Nihoul, et des juges J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman et E. Bribosia, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le président L. Lavrysen,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet des demandes et procédure

Par requêtes adressées à la Cour par lettres recommandées à la poste le 16 novembre 2021 et parvenues au greffe le 18 novembre 2021, des demandes de suspension des articles 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 et 208 du décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » (publié au *Moniteur belge* du 10 septembre 2021) ont été introduites respectivement par la SC « De Gelukkige Haard », assistée et représentée par Me F. Judo, avocat au barreau de Bruxelles, et par Khadija Elhssika, Kelly Geeraerts, Jacqueline Van Eynde, Arlette Claeys, Carmen Don Porto Carero, Dieter Werkle, Etienne Ostin, Pascale Martin, Tamara Titanyan, Jacques Arntjen, Firas Majid, Katrien Devos, Chafia Benamor, François Gielis, Frans Haevermaet, André Inghelbrecht, Ivan De Gryse, Imilda Hek, Daniel Vanwalleghem, Claudia Piolon, Martine Eerebout, Dorine Derieuw, Redgy Jonckheere, Pierre Lingy, Redgy Seghers, Michèle Steurbaut, Anita De Cuyper, Patricia Deschumere, Inge Vermeire, Pascal Brys, Chris Cottyn, Carla Nisez, Marianne Maes, Roland Devos, Rita Hanna, Tamara Dalkhadova, Dennis Devriendt, Daniel Everaert, Nancy Aneca, William Desmadryl, Conny Van Den Kerchove, Myriam Everaert, Martine Bogaert, Gerard Logghe, Daniella Jonckheere, Paulette Desaeyer, Ivan Janssen, Lieve Fevery, Filip Baes, Dirk Dildick, Hendrik Tanghe, Chantal Meganck, Karel Neels, Virginia Van Looy, Chantal Roose, Cecile De Hamers, Marleen Anthierens, Anja Van Londersele, Jean-Paul Perez, Gilbert Dekien, Monique Byt, André Cafmeyer, Freddy Dildick, Franky

Bauwens, Patricia Dausselaere, Carine Crombez, Brigitte De Saedeleer, Annette Sotiau, Kaat Decoster, Heidi Leyne, Yvonne Vynck, Claudine Perreman, Ronny Mylle, Hilde Moerman, Ronny Noyelle, Ludwin Bernard, Tania Vanbavinckhove, Patrick Faidherbe, Lionel Knockaert, Nicole De Lauw, Ebrima Camara, Jean Pierre Bauwens, Irina Akentieva, Claudie Van Besien, John Belotte, Viktor Dets, Sandra Larrange, Alain Everaert, Daria Ustimenko, Said-Hassan Moesaev, Milana Umalatova, Odette Wauters, Quao Johnson, Edith Beauprez, Alphonsus Claessens, Anita Calluy, Willy Vermeersch, Jeannine Lebleu, Angiolino Maffessoni, Dorinda Goutsmit, Monica Stemgee, Shpresa Boshnjaku, Eldar Tchapchayev, Eric Ameye, Barbara Gevaert, Fernand Velthof, Xavier Thomas, Vera Vandecasteele, Werner Bertels, Marnix Gevaert, Etienne Dejonghe, Nicole Bouckquez, Marc Blontrock, Felix Pirard, Roger Rau, Eddy Vanheste, Nicole Muyle, Gilbert Knockaert, Inge Minne, Andrea Vandendriessche, Martine Meeschaert, Peter Van Nuffel, Laetitia Dieusaert, Guy Werbrouck, Francine Coppens, Nicole Provoost, Eduard Van Mael, Elisabeth Vermussche, Pierre Janssens, Eveline Brouckmeersch, Freddy Vandamme, Annick Vandamme, Sandra Vandamme, Marie-Claire Schmitt et Omer Delwiche, assistés et représentés par Me F. Judo.

Par les mêmes requêtes, les parties requérantes demandent également l'annulation des mêmes dispositions décrétales.

Ces affaires, inscrites sous les numéros 7674 et 7675 du rôle de la Cour, ont été jointes.

Par ordonnance du 24 novembre 2021, la Cour a fixé l'audience pour les débats sur la demande de suspension au 22 décembre 2021, après avoir invité les autorités visées à l'article 76, § 4, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle à introduire, le 17 décembre 2021 au plus tard, leurs observations écrites éventuelles sous la forme d'un mémoire, dont une copie serait envoyée dans le même délai aux parties requérantes.

Des observations écrites ont été introduites par :

- le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me E. Jacobowitz, avocat au barreau de Bruxelles;

- le Gouvernement flamand, assisté et représenté par Me B. Martel, Me A. François, Me K. Caluwaert et Me C. Fornoville, avocats au barreau de Bruxelles.

À l'audience publique du 22 décembre 2021 :

- ont comparu :

. Me F. Judo et Me L. Janssens, avocat au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes;

. Me D. Daniels, avocat au barreau de Bruxelles, *loco* Me E. Jacobowitz, pour le Conseil des ministres;

. Me B. Martel, Me A. François et Me C. Fornoville, qui comparaissaient également *loco* Me K. Caluwaert, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs J. Moerman et J.-P. Moerman ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- les affaires ont été mises en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale précitée du 6 janvier 1989 relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant à la recevabilité

A.1.1. La SC « De Gelukkige Haard », partie requérante dans l'affaire n° 7674, expose qu'elle est une société de logement social ayant la forme d'une société coopérative à finalité sociale et qu'elle a pour mission de mettre des habitations sociales à louer et à vendre à la disposition de familles et personnes isolées mal logées. Elle expose que chaque locataire est actionnaire de la société et que les acheteurs et les candidats, les anciens locataires et les anciens candidats aussi peuvent être actionnaires. Elle souligne que la ville d'Ostende et la Région flamande sont également actionnaires. Elle ajoute qu'une assemblée générale a lieu sur une base annuelle, au cours de laquelle les actionnaires reçoivent des explications sur les activités et le rapport financier de la société.

Elle estime qu'elle est directement et défavorablement affectée par les dispositions attaquées, puisqu'elle perdra de plein droit son agrément comme société de logement social à partir du 1er janvier 2023 ou, le cas échéant, à partir du 1er juillet 2023, si elle n'est pas reconnue comme société de logement d'ici le 31 décembre 2022 ou, le cas échéant, d'ici le 30 juin 2023. Elle souligne que la perte de l'agrément entraîne aussi de plein droit la dissolution de la société. En outre, les dispositions attaquées obligent la partie requérante qui souhaite être agréée comme société de logement à prendre la forme juridique d'une société à responsabilité limitée, ce qui porte atteinte, selon elle, à la spécificité et à la vision de la société. Les dispositions attaquées tendent aussi à un actionariat public (en principe, seuls la Région flamande, les communes, les provinces et les CPAS peuvent être actionnaires d'une société de logement), les actionnaires-locataires sociaux devant se retirer de plein droit de la société et les autres actionnaires privés ne pouvant plus acquérir de nouvelles actions depuis le 20 septembre 2021. Les droits de participation de ces derniers dans la société sont par ailleurs fortement limités.

A.1.2. Les parties requérantes dans l'affaire n° 7675 sont 124 actionnaires-locataires sociaux de la SC « De Gelukkige Haard ». Elles exposent que, par le passé, elles ont souscrit des actions de la société devant leur servir de garantie locative. Elles estiment qu'elles ont intérêt à demander l'annulation des dispositions attaquées, en ce que ces dispositions ont pour effet qu'elles ne sont plus de plein droit actionnaires dans la société coopérative depuis le 20 septembre 2021, de sorte qu'elles ont perdu leurs droits de participation au sein de l'assemblée générale de la société.

Quant au risque de préjudice grave difficilement réparable

A.2.1. Les parties requérantes dans les affaires n^{os} 7674 et 7675 estiment que les dispositions attaquées leur causent un préjudice grave difficilement réparable, puisque, le 31 décembre 2022, la SC « De Gelukkige Haard » risque de perdre son agrément et d'être dissoute de plein droit. Elles font valoir à cet égard que la pérennité de la société n'est pas entre leurs mains et que l'agrément comme société de logement dépend de la répartition des zones d'activité des sociétés de logement à fixer par le Gouvernement flamand et du choix final concernant la société

qui sera retenue comme acteur unique du logement dans les zones d'activité pertinentes. Elles soutiennent qu'en cas d'annulation ultérieure de l'article 205, § 1er, du décret du 9 juillet 2021, le préjudice ne pourra plus être réparé. Les dispositions attaquées prévoient en effet une intégration obligatoire des sociétés de logement social et des agences immobilières sociales dans une seule et même société de logement, dans le cadre de laquelle, en cas de dissolution d'une société de logement social, les actionnaires reçoivent au maximum, après apurement du passif, la valeur nominale de l'apport au patrimoine de la société de logement social réellement versé et pas encore remboursé, telle qu'enregistrée au moment de l'apport, et le patrimoine qui subsiste est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand. Selon elles, la nature et l'étendue d'une telle fusion pourront difficilement être mises à néant dans le cas d'une éventuelle annulation.

A.2.2. Les parties requérantes dans l'affaire n° 7675 allèguent en outre que l'article 208, alinéa 1er, du décret du 9 juillet 2021 leur cause un préjudice grave difficilement réparable. Elles soulignent que cette disposition, qui prévoit un retrait de plein droit de l'actionnariat d'une société de logement social à l'égard des locataires sociaux qui ont souscrit des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, produit ses effets à partir du 20 septembre 2021, de sorte que le préjudice s'est déjà matérialisé. Elles soutiennent que cette disposition leur fait perdre leurs droits d'associés, y compris les droits de vote à l'assemblée générale de la SC « De Gelukkige Haard », et que l'assemblée générale peut donc prendre toutes sortes de décisions sans les consulter.

A.3.1. Le Gouvernement flamand constate que les parties requérantes mentionnent uniquement, dans le cadre du préjudice grave difficilement réparable, les articles 205, § 5, et 208, alinéa 1er, du décret du 9 juillet 2021. Il en déduit que les demandes de suspension sont limitées à ces articles.

A.3.2. En ce que les parties requérantes dans l'affaire n° 7675 renvoient au retrait de plein droit, prévu à l'article 208, alinéa 1er, du décret du 9 juillet 2021, des locataires sociaux qui ont précédemment souscrit des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, le Gouvernement flamand estime que le préjudice allégué s'est déjà réalisé, puisque la disposition précitée est entrée en vigueur le 20 septembre 2021. Il déduit de la requête dans l'affaire n° 7675 que les parties requérantes dans cette affaire sont du même avis. Il estime qu'il ressort de la jurisprudence de la Cour qu'une demande de suspension ne peut pas être accueillie lorsqu'elle porte sur un préjudice déjà réalisé. Dès lors qu'une suspension de la disposition attaquée ne rendrait pas aux parties requérantes leur statut d'actionnaire de la SC « De Gelukkige Haard » et, partant, leur droit de regard à l'assemblée générale de la société, une suspension ne saurait remédier au préjudice allégué, selon le Gouvernement flamand. Dans la mesure où les parties requérantes font valoir que l'assemblée générale pourrait prendre des décisions préjudiciables pour elles, le Gouvernement flamand allègue que les effets négatifs dans une telle situation découleraient non pas de la disposition attaquée, mais des décisions en question de l'assemblée générale.

A.3.3. Quant au préjudice allégué en ce qui concerne le retrait de l'agrément et la dissolution de la société, le Gouvernement flamand estime que ce préjudice est susceptible de se manifester au plus tôt le 1er janvier 2023. Selon lui, il est parfaitement possible que la Cour se prononce sur les recours en annulation avant cette date. Il estime en outre que le préjudice allégué est trop hypothétique pour être pris en compte dans le cadre d'une demande de suspension, dès lors qu'une société de logement social n'est dissoute de plein droit que si elle ne parvient pas à obtenir l'agrément de société de logement dans les délais impartis. Il souligne par ailleurs que l'article 205, § 5, du décret du 9 juillet 2021 prévoit la possibilité pour les sociétés de logement social d'obtenir un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023, sous certaines conditions. Il fait encore valoir que le retrait de l'agrément d'une société de logement social n'a pas pour effet que la personne morale cesse d'exister à partir de cette date. Les sociétés de logement social en liquidation peuvent en effet encore participer, en vertu de l'article 12:12 du Code des sociétés et des associations, à une opération de restructuration transférant leur patrimoine à une autre société, à la condition qu'elles n'aient pas encore commencé à répartir leurs actifs entre leurs actionnaires. De plus, selon lui, une personne morale qui est dissoute de plein droit est réputée continuer d'exister aux fins de sa liquidation.

A.4. Le Conseil des ministres a introduit un mémoire en intervention à l'appui des demandes en suspension, dans la mesure où les parties requérantes invoquent dans leurs moyens la violation des règles répartitrices de compétences. Ce mémoire ne contient pas aucune observation au sujet de l'argumentation des parties requérantes en ce qui concerne le risque d'un préjudice grave difficilement réparable.

- B -

Quant aux dispositions attaquées et à leur contexte

B.1.1. Les articles 74, 79, 83, 105, 122, 124 et 128, attaqués, du décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » (ci-après : le décret du 9 juillet 2021) modifient le Code flamand du logement de 2021 et disposent :

« Art. 74. L'article 4.36 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.36. § 1. Les sociétés de logement sont des sociétés autonomes agréées par le Gouvernement flamand et responsables de l'exécution correcte de la politique du logement social, telle qu'elle leur est confiée par le présent Code et ses arrêtés d'exécution, ainsi que par tout autre décret ou arrêté, dans la mesure où il concerne les aspects de la politique du logement social.

§ 2. Pour être agréée et rester agréée en tant que société de logement, une société doit répondre au minimum aux dispositions des chapitres 1 à 7. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires pour l'agrément en tant que société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de l'agrément.

Les sociétés de logement agréées peuvent volontairement renoncer à leur agrément. Le Gouvernement flamand peut fixer la procédure de renonciation à un agrément. La renonciation entraîne des conséquences identiques à celles fixées à l'article 4.53. ’ ».

« Art. 79. L'article 4.39 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.39. La société de logement prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée. Le Code des sociétés et des associations s'applique aux sociétés de logement pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par ou en vertu du présent Code.

Conformément à l'article I.22, 8°, du Code de droit économique, pour l'application du livre XX du Code de droit économique, les sociétés de logement ne sont pas considérées comme des débiteurs au sens du livre XX. ’ ».

« Art. 83. Dans le même Code, il est inséré un article 4.39/2, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.39/2. § 1. Seuls la Région flamande et les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement peuvent détenir des actions d'une société de logement.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, mais qui ne sont pas encore actionnaires, ont le droit, au moment de l'agrément de la société de logement ou de la modification de la zone d'activité, de souscrire au minimum une action de la société de logement, laquelle sera émise par cette dernière à la première demande. Cette émission n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations.

La société de logement ne peut émettre d'autres titres que des actions avec droit de vote.

§ 2. Les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement et qui sont actionnaires de cette société de logement disposent toujours conjointement de plus de 50 % du total des droits de vote liés aux actions.

Le Gouvernement flamand détermine le rapport des droits de vote entre les communes et les CPAS visés à l'alinéa 1 sur la base de critères objectifs liés à la politique du logement. La détermination ou la modification de ce rapport n'entraîne pas l'application de l'article 5:102 du Code des sociétés et des associations ' ».

« Art. 105. Dans le même Code, il est inséré un article 4.46/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.46/3. La société de logement n'a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires et respecte donc les limites de distribution suivantes :

1° un avantage patrimonial distribué sous quelque forme que ce soit par la société de logement à ses actionnaires ne peut, sous peine de nullité, excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole, appliqué à la valeur nominale de l'apport au patrimoine de la société de logement réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport;

2° une distribution des bénéfices est possible uniquement à la condition que, outre celle visée au point 1°, il soit satisfait à la condition selon laquelle le montant du dividende maximum à distribuer aux actionnaires puisse uniquement être déterminé après la détermination d'un montant réservé par la société de logement à des projets ou affectations nécessaires ou adaptés à la réalisation de son objet; l'organe d'administration rédige un rapport à ce sujet chaque année, lequel figure au rapport annuel;

3° en cas de démission ou d'exclusion, tant à la charge du patrimoine social qu'à la suite de l'application de la procédure de résolution des conflits internes visée au livre 2, titre 7 du Code des sociétés et des associations, l'actionnaire démissionnaire ou exclu reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l'actif de la société de logement réellement versé et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport;

4° en cas de liquidation de la société de logement, le patrimoine subsistant après apurement du passif et remboursement aux actionnaires de la valeur nominale de leur apport réellement

versé et pas encore remboursé à l'actif de la société de logement telle qu'enregistrée au moment de l'apport, est transféré à une société de logement désignée par le Gouvernement flamand ».

« Art. 122. L'article 4.51 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.51. De sa propre initiative ou à la demande du contrôleur, le Gouvernement flamand peut imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d'agrément, qui n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° anticiper la prochaine évaluation des performances, conformément à la procédure d'évaluation des performances des sociétés de logement fixée par le Gouvernement flamand;

2° l'obligation de faire appel à un accompagnement externe. Les frais liés à l'accompagnement externe peuvent faire l'objet d'une subvention, dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande. Le Gouvernement flamand arrête les conditions et la procédure d'obtention de cette subvention supplémentaire;

3° la désignation d'un mandataire ad hoc qui remplace en tout ou en partie l'organe d'administration de la société de logement et qui sera rémunéré par la société de logement pour les prestations effectuées dans le cadre de cette mission;

4° la sous-traitance temporaire des activités de la société de logement;

5° l'obligation de coopérer avec une autre société de logement;

6° la suspension du financement de futurs projets de construction nouvelle, s'il n'a pas été satisfait à la condition d'agrément visée à l'article 4.46/2;

7° l'imposition à la société de logement d'une trajectoire de croissance limitée dans le temps, dans la zone d'activité dont le nombre de logements loués ne s'accroît pas conformément à la condition visée à l'article 4.41;

8° si l'agence de logement ne réalise pas la trajectoire de croissance imposée visée au point 7, le retrait de l'agrément de l'agence de logement demeurant en défaut.

Sans préjudice de la responsabilité personnelle et solidaire des fondateurs, des actionnaires et des administrateurs, le Gouvernement flamand peut, de sa propre initiative et à la demande du contrôleur, imposer les sanctions suivantes à une société de logement qui ne satisfait pas aux conditions d'agrément, qui n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, qui ne respecte pas ses engagements ou dont le fonctionnement reste en défaut :

1° l'obligation de fusionner avec une autre société de logement;

2° le retrait de l'agrément de société de logement.

Préalablement à la décision d'imposer une des sanctions visées aux alinéas 1 et 2, le Gouvernement flamand envoie une mise en demeure à la société de logement en question. Dans la mise en demeure, le Gouvernement flamand explique pourquoi la société de logement ne satisfait pas aux conditions d'agrément, n'exécute pas dûment les missions qui lui sont confiées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand, ne respecte pas ses engagements ou ne fonctionne pas correctement. La mise en demeure est envoyée par envoi sécurisé. La société de logement qui a été mise en demeure est invitée à une audition. Elle peut s'y faire assister.

Sans préjudice de l'application des articles 4.52 et 4.53, le Gouvernement flamand peut arrêter les règles et la procédure d'imposition des sanctions visées aux alinéas 1 et 2 ' ».

« Art. 124. L'article 4.53 du même Code est remplacé par ce qui suit :

‘ Art. 4.53. Le retrait de l'agrément d'une société de logement entraîne de plein droit sa dissolution.

La décision de retrait de l'agrément produit ses effets à partir de la date de sa notification à la société de logement. A partir de ce moment, toutes les compétences d'administration et d'engagement de la société de logement sont attribuées à un ou plusieurs liquidateurs désignés par le Gouvernement flamand. Ces derniers sont compétents pour prendre toute mesure et assurer tout acte d'administration et de disposition qui sont nécessaires au transfert du patrimoine de la société dissoute à la/aux société(s) de logement désignée(s) par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand est explicitement compétent, avec exclusion de tout organe social, pour fixer le mode de liquidation, entendre le rapport des liquidateurs qu'il a désignés et prononcer la clôture de la liquidation. Le Gouvernement flamand est seul compétent pour autoriser les liquidateurs à effectuer tout acte nécessaire à la procédure de liquidation ' ».

« Art. 128. Dans le même Code, il est inséré un article 4.53/3, rédigé comme suit :

‘ Art. 4.53/3. § 1. Sans préjudice de l'application de l'article 4.51, et dans les conditions visées à l'alinéa 2, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la société de logement découlant d'un contrat conclu entre la société de logement et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé.

La subrogation visée à l'alinéa 1 a lieu dès que la VMSW, de sa propre initiative ou après notification par une partie intéressée, établit que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

1° le bailleur a donné son accord pour la cession du contrat de location;

2° la société de logement se trouve dans un des cas suivants :

a) soit une procédure de liquidation est engagée, soit une demande de liquidation judiciaire a été déposée, soit une décision de dissolution volontaire de la société de logement a été prise;

b) après une période de neuf mois au cours de laquelle la VMSW a repris l'obligation de payer le loyer en application de l'article 4.20, la société de logement n'est toujours pas en mesure de remplir ses obligations de payer le loyer;

3° le contrat de location est conclu entre un bailleur et une société de logement, et ne contient aucune clause incompatible avec les dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution. Le loyer convenu dans le contrat de location ne peut dépasser la limite de loyer fixée par le Gouvernement flamand pour l'obtention d'une intervention accordée en vertu de l'article 5.73.

La notification d'une partie intéressée, visée à l'alinéa 2, contient au moins une indication documentée du cas d'application, visé à l'alinéa 2, 2°, sur lequel elle est fondée.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut arrêter les modalités et la procédure de la subrogation visée au paragraphe 1, alinéa 1 ' ».

B.1.2. Les articles 205, 206 et 208, attaqués, du décret du 9 juillet 2021 font partie de la sous-section 1ère (« Conversion des sociétés de logement social en sociétés de logement et dispositions transitoires pour les agences locatives sociales ») de la section 1ère (« Dispositions transitoires relatives aux articles 72 à 129 ») du chapitre 8 (« Dispositions transitoires ») du décret et disposent :

« Art. 205. § 1. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément.

Les sociétés de logement social visées à l'alinéa 1 peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

À partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les personnes autres que les provinces, les communes et les CPAS ne peuvent acquérir des actions dans une société de logement social. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine la procédure selon laquelle une société de logement social agréée peut être agréée comme société de logement.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément en tant que société de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement. Le Gouvernement flamand détermine la procédure et les

conditions d'octroi de l'agrément temporaire et la manière dont l'agrément temporaire est converti en agrément définitif visé au paragraphe 2.

§ 4. Dans une société de logement social ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée ou d'une société privée, les actionnaires peuvent se retirer à tout moment durant l'exercice comptable à partir de la convocation de l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement sans avoir à répondre à une autre condition. Ils notifient leur retrait à la société conformément à l'article 2:32 du Code des sociétés et des associations au plus tard cinq jours avant la date de l'assemblée générale. L'article 4.46/3, 3°, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 105 du présent décret, s'applique.

Les sociétés de logement social qui ont pris la forme d'une société anonyme offrent à leurs actionnaires, lors de la convocation à l'assemblée générale destinée à mettre les statuts en conformité avec les conditions d'agrément des sociétés de logement, la possibilité de faire acheter leurs actions par la société à un prix qui n'excède pas l'apport au patrimoine de la société de logement social réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé tel qu'enregistré au moment de l'apport. En cas d'insuffisance de moyens conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations afin de payer le prix, le droit au paiement est suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Le montant restant dû sur le prix est payable avant toute autre distribution aux actionnaires. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

§ 5. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées comme sociétés de logement conformément au paragraphe 2 et ne sont pas temporairement agréées comme société[s] de logement conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 janvier 2023. Les sociétés de logement temporairement agréées qui ne sont pas agréées au 30 juin 2023 conformément au paragraphe 3, perdent de plein droit leur agrément temporaire. Dans les deux cas, la perte de l'agrément entraîne de plein droit la résiliation mentionnée à l'article 4.53 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret. Les actionnaires reçoivent, après apurement du passif de la société de logement social, au maximum la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé au patrimoine de la société de logement social telle qu'enregistrée au moment de l'apport. Le patrimoine subsistant est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand.

§ 6. Les offices de location sociale agréés la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, peuvent conserver cet agrément jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément. Les offices de location sociale ainsi agréés peuvent continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret. Ils perdent de plein droit leur agrément à compter du 1 juillet 2023.

À partir de la date de perte de l'agrément conformément à l'alinéa 1, la VMSW est subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'office de location sociale découlant d'un contrat conclu entre l'office de location sociale et un ou plusieurs bailleurs sur le marché

locatif privé, dans les conditions des articles 4.20 à 4.23 et de l'article 4.56 du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

§ 7. Les sociétés de logement social agréées la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la clôture de leur liquidation, soumises aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les agences locatives sociales agréé[e]s la veille de l'entrée en vigueur du présent décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date, restent, sans préjudice de l'application du présent article à l'article 217, et jusqu'à la perte de leur agrément, soumis aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation aux alinéas 1 et 2, l'article 56 du présent décret s'applique aux sociétés de logement social, visées à l'alinéa 1, et aux agences locatives sociales, visées à l'alinéa 2.

Nonobstant toute disposition contraire et en complément de l'article 4.45 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, ils peuvent transférer des biens immobiliers de gré à gré à des sociétés de logement social ou à des offices de location sociale, pour autant que le transfert soit effectué à la condition suspensive que cette société de logement social soit agréée en tant que société de logement.

Jusqu'au retrait de leur agrément de plein droit ou jusqu'au retrait de leur agrément en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, les offices de location sociale et les sociétés de logement social sont considérés comme sociétés de logement pour l'application du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013.

Art. 206. Les sociétés de logement visées à l'article 205, § 2, du présent décret, qui ne satisfont pas à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'inséré par l'article 83 du présent décret, peuvent néanmoins être agréées comme société[s] de logement. Jusqu'à la date à laquelle elles satisfont à l'article 4.39/2, § 1, du Code flamand du Logement de 2021, les règles suivantes s'appliquent à ces sociétés de logement par dérogation à cet article :

1° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent acquérir des titres ou acquérir davantage de droits de vote d'une autre manière. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement;

2° tout transfert de titres est signifié à la société de logement;

3° les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, ne participent pas au vote à l'assemblée générale de la société avec plus d'un dixième du nombre de voix présentes ou représentées;

4° les actionnaires autres que les communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne peuvent participer conjointement aux votes de l'assemblée générale qu'avec un maximum des voix nécessaires à la majorité requise moins une;

5° les statuts de la société de logement peuvent prévoir que les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement, peuvent proposer conjointement au maximum un seul administrateur; les autres administrateurs étant toujours proposés par la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS.

Les conventions ou accords qui ont pour objet ou pour effet de déroger aux dispositions de l'alinéa 1, 1°, 3° ou 4°, sont nuls et nonavenus.

Tout transfert de titres à d'autres personnes que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement est de plein droit nul et nonavenu. Tout transfert de titres à la suite duquel les droits de vote combinés des communes et des CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement ne dépassent plus à tout moment 50 % du nombre total des droits de vote attachés aux actions est nul et nonavenu de plein droit si, dans un délai de trois mois après le transfert, ces droits de vote ne sont pas portés à plus de 50 % par l'émission de nouvelles actions ou la modification des statuts.

Le Gouvernement flamand peut uniquement exercer son droit visé à l'article 4.39/4, tel qu'inséré par l'article 85 du présent décret, à condition que les droits de vote de personnes autres que la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS ne soient pas réduits en proportion du nombre total de droits de vote ».

« Art. 208. Si une société de logement social a permis aux locataires sociaux de souscrire des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, les actionnaires concernés sont réputés se retirer de plein droit avec ces actions à la date d'entrée en vigueur du présent décret. La part de retrait à laquelle le locataire social a droit est convertie de plein droit en garantie locative.

Les sociétés de logement qui sont le successeur légal ou qui ont acquis des biens immobiliers d'une société de logement social pour laquelle l'application de l'alinéa 1 portait sur 25 % ou plus des actions, appliquent l'article 4.39/5, § 4, du Code flamand du logement de 2021 tel qu'inséré par l'article 87 du présent décret ».

B.2.1. Les dispositions attaquées s'inscrivent dans le cadre d'une réforme par laquelle le législateur décretaal vise à remplacer, d'ici le 1er janvier 2023, les sociétés de logement social et les agences locatives sociales par un seul et même acteur du logement, à savoir la société de

logement, qui fait office d'interlocuteur unique pour le candidat-locataire social ou le candidat-acheteur social, au sein des zones d'activité à fixer par le Gouvernement flamand.

Les travaux préparatoires mentionnent :

« Ainsi qu'il est indiqué dans la note de politique du logement 2019-2024, les acteurs du logement social au sein d'une zone d'activité fusionneront, d'ici le 1er janvier 2023, en une seule et même société de logement social. Cette intégration vise à assurer la convivialité, la transparence ainsi qu'une étroite collaboration portant sur des activités diverses dans le domaine du logement social, et elle renforcera le rôle de régie des pouvoirs locaux. Ces mesures doivent aboutir à une politique du logement locale de qualité.

Plusieurs motifs justifient la réforme. Premièrement, la réforme vise à créer des avantages pour le locataire social et pour le candidat-locataire social. Il ne devra plus s'inscrire qu'une seule fois, alors que, dans le contexte actuel, il est tenu de le faire séparément auprès de tous les acteurs du logement social. La simplification doit aussi faciliter tant le suivi du candidat-locataire que celui du bailleur.

La réforme peut aussi offrir une solution au problème auquel sont confrontés les candidats-locataires ayant le plus besoin d'un logement (qui sont souvent ceux dont les revenus sont les plus bas), à savoir qu'ils se retrouvent dans une agence locative sociale où le loyer est nettement plus élevé que le loyer moyen d'une habitation qui est louée par une société de logement social. La fusion des deux activités pose les jalons d'une solution à ce problème.

Le regroupement des activités des agences locatives sociales et des sociétés de logement social permet de partager l'expertise et de créer des économies d'échelle de manière beaucoup plus concrète. Alors que les sociétés de logement social sont traditionnellement plus expertes dans les domaines de la construction et de la rénovation du patrimoine du logement social, on suppose que les agences locatives sociales – nées pour la plupart de l'action des CPAS ou des acteurs du bien-être – exercent surtout leurs talents dans le domaine de l'accompagnement au logement. La coexistence des unes et des autres doit permettre de construire davantage, d'améliorer la qualité et de mieux faire retentir les bonnes pratiques de chacun au sein de la société de logement fusionnée, ce qui bénéficiera à tous les locataires.

Deuxièmement, la réforme offre des avantages aux pouvoirs locaux. Grâce aux sociétés de logement, les pouvoirs locaux ont à leur disposition un unique exécutant direct de la politique locale du logement social et ils ne doivent donc plus tenir compte des différents acteurs actuels du logement, qui ont chacun leur propre fonctionnement et leurs propres idées. Dès lors qu'un droit de regard suffisant sur la société de logement leur sera par ailleurs toujours garanti, les pouvoirs locaux peuvent mettre leurs propres accents et, par conséquent, mieux répondre aux défis spécifiques (supra-locaux ou non) en matière de politique du logement sur leur territoire.

Une série d'avantages, dont les locataires bénéficient, profitent évidemment aussi aux bailleurs. La centralisation des connaissances des deux activités en un seul grand acteur élargit l'expertise et permet ainsi des synergies. La fusion des acteurs en un seul acteur du logement par commune permet d'éliminer toute concurrence entre les acteurs du logement dans le cadre de la réalisation de l'objectif social contraignant et permet, en d'autres termes, d'agir de manière

plus ciblée en fonction des objectifs concrets. La fusion permet en outre de fluidifier la communication, en ce que cet acteur unique parlera d'une seule voix tant aux candidats-locataires qu'aux locataires, mais aussi aux responsables de la politique du logement et aux parties privées qui peuvent constituer des partenaires pour atteindre les objectifs dans le domaine du logement social.

Comme pour toute réforme, les véritables gains d'efficacité ne seront visibles qu'après un certain temps. Ils sont un effet secondaire intéressant et s'inscrivent dans le cadre des efforts de performance déjà mis en œuvre précédemment dans le secteur, mais ils ne constituent pas une fin en soi dans le cadre de cette réforme » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2020-2021, n° 828/1, p. 6).

B.2.2. Aux termes de l'article 4.36, § 1er, du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été remplacé par l'article 74, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, les sociétés de logement sont des sociétés autonomes agréées par le Gouvernement flamand et responsables de la bonne exécution de la politique du logement social. Pour être agréée et rester agréée en tant que société de logement, une société doit répondre au minimum aux dispositions des chapitres 1 à 7 du titre 3 (« Sociétés de logement ») du livre 4 (« Acteurs du logement ») du Code précité, le Gouvernement flamand pouvant imposer des conditions d'agrément supplémentaires (article 4.36, § 2).

En vertu de l'article 4.39 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été remplacé par l'article 79, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, la société de logement prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée et le Code des sociétés et des associations s'y applique pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par ou en vertu du Code précité.

Aux termes de l'article 4.46/3 de ce Code, tel qu'il a été inséré par l'article 105, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, la société de logement n'a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires. Cette disposition prévoit donc un certain nombre de limites de distribution. Une de ces limites tient en ce qu'en cas de démission ou d'exclusion, un actionnaire reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l'actif de la société de logement réellement versé et pas encore remboursé, telle qu'enregistrée au moment de l'apport (article 4.46/3, 3°).

B.2.3. Par les dispositions attaquées, le législateur décrétole a également voulu « renforcer le rôle des autorités publiques dans le cadre de l'exécution de la politique du logement social par les organisations du logement social » (*ibid.*, p. 16). C'est pourquoi l'article 4.39/2, § 1er,

du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été inséré par l'article 83, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, dispose que seuls la Région flamande et les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'activité de la société de logement peuvent détenir des actions d'une société de logement. Puisque « les pouvoirs locaux (communes et CPAS) jouent un rôle crucial dans l'élaboration et dans l'exécution de la politique du logement » (*ibid.*, p. 10), le législateur décrétole a en outre prévu que les communes et les CPAS qui sont situés dans la zone d'activité de la société de logement et qui sont actionnaires de cette société de logement disposent toujours conjointement de plus de 50 % du total des droits de vote liés aux actions (article 4.39/2, § 2, du Code flamand du logement de 2021).

B.2.4. Aux termes de l'article 4.51 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été remplacé par l'article 122, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, le Gouvernement flamand peut sanctionner une société de logement sous certaines conditions. Les sanctions éventuelles sont énumérées dans cet article. Le Gouvernement flamand dispose notamment de la possibilité de désigner un mandataire *ad hoc* qui remplace en tout ou en partie l'organe d'administration de la société de logement (article 4.51, alinéa 1er, 3°) et de retirer l'agrément de la société de logement (article 4.51, alinéa 1er, 8°, et alinéa 2, 2°).

Aux termes de l'article 4.53 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été remplacé par l'article 124, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, le retrait de l'agrément d'une société de logement entraîne de plein droit sa dissolution. Toutes les compétences d'administration et d'engagement de la société de logement sont attribuées à un ou plusieurs liquidateurs désignés par le Gouvernement flamand, qui prennent les mesures nécessaires au transfert du patrimoine de la société dissoute à la/aux société(s) de logement désignée(s) par le Gouvernement flamand.

Lorsqu'une procédure de liquidation est engagée, la Société flamande du logement social (« Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ») est, dans certaines conditions, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la société de logement découlant d'un contrat conclu entre la société de logement et un ou plusieurs bailleurs sur le marché locatif privé (article 4.53/3 du Code flamand du logement de 2021, tel qu'il a été inséré par l'article 128, attaqué, du décret du 9 juillet 2021).

B.3.1. Il ressort des travaux préparatoires que les « sociétés de logement social existantes peuvent se faire agréer comme sociétés de logement » et que, dans ce cadre, « certaines mesures transitoires sont prévues » (*ibid.*, p. 9).

B.3.2. En vertu de l'article 205, § 1er, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, les sociétés de logement social qui sont agréées la veille de l'entrée en vigueur de ce décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date peuvent conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément, et continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur dudit décret.

Aux termes de l'article 205, § 3, du décret du 9 juillet 2021, le Gouvernement flamand peut en outre accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément comme sociétés de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement.

Les sociétés de logement social qui sont agréées la veille de l'entrée en vigueur dudit décret conformément aux conditions d'agrément valables à cette date restent soumises, jusqu'à la clôture de leur liquidation, aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable la veille de l'entrée en vigueur de ce décret (article 205, § 7).

B.3.3. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées ou ne sont pas agréées temporairement comme sociétés de logement perdent de plein droit leur agrément à compter du 1er janvier 2023. Les sociétés de logement temporairement agréées qui ne sont pas agréées au 30 juin 2023 perdent aussi de plein droit leur agrément temporaire (article 205, § 5). Dans les deux cas, la perte de l'agrément entraîne de plein droit la dissolution. Les actionnaires reçoivent, après apurement du passif de la société de logement social, au maximum la valeur nominale de leur apport réellement versé et non encore remboursé au

patrimoine de la société de logement social, telle qu'enregistrée au moment de l'apport. Le patrimoine qui subsiste est transféré à une ou plusieurs sociétés de logement désignées par le Gouvernement flamand.

B.3.4. À partir de la date d'entrée en vigueur du décret du 9 juillet 2021, à savoir le 20 septembre 2021, les personnes autres que les provinces, les communes et les CPAS ne peuvent en principe pas acquérir des actions dans une société de logement social. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent toutefois acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés avec une société de logement social ou une société de logement (article 205, § 1er, alinéa 3, du décret du 9 juillet 2021).

B.3.5. En vertu de l'article 206, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, les sociétés de logement existantes qui ne satisfont pas à la condition contenue dans l'article 4.39/2, § 1er, du Code flamand du logement de 2021, selon laquelle seuls la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS peuvent détenir des actions d'une société de logement, peuvent néanmoins être agréées comme sociétés de logement, si ce n'est que, dans ce cas, quelques règles dérogatoires sont applicables jusqu'à la date à laquelle elles satisfont à la condition précitée. Les actionnaires autres que la Région flamande, les provinces, les communes et CPAS ne peuvent participer au vote de l'assemblée générale de la société avec plus d'un dixième du nombre de voix présentes ou représentées (article 206, alinéa 1er, 3°) et ne peuvent participer conjointement à un vote de l'assemblée générale qu'avec un maximum des voix nécessaires à la majorité requise moins une (article 206, alinéa 1er, 4°).

B.3.6. Enfin, l'article 208, attaqué, du décret du 9 juillet 2021 prévoit des règles particulières en ce qui concerne la situation des locataires sociaux qui ont souscrit des actions en remplacement du versement d'une garantie locative. Aux termes de cette disposition, les actionnaires concernés sont réputés se retirer de plein droit avec ces actions à la date d'entrée en vigueur du décret, la part de retrait à laquelle le locataire social a droit étant convertie de plein droit en une garantie locative.

Quant aux demandes de suspension

B.4.1. Selon l'article 19 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, la Cour peut, à la demande de la partie requérante, par une décision motivée, suspendre en tout ou en partie le décret qui fait l'objet d'un recours en annulation.

B.4.2. Aux termes de l'article 20, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989, deux conditions de fond doivent être remplies pour que la suspension puisse être décidée :

- des moyens sérieux doivent être invoqués;
- l'exécution immédiate de la règle attaquée doit risquer de causer un préjudice grave difficilement réparable.

Les deux conditions étant cumulatives, la constatation que l'une de ces deux conditions n'est pas remplie entraîne le rejet de la demande de suspension.

B.4.3. Quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, la suspension par la Cour d'une disposition législative doit permettre d'éviter que l'application immédiate de la norme attaquée entraîne pour la partie requérante un préjudice grave qui ne pourrait être réparé ou qui pourrait difficilement l'être en cas d'annulation de cette norme.

Il ressort de l'article 22 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 que, pour satisfaire à la deuxième condition de l'article 20, 1°, de cette loi, la personne qui forme une demande de suspension doit exposer, dans sa requête, des faits concrets et précis qui prouvent à suffisance que l'application immédiate des dispositions dont elle demande l'annulation risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable.

Cette personne doit notamment faire la démonstration de l'existence du risque de préjudice, de sa gravité, de son caractère difficilement réparable et de son lien avec l'application des dispositions attaquées.

B.5.1. La SC « De Gelukkige Haard », partie requérante dans l'affaire n° 7674, est une société de logement social agréée ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale. Les parties requérantes dans l'affaire n° 7675 sont des locataires sociaux-actionnaires de la SC « De Gelukkige Haard ».

B.5.2. Les parties requérantes dans les affaires n^{os} 7674 et 7675 allèguent que les dispositions attaquées leur causent un préjudice grave difficilement réparable, puisque, le 31 décembre 2022, la SC « De Gelukkige Haard » risque de perdre son agrément et d'être dissoute de plein droit. Elles font valoir à cet égard que la pérennité de la société n'est pas entre leurs mains et que l'agrément comme société de logement dépend de la répartition des zones d'activité des sociétés de logement à fixer par le Gouvernement flamand et du choix final concernant la société qui sera retenue comme acteur unique du logement dans les zones d'activité pertinentes. Elles soutiennent qu'en cas d'annulation ultérieure de l'article 205, § 1er, du décret du 9 juillet 2021, le préjudice ne pourra plus être réparé.

B.5.3. Les parties requérantes dans l'affaire n° 7675 allèguent en outre que l'article 208, alinéa 1er, du décret du 9 juillet 2021 leur cause un préjudice grave difficilement réparable, puisque cette disposition a pour conséquence qu'elles sont réputées, en tant qu'actionnaires de la SC « De Gelukkige Haard », se retirer de plein droit de la société avec leurs actions, de sorte qu'elles perdent leurs droits d'associés, y compris les droits de vote à l'assemblée générale de la société.

B.6.1. Ainsi qu'il est dit en B.3.2, les sociétés de logement social qui sont agréées la veille de l'entrée en vigueur du décret du 9 juillet 2021 conformément aux conditions d'agrément valables à cette date peuvent conserver cet agrément jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard, pour autant qu'elles continuent à remplir ces conditions d'agrément, et continuer à bénéficier du financement jusqu'à cette date conformément aux dispositions du Code flamand du logement de 2021, tel qu'applicable avant la date d'entrée en vigueur du décret. Le Gouvernement flamand peut en outre accorder un agrément temporaire jusqu'au 30 juin 2023 aux sociétés de logement social qui démontrent que, pour le 30 juin 2023 au plus tard, soit elles rempliront toutes les conditions d'agrément comme sociétés de logement, soit elles transféreront leurs avoirs patrimoniaux et leur personnel destinés au logement social à une ou plusieurs sociétés de logement.

B.6.2. Il en ressort que les sociétés de logement social agréées qui continuent à remplir les conditions d'agrément applicables avant l'entrée en vigueur du décret du 9 juillet 2021 peuvent, au plus tôt le 1er janvier 2023, perdre leur agrément et être dissoutes de plein droit conformément aux dispositions attaquées. Cette réglementation permet à la Cour de se prononcer sur les recours en annulation avant la naissance du préjudice allégué. Le préjudice relatif à la perte de l'agrément et à la dissolution de la société, allégué en B.5.2, n'est donc pas un préjudice qu'une éventuelle annulation ne saurait réparer ou pourrait difficilement réparer.

La simple circonstance que la pérennité de la société de logement social ne sera pas, à l'avenir, entre les mains des parties requérantes ne constitue pas non plus un préjudice grave difficilement réparable au sens de l'article 20, 1^o, de la loi spéciale du 6 janvier 1989. Les sociétés de logement social ne peuvent en effet poursuivre leurs buts statutaires qu'en ce qu'elles sont agréées par l'autorité, qui peut retirer l'agrément et le subventionnement y afférent sous certaines conditions. En outre, l'autorité compétente peut en principe modifier les conditions d'agrément en fonction des exigences changeantes de l'intérêt général. La pérennité d'une société de logement social est donc toujours subordonnée au maintien de l'agrément accordé par l'autorité. Il convient par ailleurs de constater que la SC « De Gelukkige Haard » peut, en vertu de l'article 1er de ses statuts, être dissoute « à la suite d'une obligation de fusion et de retrait de l'agrément imposée par le Gouvernement flamand ». L'insécurité alléguée concernant la pérennité de la société relève donc de l'essence même de cette société.

B.7.1. Si une société de logement social a permis aux locataires sociaux de souscrire des actions en remplacement du versement d'une garantie locative, les actionnaires concernés sont, en vertu de l'article 208 du décret du 9 juillet 2021, réputés se retirer de plein droit avec ces actions à la date d'entrée en vigueur du décret, la part de retrait à laquelle le locataire social a droit étant convertie de plein droit en une garantie locative. Puisque le décret du 9 juillet 2021 est, sauf en ce qui concerne les articles énumérés en son article 225, entré en vigueur le 20 septembre 2021, les actionnaires visés se sont retirés de la société avec leurs actions à cette

date. Du fait de ce retrait, les personnes concernées ne font plus partie de l'assemblée générale de la société.

B.7.2. Il ressort des travaux préparatoires du décret du 9 juillet 2021 que le législateur décréte, partant du constat qu'un certain nombre de sociétés de logement social « ont, par le passé, permis à des locataires sociaux de souscrire des actions de la société de logement social, au lieu de payer une garantie locative », a estimé nécessaire « de régulariser cette absence historique d'une garantie locative » (*ibid.*, p. 151). Il a estimé à cet égard que les montants que les locataires sociaux devaient payer pour acquérir les actions « ne constituent en réalité pas un investissement, mais une garantie locative » (*ibid.*, p. 11).

B.8.1. En vertu de l'article 5 des statuts de la SC « De Gelukkige Haard », « les non-associés ne peuvent souscrire de nouvelles actions ou reprendre des actions existantes que si eux-mêmes, ou la personne avec laquelle ils cohabitent légalement ou de fait, respectent les conditions réglementaires, soit pour devenir locataires ou acheteurs d'une habitation sociale, soit pour devenir acheteurs d'un lot social » et une habitation vacante peut, moyennant le respect de la réglementation en la matière, être attribuée à un candidat-locataire qui devient associé, « les actions qu'il a souscrites devant lui servir de garantie locative ». Toujours en vertu de l'article 5 des statuts, les associés doivent s'acquitter immédiatement de 25 % de la valeur de leurs actions et les associés particuliers de la société doivent, conformément aux modalités prévues par l'article 5 des statuts, s'acquitter de la partie restante « à partir de la date de prise en location d'une habitation ». Selon le règlement d'ordre intérieur de la société, « le locataire est déjà actionnaire de la société ou il devient actionnaire de la société lorsqu'il prend en location une habitation appartenant à la SC ' De Gelukkige Haard ' ». Selon ce même règlement, il faut « souscrire quinze actions à vingt-cinq euros pour devenir actionnaire de la société » et, lorsqu'il emménage, « le locataire doit nantir ses actions à titre de garantie locative ». Selon l'article 5 des statuts de la société, « les associés particuliers ne peuvent pas souscrire personnellement plus que quinze actions ».

B.8.2. Il ressort des dispositions des statuts citées plus haut, ainsi que du règlement d'ordre intérieur de la SC « De Gelukkige Haard » que des personnes ne peuvent devenir locataires d'un logement social de la société que si elles deviennent actionnaires en souscrivant quinze

actions de la société, étant entendu que le locataire doit nantir ces actions à titre de garantie locative. Il en résulte que les personnes concernées acquièrent les actions visées non pas tant pour obtenir le droit de vote à l'assemblée générale de la société, mais plutôt pour être éligibles à l'attribution d'un logement social, d'autant que cette acquisition leur permet également de satisfaire aux conditions relatives au versement d'une garantie locative. Dès lors que le droit de nantir des actions sert à garantir le remboursement d'une créance, on peut admettre, comme le législateur décretaal l'a fait, que les montants que les locataires sociaux doivent payer pour acquérir les actions concernées ne constituent « en fait pas un investissement, mais une garantie locative ».

B.9. Eu égard à ce qui précède et compte tenu du fait que la part de retrait à laquelle le locataire social a droit doit, en vertu de l'article 208, attaqué, du décret du 9 juillet 2021, être convertie en une garantie locative, le préjudice invoqué en B.5.3 n'est pas un préjudice grave au sens de l'article 20, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989.

B.10. Il ressort de ce qui précède que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas démontré. Dès lors qu'une des conditions de fond pour que la suspension puisse être décidée n'est pas remplie, il y a lieu de rejeter les demandes de suspension.

Par ces motifs,

la Cour

rejette les demandes de suspension.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 3 février 2022.

Le greffier,

Le président,

F. Meersschaut

L. Lavrysen