

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

Arrest nr. 105/2000
van 25 oktober 2000

A R R E S T

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^o, 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^o, 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 vakantiehuysjes 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 zevenenzestig 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 toezichtcomité 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 gedomiciëerd 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 volstrekte meerderheid van stemmen van de vertegenwoordigde aandelen vereist, met inbegrip van de volstrekte 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   n 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 zevenenzestig 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 aangezekend 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 fisioneren 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 Woningsfonds 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 aange tast 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 zeventenzestig 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 gebouwd 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 onvereenigbaar 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 toezichtcomité 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 verantwoorden 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 geweerd 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 29bis), 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 die ervan verdacht worden ervan af te wijken, 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 twee andere 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,

De voorzitter,

L. Potoms

M. Melchior