

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1991-1992

14 FEVRIER 1992

PROJET D'ORDONNANCE

portant modification
du Code du logement pour
la Région de Bruxelles-Capitale

EXPOSE DES MOTIFS

1. Introduction générale

Le Code du Logement, aujourd'hui d'application en Région de Bruxelles-Capitale est constitué, d'une part, de dispositions générales à l'ensemble du pays mises en place par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et, d'autre part, de dispositions particulières à la Région de Bruxelles-Capitale introduites par la loi du 25 mars 1981.

Le rappel de sa structure permet d'énumérer les diverses matières qui tracent le cadre législatif général parfois désuet actuellement de la politique du logement:

Titre I: Dispositions générales

- *chapitre 1^e*: l'Institut national du logement (art. 1^{er} à art. 9);
- *chapitre 2*: les sociétés immobilières de service public (art. 10 à art. 37);
- *chapitre 3*: le Fonds national du logement (art. 38 à art. 40);
- *chapitre 4*: le financement des opérations d'investissement (art. 41 à art. 45);
- *chapitre 5*: encouragement à l'initiative privée (art. 46 à art. 56);
- *chapitre 6*: prêts aux ouvriers mineurs (art. 57 à art. 60);
- *chapitre 7*: intervention de la Caisse générale d'épargne et de retraite (art. 61);

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1991-1992

14 FEBRUARI 1992

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

houdende de wijziging
van de Huisvestingscode voor
het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Algemene inleiding

De Huisvestingscode, zoals die nu van toepassing is in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, bestaat enerzijds uit algemene voorschriften voor het hele land, die bepaald werden door het koninklijk besluit van 10 december 1970, en anderzijds door bijzondere voorschriften van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, die ingevoerd werden door de wet van 25 maart 1981.

Een verwijzing naar de structuur van die voorschriften biedt de mogelijkheid om de uiteenlopende aangelegenheden van het tegenwoordig vaak verouderde algemene legislatieve kader met betrekking tot het huisvestingsbeleid, op te sommen:

Titel I: Algemene bepalingen

- *hoofdstuk 1*: het Nationaal Instituut voor de huisvesting (art. 1 tot 9);
- *hoofdstuk 2*: de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen (art. 10 tot 37);
- *hoofdstuk 3*: Het Nationaal Fonds voor de Huisvesting (art. 38 tot 40);
- *hoofdstuk 4*: Financiering van de investeringsverrichtingen (art. 41 tot 45);
- *hoofdstuk 5*: Aanmoediging van het particulier initiatief (art. 46 tot 56);
- *hoofdstuk 6*: Leningen aan mijnwerkers (art. 57 tot 60);
- *hoofdstuk 7*: Tussenkomst van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (art. 61);

- *chapitre 8*: intervention des commissions d'assistance publique (art. 62 et 63);
- *chapitre 9*: Lutte contre les logements insalubres (art. 64 à 70);

**Titre IV: Dispositions particulières
à la Région Bruxelloise (art. 97 à 115)**

Le titre IV prolonge par des dispositions spécifiques à la Région bruxelloise différents chapitres du titre I et introduit à son *chapitre 10* le Fonds du logement des familles de la Région bruxelloise (art. 115).

Les titres II et III concernent respectivement les dispositions particulières à la Région wallonne et à la Région flamande.

La nécessité de modifier certains articles du Code actuel pour garantir la réalisation du type d'opérations immobilières envisagées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale sur le territoire des casernes militaires acquises à l'initiative de la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) représente l'occasion de reformuler l'ensemble du Code du logement.

Celui-ci est par ailleurs obsolète vis-à-vis des diverses formes d'intervention que la Région de Bruxelles-Capitale souhaite mettre en place conformément à sa déclaration de politique régionale.

Sans faire le catalogue exhaustif des raisons de cette obsolescence, il faut remarquer que la nouvelle situation institutionnelle de la Région de Bruxelles-Capitale, la régionalisation de la Société nationale du Logement (SNL), la nécessité de reformuler les liens de la tutelle régionale avec les acteurs de la politique du logement, la volonté de recadrer le rôle de ces différents acteurs, le souhait de disséminer davantage dans la ville les réalisations de la politique sociale du logement, l'intérêt de favoriser les partenariats mixtes en vue de développer une politique d'offre de logements à l'initiative des pouvoirs publics sont autant de raisons qui militent ensemble pour une réécriture importante dudit code. Celle-ci se fera en deux temps, donc à travers deux ordonnances:

- la première, la plus urgente eu égard à la nécessité de réorganiser l'ensemble de la matière, concerne la refonte complète des articles du Code qui organisent le secteur du logement social au sens strict du terme. C'est l'enjeu du projet d'ordonnance qui est aujourd'hui soumis à la décision du Conseil. Formellement, ce projet concerne les articles suivants du code actuel: articles 10 à 37⁽¹⁾ et articles 99, 111, 112, 113;

- *hoofdstuk 8*: Tussenkomst van de Commissies van openbare onderstand (art. 62 en 63);
- *hoofdstuk 9*: Strijd tegen de ongezonde woningen (art. 64 tot 70);

**Titel IV: Specifieke bepalingen
voor het Brusselse Gewest (art. 97 tot 115)**

In titel IV vormen specifieke bepalingen voor het Brusselse Gewest de voortzetting van de verschillende hoofdstukken van Titel I. *Hoofdstuk 10* van titel IV introduceert het Woningfonds van de gezinnen van het Brusselse Gewest (art. 115).

De titels II en III behandelen de specifieke bepalingen voor respectievelijk het Waalse en het Vlaamse Gewest.

Het was noodzakelijk om bepaalde artikelen van de bestaande code te wijzigen. De uitvoering van de vastgoedoperaties die de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve plande op het grondgebied van de militaire kazernes die op initiatief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGH) werden aangeschaft, moest immers gewaarborgd worden. Hierdoor werd de kans geboden om de hele Huisvestingscode opnieuw te formuleren.

Die Huisvestingscode is trouwens verouderd ten aanzien van de verschillende wijzen waarop het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, overeenkomstig de verklaring betreffende zijn gewestelijk beleid, wenst tussen te komen.

Het is niet nodig om alle redenen waarom de Code verouderd is, op te sommen. De nieuwe institutionele toestand van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, de regionalisering van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting (NMH), de noodzaak om de banden tussen de gewestelijke voogdij en de medewerkers aan het huisvestingsbeleid opnieuw te formuleren, de wil om de taken van die verschillende medewerkers opnieuw af te bakenen, de wens om door een sociaal huisvestingsbeleid de uitgevoerde werken beter te verspreiden over de stad, het belang om de gemengde partnerships aan te moedigen om zodoende een beter aanbodbeleid inzake huisvesting op initiatief van de overheid tot stand te brengen, zijn redenen genoeg om de bestaande Code grondig te herschrijven. Die wijziging zal in twee etappes verlopen, aan de hand van twee ordonnanties:

- gezien de noodzaak om het geheel te reorganiseren, is de eerste ordonnantie de dringendste. Ze heeft betrekking op de complete herziening van de artikelen van de Code die de sector van de volkshuisvesting stricto sensu regelen. Dat is dan ook de inzet van het ordonnantie-ontwerp dat heden voorgelegd wordt aan de Raad. Formeel heeft dit ontwerp betrekking op de volgende artikelen van de huidige Code: de artikelen 10 tot 37⁽¹⁾ en de artikelen 99, 111, 112, 113;

⁽¹⁾ Plus précisément les articles 10 à 37 sauf les articles 14 à 17 qui concernent la Société nationale terrienne, et les articles 30 et 33 qui ne sont pas d'application en Région de Bruxelles-Capitale.

⁽¹⁾ Meer bepaald de artikelen 10 tot 37 met uitzondering van de artikelen 14 tot 17, die betrekking hebben op de Nationale Landmaatschappij en de artikelen 30 en 33, die niet van toepassing zijn in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

- la seconde qui complètera la première en reformulant et en restructurant les articles du Code qui organisent le cadre d'intervention des autres acteurs et outils de la politique régionale du logement.

Cette seconde ordonnance sera déposée ultérieurement et sa mise en forme sera attentive à la coordination des différents acteurs de la politique régionale de l'habitat.

2. Les principes généraux de la reformulation du Code du logement

Conformément à la déclaration de politique régionale, les adaptations du Code du logement qui seront proposées à travers ces deux projets d'ordonnance visent à actualiser les formes d'intervention des acteurs publics de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale en prenant acte des nouvelles données institutionnelles et en articulant deux objectifs prioritaires:

- fonder le droit au logement;
- et favoriser la fixation d'habitants dans la Région en adaptant les mécanismes publics désormais traditionnels de la politique du logement que sont:
 - la lutte contre l'insalubrité;
 - le soutien de l'initiative privée;
 - l'encouragement de l'initiative du secteur public locatif et du Fonds du logement.

La poursuite de ces 2 objectifs se formule dans un contexte régional caractérisé par un déficit structurel tant qualitatif que quantitatif de l'offre de logement qui génère depuis 10 ans une fuite des habitants hors du territoire bruxellois de 4.300 unités en moyenne par an.

Ces objectifs conjoints sont appelés à constituer les deux pôles d'une politique volontariste d'offre de logements qui apparaît aujourd'hui structurellement indispensable à la Région. Il convient de lui permettre de conjuguer la rénovation du parc de logements existants et la mobilisation du foncier de la SLRB et des sociétés immobilières de service public dans des projets plurifonctionnels valorisant la constitution d'une offre publique de logements qui dissémine dans la ville les logements à réaliser.

Ces dynamiques apparaissent en tout cas nécessaires pour assurer le droit au logement pour toutes les catégories de population de la Région et pour garantir le volume de constructions ou de rénovations à l'initiative des pouvoirs publics et indispensables à la concrétisation de sa politique d'offre. La réorganisation des

- de tweede ordonnantie vormt een aanvulling op de eerste. Ze herziet en herstructureert de artikelen van de Code die de tussenkomst van de andere medewerkers en hulpmiddelen van het gewestelijk huisvestingsbeleid afbakenen.

Die tweede ordonnantie zal later ingediend worden. Bij de vormgeving ervan zal men erover waken dat de verschillende medewerkers van het gewestelijk huisvestingsbeleid op elkaar afgestemd zijn.

2. Algemene principes van de herziening van de huisvestingscode

In overeenstemming met de verklaring betreffende het gewestelijk beleid, hebben de wijzigingen van de Huisvestingscode die in de twee ordonnanties voorgesteld worden als doel, de tussenkomsten van de openbare instellingen van het huisvestingsbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest te moderniseren. Hiervoor wordt rekening gehouden met de nieuwe institutionele vormen en wordt aan twee doelstellingen voorrang verleend:

- het recht op huisvesting vaststellen;
- de vestiging van inwoners in het Gewest aanmoedigen door het ondertussen verouderde huisvestingsbeleid aan te passen. Het gaat om:
 - de strijd tegen ongezonde woningen;
 - het steunen van privé-initiatieven;
 - de aanmoediging van de initiatieven van de sector en van de volkshuisvesting en van het Woningfonds.

Het nastreven van deze twee doelstellingen past in de context van een gewest waar, zowel kwalitatief als kwantitatief, een structureel tekort heerst op het vlak van de huisvesting. De laatste tien jaar heeft dat tot gevolg dat jaarlijks gemiddeld 4.300 inwoners het Brusselse grondgebied verlaten.

De twee doelstellingen zullen samen als basis dienen voor een actief beleid met betrekking tot het woningaanbod, dat de dag van vandaag structureel gezien onontbeerlijk blijkt te zijn voor het Gewest. Het is raadzaam het Gewest tegelijk de bestaande huisvesting te laten aanpassen en het vastgoedbeleid van de BGH en van de openbare vastgoedmaatschappijen te laten voeren in veelzijdige functionele projecten. Die projecten zouden een woningaanbod moeten creëren waardoor de te bouwen woningen beter verspreid worden in de stad.

Die ontwikkelingen blijken in elk geval noodzakelijk te zijn om het woonrecht voor alle bevolkingscategorieën van het Gewest vast te stellen en om het aantal te bouwen of te renoveren woningen op initiatief van de overheid, te waarborgen. Ze zijn bovendien onontbeerlijk voor het voeren van haar aanbodbeleid. De

régimes de tutelle devra, par ailleurs, garantir le respect des objectifs de chaque acteur de la politique régionale et la conformité de leur mode de fonctionnement aux règles qui définissent leur cadre d'intervention.

Les modalités structurelles de la réalisation de ces objectifs prioritaires tiennent en quatre principes directeurs présents dans la déclaration de politique régionale :

1. recadrage précis du rôle des différents acteurs et outils de la politique régionale du logement;
2. mise en place de modalités de financement des activités qui garantissent leur opérationnalité actuelle sans éroder le pouvoir d'action future de la Région. Ce qui signifie la suppression de la débudgétisation pour le financement de la politique du logement;
3. la réorganisation des rapports de tutelle entre la Région de Bruxelles-Capitale et les acteurs de la politique régionale du logement dans la double perspective de garantir l'affirmation d'une véritable politique du logement et d'une autonomie relative des acteurs dans la réalisation des objectifs définis par la Région. Pour les deux acteurs principaux de la politique sociale du logement, à savoir la SLRB, (et ses sociétés immobilières de service public) et le Fonds du logement des familles, cette reformulation des liens avec la tutelle prendra la forme de contrats de gestion;
4. la mise en place des conditions qui visent à permettre à l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale la collaboration entre les différents acteurs et axes d'action de la politique régionale du logement par ailleurs coordonnés globalement à travers le code ainsi adapté.

Cette reformulation du Code du logement sera aussi l'occasion d'un nettoyage substantiel de certaines scories qui ne présentent plus aucune fonctionnalité aujourd'hui. Ce recadrage mêlant une nouvelle hiérarchisation des objectifs de la politique régionale du logement, la redéfinition des rôles, des formes d'intervention et de contrôle et l'actualisation institutionnelle permettra de constituer un nouvel outil d'intervention apte à relever les défis futurs que la Région doit affronter si elle veut assurer à la fois son développement démographique et la satisfaction des diverses formes qu'y revêt aujourd'hui la demande dans son accès au droit au logement. Ce qui constitue de fait les objectifs clairement annoncés de la présente législature en termes de politique régionale du logement.

reorganisatie van het voogdijstelsel moet onder andere waarborgen dat de doelstellingen van elke medewerker aan het gewestelijk beleid, gerespecteerd worden, en dat hun werkingsmethode overeenstemt met de regels die hun tussenkomsten afbakenen.

De structurele regeling van de uitvoering van deze prioritaire doelstellingen kan samengevat worden in vier grondbeginselementen die in de verklaring van het gewestelijk beleid te vinden zijn :

1. de rol van de verschillende medewerkers en hulp-middelen van het gewestelijk huisvestingsbeleid moet nauwkeurig opnieuw afgebakend worden;
2. er moet een financiering worden uitgewerkt voor de activiteiten, zodat de huidige werking ervan gewaarborgd wordt, zonder dat de macht van het Gewest in de toekomst wordt aangetast. Dat betekent dus de opheffing van de debudgettering voor de financiering van het huisvestingsbeleid;
3. de verhoudingen op het vlak van de voogdij tussen het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de medewerkers van het gewestelijk huisvestingsbeleid moeten gereorganiseerd worden. Het doel daarvan is een echt huisvestingsbeleid te garanderen en te komen tot een relatieve autonomie van de medewerkers bij het uitvoeren van de door het Gewest geformuleerde doelstellingen. Voor de twee belangrijkste medewerkers aan het volkshuisvestingsbeleid, namelijk de BGH (en haar openbare vastgoedmaatschappijen) en het Woningfonds van de Gezinnen, zal deze herformulering van de verbintenissen met de voogdij, gebeuren in de vorm van beheercontracten;
4. de voorwaarden moeten uitgewerkt worden opdat de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest de verschillende medewerkers en de hoofdlijnen van het gewestelijk huisvestingsbeleid dank zij de aangepaste code zou kunnen coördineren.

De herformulering van de Huisvestingscode biedt tevens de mogelijkheid om een aantal overbodig geworden zaken te elimineren. Deze herstructurerering houdt tegelijk een nieuwe hiërarchie van de doelstellingen van het gewestelijk huisvestingsbeleid in, de herdefiniëring van de rollen, de tussenkomsten, de controle en de aanpassing aan de nieuwe institutionele vormen. Hierdoor krijgt het Gewest een nieuw middel aangereikt om aan toekomstige uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, zoals : de toename van het aantal inwoners bewerkstelligen en voldoen aan de verschillende behoeften met betrekking tot het recht op woning. Het gaat dus om duidelijk aangekondigde doelstellingen van de huidige wetgever met betrekking tot het gewestelijk huisvestingsbeleid.

3. Présentation du contenu du code du logement modifié

Les ordonnances prévues s'inscrivent donc dans l'entreprise de modernisation et d'adaptation du Code du Logement à la réalité de la politique du logement qu'entend mener l'Exécutif.

Comme souligné dans l'introduction générale, cette reformulation globale sera attentive à ses liaisons avec les éventuelles modifications législatives qui auront aussi des impacts sur la politique régionale de l'habitat. Une première esquisse du paysage juridique que présentera le Code du Logement au terme de sa rénovation peut ainsi être tracée succinctement.

A titre indicatif, il comprendra :

I. Proclamation d'un droit au logement

II. Consécration de différentes facettes de ce droit au logement :

- a = accès des locataires de logements publics aux documents administratifs les concernant;
- b = organisation du droit de la défense des locataires de logements publics;
- c = aide à l'accès à un logement salubre et habitable;
- d = autres.

III. Identification des acteurs d'une politique du logement

a = secteur du logement social:

1. Société du Logement de la Région bruxelloise :

- missions;
- politique foncière et cadre financier;
- relations avec la Région (formalisées notamment dans un contrat de gestion);
- régime de tutelle et de contrôle sur les sociétés de logement social;
- règlement des contentieux;
- autres.

2. Sociétés immobilières de service public :

- l'encadrement de leur mission de service public et leur relation à la SLRB (formalisés dans un contrat de gestion);
- détermination du cadre de leur gestion financière et foncière;
- fusion de services ou de sociétés;
- autres.

b = Fonds du Logement de la Ligue des Familles :

- principes de la capitalisation du Fonds;

3. Voorstelling van de inhoud van de gewijzigde huisvestingscode

De voorziene ordonnanties passen in het plan om de Huisvestingscode te moderniseren en aan te passen aan het feitelijke huisvestingsbeleid dat de Executieve wil voeren.

Zoals in de algemene inleiding werd benadrukt, zal deze volledige herformulering de eventuele legislatieve wijzigingen in acht nemen die ook een invloed hebben op het gewestelijke huisvestingsbeleid. Het uitzicht van het juridische landschap na de wijziging van de huisvestingscode, kan voorlopig dan ook bondig geschat worden.

Ter informatie wordt hier opgesomd waar het om gaat:

I. afkondiging van een recht op huisvesting

II. bekraftiging van verschillende facetten van dat recht op huisvesting

- a = toegang voor de huurders van woningen van de openbare sector tot de administratieve documenten die hen aangaan;
- b = invoering van het verdedigingsrecht voor huurders van woningen van de openbare sector;
- c = bijstand bij het toekennen van een gezonde en bewoonbare woning;
- d = andere.

III. Medewerkers aan een huisvestingsbeleid

a = sector van de volkshuisvesting:

1. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
 - opdrachten;
 - vastgoedbeleid en financieel kader;
 - relaties met het Gewest (met name geformaliseerd in een beheercontract);
 - voogdijstelsel en controle op de maatschappijen voor volkshuisvesting;
 - regeling van geschillen;
 - andere.

2. Openbare vastgoedmaatschappij :

- de omlijsting van hun opdracht als openbare dienst en hun relatie met de BGH (geformaliseerd in een beheercontract);
- bepaling van de omlijsting van hun financieel beleid en hun vastgoedbeleid;
- fusie van diensten of van maatschappijen;
- andere.

b = Woningfonds van de Bond der Gezinnen :

- principes van de kapitalisatie van het fonds;

- établissement d'un contrat de gestion définissant les liens avec l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;
- cadre législatif de l'action du Fonds;
- autres.

c = *Région* :

- formalisation des outils d'intervention régionaux: primes diverses ou cession de droits réels démembrés, etc...;
- + rapports avec les acteurs privés (partenariat avec le secteur privé pour la réalisation de projets immobiliers, encouragement à l'initiative des particuliers, etc.)
- instauration d'un observatoire du logement permettant une connaissance des évolutions du marché locatif privé bruxellois;
- autres.

d = *Communes, centre public d'aide sociale*:

- subvention pour la lutte contre l'insalubrité.

e = *associations sans but lucratif* :

- cadre de leur contractualisation possible en liaison avec les acteurs publics et les axes de politique régionale du logement.

IV. Constitution du comité consultatif régional de la politique du logement

a = *identification des acteurs représentés*

b = *pouvoir d'avis et modalités de son expression*

c = *autres.*

4. Les enjeux du présent projet d'ordonnance

Comme souligné ci-dessus, la reformulation du Code du logement sera présenté à travers deux ordonnances. La nécessité de réorganiser les modes d'intervention des sociétés immobilières de service public demande aujourd'hui une adaptation de la partie du Code consacrée au secteur public du logement social. C'est l'objet du présent projet d'ordonnance soumis à la décision de l'Exécutif. Avant de passer à l'examen proprement dit de la structure de ce projet qui comprend 35 articles pour neuf chapitres, il convient d'en formaliser les enjeux dans quatre directions:

- opstellen van een beheercontract dat de verbindingen met de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bepaalt;
- legislatieve omlijsting van de werking van het Fonds;
- andere.

c = *Gewest* :

- de formalisering van de middelen voor het Gewest om tussen te komen: verschillende premies of het afstaan via tussenvormen van zakelijk recht, enz.;
- de relaties met de private medewerkers (partnership met de privé-sector voor het uitvoeren van vastgoedprojecten, aanmoediging van het particuliere initiatief, enz.);
- de oprichting van een waarnemend orgaan voor de huisvesting, die de ontwikkelingen van de Brusselse privé-huurmarkt op de voet volgt;
- andere.

d = *Gemeenten, Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn*:

- toelage voor de strijd tegen ongezonde woningen.

e = *verenigingen zonder winstoogmerk* :

- kader waarbinnen ze eventueel tijdelijk kunnen samenwerken met de openbare medewerkers en de krachtlijnen van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

IV. Oprichting van het gewestelijk adviescomité voor het huisvestingsbeleid

a = *de vertegenwoordigde medewerkers*

b = *bevoegdheid om advies te verlenen en manieren waarop het zich kan uitdrukken*

c = *andere.*

4. Inzet van onderhavig ontwerp van ordonnantie

Zoals reeds werd benadrukt, zal de herziening van de huisvestingscode gebeuren via twee ordonnanties. De noodzaak om de tussenkomst van de openbare vastgoedmaatschappijen te herstructureren, vraagt tegenwoordig een aanpassing van een deel van de Code die gewijd is aan de openbare sector van de volkshuisvesting. Dat is het doel van onderhavig ontwerp van ordonnantie, dat voorgelegd wordt aan de Executieve. Alvorens het ontwerp, dat 35 artikelen bevat die verdeeld worden over negen hoofdstukken, grondig te ontleden, is het aan te raden de inzet ervan in vier punten weer te geven:

1. *l'élargissement des objets de la SLRB* qui correspond à la fois à la nécessité de passer d'une politique du logement social à une politique sociale du logement à l'initiative du pouvoir public régional qui excède les strictes missions immobilières de la défunte S.N.L. et offre la possibilité pour la société régionale de tutelle de mobiliser le patrimoine foncier du secteur dans des scénarios d'offre de logements diversifiés.

Cet élargissement des objets de la SLRB est tout particulièrement lisible à l'article 6 du présent projet d'ordonnance qui, par exemple, en son alinéa 2 du § 1^{er} introduit le principe de l'allocation de solidarité; qui, en son alinéa 8 du § 1^{er}, vise la promotion de dynamiques d'accompagnement social au sein des sociétés agréées ainsi que des actions d'information et de participation des locataires à la vie des cités de logement; qui, en ses alinéas 5 et 7 du § 1^{er}, ménage diverses possibilités de mobilisation du foncier du secteur, etc.

Les missions d'étude héritées de l'ancien Institut national du Logement et actuellement attribuées à la SLRB par ses statuts ont, par contre, été recadrées de manière plus limitée aux stricts objets du secteur puisque la restructuration de l'administration régionale permettra la mise en place d'un service d'étude et d'information des pouvoirs publics concerné, par une part des objets de recherche attribués de manière transitoire à la SLRB par la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public.

2. La nécessité de permettre une meilleure intégration urbaine des interventions à l'initiative de l'acteur public régional du logement.

Cette volonté vise à revenir sur l'édification de grandes cités de logements sociaux comme mode d'intervention préférentiel pour orienter la mobilisation des réserves foncières du secteur dans des perspectives d'offres de logements et de fonctions plus mixtes, favorables à une meilleure intégration spatiale et sociale des populations bénéficiaires.

De plus, il convient aussi d'ouvrir la possibilité à la SLRB et aux sociétés immobilières de service public de construire ou de rénover des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires à la vie des cités de logements publics ou de leur environnement.

Cette volonté de meilleure insertion du logement social dans la ville voit ses termes importants se formuler à l'article 6, alinéas 4, 5 et 7 du § 1^{er}, à l'article 6, § 3, aux articles 10, 11, 17, 18 et aux articles 19, 20, 21 et 22 qui sont la reformulation de l'ancien article «Fonds Brunfaut».

1. *De uitbreiding van de doelstellingen van de BGH* is een gevolg van de noodzaak om over te gaan van een volkshuisvestingsbeleid naar een sociaal huisvestingsbeleid op initiatief van de gewestelijke overheid, die de strikte vastgoedopdrachten van de opgedoekte NMH overschrijdt. Door de uitbreiding van de doelstellingen van de BGH wordt aan de gewestelijke maatschappij die de voogdij uitoefent de mogelijkheid gegeven om het grondpatrimonium van de sector aan te wenden in een van de scenario's voor het veelzijdige huisvestingsaanbod.

De uitbreiding van de doelstellingen van de BGH wordt vooral beschreven in artikel 6 van onderhavig ontwerp van ordonnantie. In alinea 2, § 1 van dat artikel wordt bij voorbeeld het principe van de solidariteitsstoelage voorgesteld; in alinea 8 van § 1 is sprake van het bevorderen van de sociale begeleiding via officieel erkende diensten en van de informatie van de huurders en hun participatie aan het leven in de woonwijken; in de alinea's 5 en 7 van § 1 worden de verschillende mogelijkheden voorgesteld om het vastgoed van de sector aan te wenden, enz.

De studieopdrachten van het vroegere Nationaal Instituut voor huisvesting die nu door de statuten zijn toegekend aan de BGH, zijn evenwel in beperktere mate aangepast aan de strikte doelstellingen van de sector. De herstructurering van het gewestelijke bestuur zal immers de oprichting van een studie- en informatiedienst van de overheid mogelijk maken. Die zal deels betrokken zijn bij de opzoeken die tijdelijk aan de BGH werden toevertrouwd door de wet van 28 december 1984 houdende de afschaffing of de herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut.

2. De noodzaak om de tussenkomsten op initiatief van de openbare gewestelike instellingen van de huisvesting beter te integreren in de stad.

Het is de bedoeling om af te stappen van de oprichting van grote volkswijken, als middel bij uitstek om de vastgoedreserves van de sector aan te wenden. In plaats daarvan zou men streven naar een meer gemengd aanbod van huisvesting en woonfuncties, zodat een betere ruimtelijk en sociale integratie van de bevolking gerealiseerd wordt.

Bovendien moeten de BGH en de openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om gebouwen of gedeelten van gebouwen van ambachtelijk, commercieel, gemeenschappelijk belang of met een dienstverlenend karakter dat noodzakelijk is voor het leven in openbare woonwijken en hun omgeving, op te richten of te renoveren.

Het verlangen om volkswoningen beter te integreren in de stad is duidelijk te lezen in artikel 6, alinea's 4, 5 en 7 van § 1, in artikel 6, § 3, in de artikelen 10, 11, 17, 18 en in de artikelen 19, 20, 21 en 22, die het vroegere artikel «Fonds Brunfaut» herformuleren.

Ce sont ces articles qui, ainsi changés, ouvrent la possibilité des différents scenarii de réalisation par exemple sur les casernes militaires acquises par la SLRB.

3. L'intérêt de créer la possibilité pour la SLRB d'un appel à d'éventuels apports extérieurs en vue de la concrétisation de ses diverses missions telles qu'énoncées à l'article 6.

Cette possibilité, rejointe par l'opportunité de conclure diverses formes d'accords avec des tiers et par les mobilisations plus souples du foncier que les reformulations présentées aux chapitres 2 et 3 ména-
gent, garantit une meilleure insertion urbaine du secteur public du logement.

Ces axes de collaboration favoriseront la participation de la SLRB et des sociétés immobilières de service public à des dynamiques partenariales diversifiées qui devront permettre l'accroissement d'offre de logements à l'initiative des pouvoirs publics régionaux en ouvrant la possibilité d'apports financiers complémentaires.

4. Enfin les chapitres 6, 7 et 8 qui visent à organiser le contrôle sur les sociétés immobilières de service public constituent une des nouveautés essentielles de la refonte du Code du logement soumis à la décision du Conseil régional.

Tirant les leçons des dernières années d'existence de la SNL qui ont aussi signifié l'effritement progressif de la tutelle que celle-ci constituait, ces chapitres visent à redéfinir le régime et les modalités de tutelle que le Ministre et la SLRB exercent dorénavant.

Sans rentrer ici dans les formulations techniques que prendra désormais l'exercice de la tutelle, il convient cependant de remarquer qu'un renouvellement de son économie était indispensable si on souhaite rendre possible l'affirmation d'une politique régionale du logement social soucieuse du respect de ses missions prioritaires et articulant de manière cohérente et fonctionnelle le rôle des différents niveaux d'acteurs concernés.

5. Présentation de la structure et du contenu du projet d'ordonnance concernant le secteur du logement social.

Le projet d'ordonnance distingue neuf chapitres différents:

De artikelen, die in die zin gewijzigd zijn, suggere-
ren de verschillende scenario's die uitgevoerd kunnen worden bij bijvoorbeeld de militaire kazernes die de BGH heeft verworven.

3. Het belang van het creëren van de mogelijkheid voor de BGH om een beroep te doen op eventuele externe hulp voor het uitvoeren van haar verschillende opdrachten, zoals die in artikel 6 worden voorgesteld.

Samen met de gelegenheid om verschillende soorten overeenkomsten te sluiten met derden en samen met een versoepelde regeling om de grond aan te wenden, zorgt deze mogelijkheid ervoor dat de openbare huisvestingssector zich beter integreert in de stad.

Die samenwerkingsverbanden zullen de deelname van de de BGH en van de openbare vastgoedmaatschappijen aan de verschillende partnerships aanmoe-
diggen, zodat het woningaanbod op initiatief van de gewestelijke overheid door bijkomende financiële steun uitgebreid kan worden.

4. Tenslotte vormen de hoofdstukken 6, 7 en 8, die de controle op de openbare vastgoedmaatschappijen moeten organiseren, een van de meest fundamentele vernieuwingen van de gewijzigde Huisvestingscode die voorgelegd wordt aan de Gewestraad.

Uit de laatste jaren dat de NMH werkzaam was — die de geleidelijke verbrokkeling van de voogdij van de NMH inluidden — moeten de nodige lessen getrokken worden. De hoofdstukken 6, 7 en 8 herdefiniëren dan ook het beleid dat de Minister en de BGH voortaan zullen voeren, en de voogdij.

Zonder dat hier uitgeweid moet worden over de technische gegevens die de uitoefening van de voogdij voortaan met zich zal brengen, is het evenwel noodza-
kelijk op te merken dat een vernieuwing van het financiële beheer onontbeerlijk was als men een gewestelijk volkshuisvestingsbeleid wou realiseren, dat erover waakt dat haar prioritaire opdrachten uitge-
voerd worden en dat de taken van de verschillende medewerkers aan het beleid op een functionele en coherente wijze organiseert.

5. Voorstelling van structuur en inhoud van het ontwerp van ordonnantie betreffende de sector van de volkshuisvesting.

Het ontwerp van ordonnantie bevat negen hoofd-
stukken:

1. dispositions générales (articles 1 à 5);
2. la société de logement de la Région bruxelloise (articles 6 à 9);
3. politique immobilière (articles 10 et 11);
4. les sociétés immobilières de service public (articles 12 à 17);
5. modalités de financement (articles 18 à 22);
6. gestion et contrôle des SISP (articles 23 à 29);
7. des recours administratifs (article 30);
8. des sanctions et du contentieux (articles 31 à 34);
9. dispositions dérogatoires et finales (article 35).

Le développement de leur présentation est de longueur différente et celle du chapitre 6 est plus particulièrement développée car il comporte des nouveautés sur lesquelles il convenait de s'attarder quelque peu dans la présentation du projet d'ordonnance. Un commentaire complémentaire de certains articles est intégré dans celle-ci quand la nécessité le rendait souhaitable.

CHAPITRE 1^{er}

Dispositions générales (articles 1 à 5)

Au début du chapitre 1^{er}, l'article 1^{er} ne demande pas de développement particulier.

Article 2

Les sociétés immobilières de service public sont définies comme des personnes morales de droit privé dont la Région est actionnaire et chargées d'une mission de service public: la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales: celles-ci étant définies conformément à l'article 3. En d'autres termes, les sociétés de logement sont des sociétés commerciales qui ont dans leur objet social une mission d'intérêt public mais rien n'empêche qu'elles se donnent un objet social plus large. Toutefois, les missions qui ne relèvent pas de la réalisation et de la mise à disposition d'habitations sociales devront être menées sur d'autres sources de financement que les subsides de la Région prévus à cet effet ou de la Société du Logement de la Région bruxelloise et pour autant qu'elles ne mettent pas en péril leur mission de service public. Ce dernier point justifie pour une grande part l'encadrement des activités de la société immobilière de service public principalement par les articles 11, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

La possibilité de définition des notions essentielles d'habitation sociale et moyenne en ce qui concerne le régime locatif public, ainsi que de personnes à revenus modestes, est ouverte par les articles 3 et 5.

1. algemene bepalingen (art. 1 tot 5);
2. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (art. 6 tot 9);
3. vastgoedbeleid (art. 10 en 11);
4. de openbare vastgoedmaatschappijen (art. 12 tot 17);
5. financieringsmodaliteiten (art. 18 tot 22);
6. het bestuur van en het toezicht op de openbare vastgoedmaatschappij (art. 23 tot 29);
7. het administratief beroep (art. 30);
8. sancties en geschillen (art. 31 tot 34);
9. opheffings- en slotbepalingen (art. 35).

De hoofdstukken worden niet altijd even uitvoerig behandeld; vooral de bespreking van hoofdstuk 6 is tamelijk uitgebreid, omdat het nieuwe gegevens bevat die de moeite loonden om binnen de voorstelling van het ontwerp van ordonnantie uitvoeriger aan bod te komen. Waar nodig, worden een aantal artikelen van aanvullende commentaar voorzien.

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen (artikelen 1 tot 5)

Artikel 1 aan het begin van hoofdstuk 1 behoeft geen commentaar.

Artikel 2

De openbare vastgoedmaatschappijen, die worden omschreven als privaatrechtelijke rechtspersonen, hebben het Gewest als aandeelhouder en zijn belast met de taak van openbare dienstverlening: volkswoningen, zoals die worden omschreven in artikel 3, bouwen en ter beschikking stellen. De huisvestingsmaatschappijen zijn, met andere woorden, handelsvennootschappen, waarvan het maatschappelijk doel een opdracht van openbaar nut inhoudt. Toch belet niets hen om een ruimer maatschappelijk doel na te streven. De opdrachten die geen verband houden met het bouwen en ter beschikking stellen van volkswoningen, zullen evenwel uitgevoerd moeten worden met andere financiële middelen dan de toelagen van het Gewest of van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bovendien mogen ze de openbare dienstverlening niet in de weg staan. Die laatste voorwaarde rechtaardigt grotendeels de afbakening van de activiteiten van de openbare vastgoedmaatschappij, die met name in de artikelen 11, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28 en 29 wordt uitgewerkt.

Van de fundamentele begrippen «volkswoning» en «middelgrote woning» met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid, evenals van het begrip «personen met een laag inkomen» wordt in de artikelen 3 en 5 een mogelijke definitie gegeven.

Parallèlement à cette ouverture, l'Exécutif est habilité par l'article 4 à régler le statut du locataire, c'est-à-dire : le mode de calcul de son loyer, ses conditions d'accès au logement, les éventuelles priorités et réductions dont il pourrait se prévaloir en vertu de sa condition matérielle et familiale, le contrat type de bail et le contrat type de bail à réhabilitation.

L'Exécutif définit aussi les conditions relatives à la jouissance du bien.

CHAPITRE 2

La Société du Logement de la Région bruxelloise (articles 6 à 9)

La Société du logement de la Région bruxelloise est l'instigatrice de la politique régionale du logement social et la présentation des diverses facettes de son rôle précis parcourt les chapitres 2 à 8.

Elle se voit donc confier la coordination des politiques menées par les diverses sociétés locales et régionales de logement social grâce à la tutelle qu'elle exerce (la redéfinition de celle-ci est présentée dans les articles 23 et suivants du chapitre 6).

Diverses dispositions juridiques ont été introduites afin de permettre à la SLRB de mener des projets immobiliers en collaboration et notamment avec le secteur privé (alinéas 5, 7 et 13 du § 1^{er} de l'article 6 qui redéfinit ses objets). Sa capacité d'acteur de politique immobilière est également développée dans le chapitre 3 du présent projet d'ordonnance.

De plus, à l'instigation de l'Exécutif, elle est habilitée à effectuer diverses missions déléguées (art. 6, § 1^{er}, 14).

L'article 6 consacre l'élargissement des missions de la SLRB et la volonté d'accompagner les missions immobilières du secteur par une politique sociale adaptée à ses réalités et à celles de ses publics. Plus particulièrement :

- l'alinéa 1^{er} du § 1^{er} définit son objectif prioritaire qui est de promouvoir le logement social.

En plus, le point 1 prévoit que la SLRB assiste la gestion des sociétés de logement dans l'accomplissement de leurs missions de service public.

In artikel 4 wordt de Executieve bevoegd verklaard om het statuut van de huurder te regelen : ze bepaalt de wijze waarop de huurprijs berekend moet worden, de toelatingsvoorwaarden voor de huurders, de eventuele speciale toelatingsvoorwaarden en huurverminderingen waarop kandidaat-huurders aanspraak kunnen maken op basis van hun materiële toestand of de gezinssamenstelling, het type huurcontract en het type huurcontract bij renovatie.

De Executieve bepaalt ook de voorwaarden waaraan de woning met betrekking tot het persoonlijk genot moet voldoen.

HOOFDSTUK 2

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGH) (artikelen 6 tot 9)

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is de stuwend kracht achter het gewestelijk volkshuisvestingsbeleid. De hoofdstukken 2 tot 8 stellen de diverse facetten van haar precieze rol voor.

Ze krijgt de opdracht om, dank zij de voogdij die ze uitoefent, het beleid te coördineren dat door de verschillende plaatselijke en gewestelijke maatschappijen voor volkshuisvesting wordt gevoerd (de artikelen 23 en volgende van hoofdstuk 6 handelen over de nieuwe omschrijving ervan).

Allerlei juridische bepalingen werden ingelast ten einde de BGH in staat te stellen vastgoedprojecten te leiden, onder meer in samenwerking met de privé-sector (in artikel 6, alinea's 5, 7 en 13 van § 1, worden de doelstellingen opnieuw gedefinieerd). De bevoegdheid die ze heeft om een vastgoedbeleid te voeren wordt eveneens uiteengezet in hoofdstuk 3 van onderhavig ontwerp van ordonnantie.

Bovendien wordt ze, met instemming van de Executieve, bevoegd verklaard om andere opdrachten die haar worden opgelegd, uit te voeren (art. 6, § 1, 14).

Artikel 6 bekraftigt de uitbreiding van de taken van de BGH en het verlangen om de opdrachten inzake vastgoed van de sector te laten samengaan met een sociaal beleid dat aangepast is aan haar mogelijkheden en aan die van de bevolking, met name :

- alinea 1 van § 1 bepaalt dat de doelstelling waaraan zij voorrang moet verlenen, het bevorderen van de volkshuisvesting is.

Bovendien bepaalt de eerste alinea dat de BGH de huisvestingsmaatschappijen moet bijstaan in hun bestuur, als het om het vervullen van hun opdracht als openbare dienst gaat.

Cette assistance est plus particulièrement définie aux articles 11, 17, et 23 à 29. Il n'exclut pas non plus l'assistance de la SLRB aux sociétés de la Région. Il peut s'agir notamment d'une aide juridique. Il est rare en effet que les sociétés immobilières de service public disposent de juristes spécialisés tout à la fois dans le contentieux locatif civil, la législation des marchés publics et le droit de la construction. Elles sont parfois dans l'impossibilité de faire valoir leurs droits face à de grosses entreprises de travaux parce qu'elles ne sont pas en mesure d'apprécier leurs chances de succès devant les tribunaux.

Désormais, elles pourront solliciter l'expertise de la Société du Logement de la Région bruxelloise dans de telles matières :

- l'alinéa 2 du § 1^{er} intègre notamment dans le code le principe de l'allocation de solidarité et le régime d'approbation de ses programmes d'investissement qui est complété à l'alinéa 5 dudit paragraphe;
- l'alinéa 4 du § 1^{er} ouvre la possibilité de production par la SLRB d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de service sous certaines conditions;
- l'alinéa 5 du § 1^{er} doit être mis en relation avec les alinéas 7 et 14, le § 3 de l'article 6, les articles 10, 11, et 19 à 22. Ensemble, ils cernent la capacité d'acteur de la politique foncière régionale de la Société du Logement de la Région bruxelloise. Le cadre et les objectifs de cette politique seront fixés dans le contrat de gestion négocié entre l'Exécutif et la SLRB, conformément à la politique foncière de l'Exécutif. Dans ces limites, la Société régionale du logement disposera d'une souplesse dans les moyens financiers à mettre en œuvre, les formules juridiques à élaborer, les types d'aliénation totale ou partielle de ses biens à définir.

Ce sont évidemment les anciennes casernes militaires acquises par le secteur du logement social bruxellois qui sont visées au premier chef, mais non exclusivement. Elles donneront lieu à des opérations où secteur public et privé devront intervenir et où la mixité des fonctions urbaines sera un principe même si la priorité est donnée à la fonction «logement».

- l'alinéa 8 du § 1^{er} permet la promotion de dynamiques d'accompagnement social ainsi que des possibilités de participation et d'information des locataires à la vie des cités de logement public;

Die bijstand wordt nader omschreven in de artikelen 11, 17, en 23 tot 29. De bijstand van de BGH aan andere maatschappijen van het Gewest wordt evenmin uitgesloten. Het gaat vooral om rechtsbijstand. Zelden beschikken de openbare vastgoedmaatschappijen immers over juristen die tegelijkertijd gespecialiseerd zijn in de burgerlijke huurgeschillen, de wetgeving met betrekking tot overeenkomsten met de overheid, en het bouwrecht. Soms kunnen ze hun rechten niet laten gelden tegenover grote ondernemingen, omdat ze hun kans op succes voor de rechtbank niet juist kunnen inschatten.

Voortaan kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen voor de volgende aangelegenheden een beroep doen op de expertisedienst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij :

- alinea 2 van § 1 neemt met name in de code het beginsel van de solidariteitstoelage op, en het stelsel voor de goedkeuring van haar investeringsprogramma. In alinea 5 van dezelfde paragraaf wordt dat investeringsprogramma verder uitgewerkt;
- alinea 4 van § 1 stelt de BGH in de mogelijkheid om, onder bepaalde voorwaarden, zelf gebouwen van ambachtelijk, commercieel of communautair belang tot stand te brengen, evenals gebouwen met een dienstverlenend karakter;
- alinea 5 van § 1 moet in verband worden gebracht met de alinea's 7 en 14, met § 3 van artikel 6 en met de artikelen 10, 11, en 19 tot 22. Ze bakenen samen de bekwaamheid van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij af, als medewerkster aan het gewestelijk vastgoedbeleid. De regeling en de doelstellingen van dat beleid zullen vastgesteld worden in het beheercontract waarover tussen de Executieve en de BGH onderhandeld zal worden, overeenkomstig het grondbeleid van de Executieve. Met die beperkingen voor ogen, zal de gewestelijke huisvestingsmaatschappij over een soepelheid moeten beschikken voor het aanwenden van haar financiële middelen, zullen er juridische formules moeten worden uitgedacht en zullen de voorwaarden waaronder zij haar vermogen of een deel ervan kan vervreemden, moeten worden vastgelegd.

Vooral (maar niet uitsluitend) de oude militaire karzernes die de Brusselse sector van de volkshuisvesting heeft verworven, komen hiervoor uiteraard in aanmerking. Daar zullen zowel de openbare sector als de privé-sector werken moeten uitvoeren en zelfs als er voorrang wordt verleend aan de volkshuisvesting, zal het uitgangspunt steeds de vermenging van de verschillende functies van de stad zijn.

- alinea 8 van § 1 moet de sociale begeleiding bevorderen en de huurders de mogelijkheid bieden om deel te nemen aan het leven in een volkswoonwijk en hieromtrent geïnformeerd te worden;

- l'alinéa 9 du § 1^{er} ouvre la possibilité de favoriser diverses formes de collaboration entre les sociétés immobilières de service public.

Ce point est aussi à mettre en relation avec l'article 15. Alors que cet article habilite l'Exécutif à instaurer le rapport de force avec une société immobilière de service public pour la fusionner totalement ou partiellement avec une autre, le point 9 du § 1^{er} de l'article 6 concerne une démarche préalable et plus consensuelle confiée à la SLRB: susciter et aider les initiatives de rationalisation de services de sociétés immobilières de service public. Plusieurs sociétés pourraient ainsi décider de mettre en commun leur service d'entretien des bâtiments, jardins, etc...

- les alinéas 10 et 11 du § 1^{er} recentrent les missions d'études de la SLRB sur ses objets principaux étant entendu que la restructuration de l'administration permettra que les missions de l'INL dont la SLRB avait héritées à cet égard seront reprises au sein de l'administration de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et du logement;
- l'alinéa 13 du § 1^{er} trace le cadre de la participation de la SLRB à diverses formes de partenariat public ou mixte qui assureront une meilleure insertion urbaine aux actions immobilières du secteur du logement social tout en valorisant des dynamiques de collaboration;
- l'alinéa 14 du § 1^{er} ouvre la possibilité à l'Exécutif de confier des missions déléguées à la SLRB c'est-à-dire de recourir, pour des opérations ponctuelles, à son expérience et à son savoir-faire;
- le § 2 définit le principe général de l'allocation par l'Exécutif à la Société du logement de la Région bruxelloise des budgets nécessaires à sa mission;
- le § 3 introduit le contrat de gestion entre la Région et la SLRB.

Le contrat de gestion, s'il rencontre un certain succès tant chez le législateur national (projet de loi portant réforme de certaines entreprises publiques économiques) qu'auprès des Régions (décret du 16 décembre 1988 du Conseil régional wallon portant création de l'Office régional de l'Emploi, ordonnance du 22 novembre 1990 du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale relative à l'organisation des transports en commun dans la Région de Bruxelles-Capitale,...) n'est pas encore une institution juridique aux contours très formalisés.

Il s'agit en vérité d'un instrument, parmi d'autres, d'organisation d'un service public. En ce sens, il ne se

- alinea 9 moet diverse vormen van samenwerking tussen de openbare vastgoedmaatschappijen bevorderen.

Alinea 9 moet tevens in verband worden gebracht met artikel 15. Artikel 15 bepaalt dat de Executieve bevoegd is om de krachtsverhouding met een openbare vastgoedmaatschappij te bepalen, met de bedoeling ze volledig of gedeeltelijk te fuseren met een andere. Alinea 9 van § 1 van artikel 6 daarentegen heeft betrekking op een werkwijze van de BGH die voorafgaat en meer op een consensus is gebouwd: de initiatieven tot rationalisatie van de diensten van de openbare vastgoedmaatschappij aanmoedigen en steunen. Verschillende maatschappijen zouden dus kunnen beslissen om er een gezamenlijke onderhoudsdienst voor gebouwen, tuinen, enz. op na te houden.

- de alinea's 10 en 11 van § 1 stemmen de studieopdrachten van de BGH opnieuw af op haar belangrijkste doelstellingen, aangezien de herstructurering van het bestuur het mogelijk zal maken dat de opdrachten die de BGH van de NIH heeft overgeërfd, opnieuw aangevat zullen worden in het kader van het bestuur van stedebouw, ruimtelijke ordening en huisvesting;
- alinea 13 van § 1 bekent de deelname van de BGH aan diverse vormen van openbaar of gemengd partnership af, zodat de activiteiten van de sector van de volkshuisvesting met betrekking tot het aanwenden van het vastgoed, beter in de stadskern geïntegreerd zouden zijn, en de samenwerking tot volle ontsplooiing zou komen;
- alinea 14 van § 1 stelt de Executieve in de gelegenheid om een deel van haar opdrachten over te dragen op de BGH. Ze doet in dat geval voor specifieke operaties een beroep op de ervaring en de know-how van de BGH;
- § 2 bepaalt de algemene principes op basis waarvan de Executieve aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de budgetten kan toekennen die nodig zijn voor het uitvoeren van haar opdracht;
- § 3 behandelt het beheercontract tussen het Gewest en de BGH.

Het beheercontract heeft zowel bij de nationale wetgever (wetsontwerp houdende de hervorming van bepaalde openbare economische instellingen), als bij de Gewesten (decreet van 16 december van de Waalse Gewestraad, houdende de oprichting van de Gewestelijke Dienst voor Tewerkstelling, ordonnantie van 22 november 1990 van de Raad van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de regeling van het gemeenschappelijk vervoer in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, enz.) een goede reputatie. Toch is het nog geen duidelijk omljnde juridische instelling.

Het gaat hier eigenlijk om een van de instrumenten voor de organisatie van een openbare dienst. Op dat

confond pas avec un marché public de service. Il relève davantage du droit commun des contrats. Le présent projet d'ordonnance consacre deux contrats de gestion: l'un conclu par une entité politique et une personne morale de droit public, à savoir l'Exécutif et la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'autre passé entre un organisme d'intérêt public et des personnes morales de droit privé (accomplissant une mission d'intérêt général) c'est-à-dire entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et une société immobilière de service public (voir l'article 17 du chapitre 4).

Ces deux contrats ne se confondent pas car l'autonomie de la Société du Logement de la Région bruxelloise à l'égard de la Région de Bruxelles-Capitale est moindre que celle dont jouissent les sociétés immobilières par rapport à elle. C'est ainsi que l'objet social de la Société régionale du Logement est défini par le projet d'ordonnance de manière détaillée et exhaustive au contraire de l'objet social des sociétés immobilières de service public. De même, la composition du conseil d'administration de la SLRB est clairement définie à l'article 7.

Malgré ces différences, il est évident que la formulation d'un contrat de gestion entre l'Exécutif régional et la SLRB est indissociable des contrats de gestion entre les sociétés immobilières de service public et la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Plus spécifiquement concernant l'article 6, § 3, le contrat de gestion pourra établir une hiérarchie de priorités entre les points 1, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 de l'objet social de la Société du Logement de la Région bruxelloise. Il pourra également préciser les points 2, 6 (par exemple, pour ce dernier point en déterminant les critères, les montants et les modalités d'intervention), 8, 9 et 11. Enfin, il pourra donner un contenu précis aux points 1, 4, 5, 7, 10, 12 à 14 en déterminant les opérations et les domaines qu'ils couvrent dans les 5 ans que dure le contrat.

Pour reprendre l'énumération des matières que le contrat de gestion peut régir, il convient de signaler que:

- le 2^e du § 3 de l'article 6 vise par exemple la définition de critères régionaux pour la répartition des investissements ou pour la valorisation des réserves foncières ou encore l'établissement du calendrier de réalisation des objectifs visés au 1^e;

punt mag het niet worden verward met een overeenkomst met de overheid voor de uitvoering van diensten. Het valt veeleer onder het gemene recht inzake overeenkomsten. Onderhavig ontwerp van ordonnantie bekraftigt twee beheercontracten: het eerste contract wordt gesloten tussen een politieke instantie en een publiekrechtelijke rechtspersoon, respectievelijk de Executieve en de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij; het tweede contract wordt gesloten tussen een instelling van openbaar nut en privaatrechtelijke rechtspersonen (die een opdracht van openbaar nut vervullen), respectievelijk de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en een openbare vastgoedmaatschappij (zie artikel 17 van hoofdstuk 4).

Beide contracten mogen niet verward worden, want de autonomie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij tegenover het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is minder groot dan die van de vastgoedmaatschappijen ten opzichte van het Gewest. Daarom wordt het maatschappelijk doel van de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door het ontwerp van ordonnantie gedetailleerd en exhaustief omschreven, in tegenstelling tot het maatschappelijk doel van de openbare vastgoedmaatschappijen. Ook de samenstelling van de raad van bestuur van de BGH wordt duidelijk omschreven in artikel 7.

Ondanks dat onderscheid ligt het voor de hand dat de formulering van een beheercontract tussen de Gewestelijke Executieve en de BGH onlosmakelijk verbonden is met de beheercontracten tussen de openbare vastgoedmaatschappijen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Artikel 6, § 3 bepaalt meer in het bijzonder dat het beheercontract de doelstellingen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die in de alinea's 1, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 worden uitgewerkt, in een bepaalde hiërarchische structuur zal kunnen dwingen. Het contract zal tevens de alinea's 2, 6 (door, bijvoorbeeld voor deze laatste alinea, de criteria, de bedragen en de mogelijkheden om tussen te komen te bepalen), 8, 9 en 11 precies kunnen omschrijven. Ten slotte zal het een precieze inhoud kunnen geven aan de alinea's 1, 4, 5, 7, 10 en 12 tot 14, door de operaties en de domeinen te bepalen waarop ze betrekking hebben gedurende de looptijd van vijf jaar van het contract.

Bij de opsomming van de aangelegenheden die het beheercontract kan regelen, dient op de volgende zaken gewezen te worden:

- alinea 2 van § 3 van artikel 6 heeft bij voorbeeld betrekking op de bepaling van de gewestelijke criteria voor de verdeling van de investeringen, voor het aanwenden van de vastgoedreserves of voor het vaststellen van de kalender voor de uitvoering van de doelstellingen van alinea 1 van deze paragraaf;

- le 3^e du § 3 de l'article 6 concerne par exemple le suivi du paiement des annuités dues et des diverses obligations des sociétés immobilières de service public à l'égard de la Société régionale ou encore la mise en œuvre de l'informatisation des sociétés immobilières.

L'ampleur de la tâche qui incombe à la SLRB nécessite cependant qu'elle dispose d'une autonomie de gestion et d'organisation de ses services, d'un pouvoir d'initiative et d'une certaine liberté dans le traitement technique et financier des dossiers. C'est pourquoi son statut d'organisme d'intérêt public de catégorie B ayant la forme commerciale de société anonyme lui a été conservé.

L'une des conséquences directes de cette situation juridique est que les modifications de l'objet social de la SLRB entérinées par le présent projet d'ordonnance devront être approuvées par l'assemblée générale de la société.

L'article 7 intègre les termes actuels des statuts de la SLRB concernant le conseil d'administration, les règles d'incompatibilité concernant les administrateurs et le statut des commissaires de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale auprès de celui-ci.

CHAPITRE 3

Politique immobilière (articles 10 à 11)

Ce chapitre reprend en l'adaptant assez fortement l'article 20 du Code actuel. L'article 10 affirme le principe de la pratique de l'expropriation publique pour la SLRB.

L'article 11, § 1^e définit d'abord le cadre général dans lequel les sociétés immobilières de service public peuvent aliéner leur patrimoine.

Le refus d'aliénation immobilière est posé en principe. Non seulement il faut une autorisation de la tutelle pour y déroger mais celle-ci ne peut être motivée que par les trois justifications évoquées dans l'ordonnance qui correspondent chacune à des situations différentes du point de vue de la taille du foncier concerné par l'aliénation ainsi modalisée.

De plus, l'usage du produit des aliénations est réglémenté et doit être affecté exclusivement à la politique d'investissement de la société, sous certaines conditions cependant.

- alinea 3 van § 3 van artikel 6 heeft bijvoorbeeld betrekking op de follow-up van de betaling van de verschuldigde annuïteiten, van het nakomen van de verplichtingen van de openbare vastgoedmaatschappijen tegenover de Gewestelijke Maatschappij, of op het bewerkstelligen van de informatisering van de vastgoedmaatschappijen.

Door de omvang van de taak die op de BGH rust, is het dan ook noodzakelijk dat ze over voldoende autonomie beschikt inzake bestuur en organisatie van haar diensten. Tevens moet ze bevoegd zijn om initiatieven te nemen en moet ze een zekere vrijheid hebben in de technische en financiële behandeling van de dossiers. Daarom werd haar statuut van instelling van openbaar nut van klasse B, met de handelsvorm van een naamloze vennootschap, behouden.

Een van de rechtstreekse gevolgen van die juridische situatie bestaat erin dat de wijzigingen van het maatschappelijke doel van de BGH door de algemene vergadering van de maatschappij moet worden goedgekeurd.

Artikel 7 bevat de huidige bepalingen van de statuten van de BGH met betrekking tot de raad van bestuur, de regels die gelden m.b.t. het onverenigbaar zijn van het mandaat van bestuurder met het statuut van commissaris van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 3

Vastgoedbeleid (artikelen 10 en 11)

Hoofdstuk 3 neemt artikel 20 van de huidige code over en past het grondig aan. Artikel 10 bevestigt de praktijk van de onteigening in het algemeen belang voor de BGH.

Artikel 11, § 1 bepaalt eerst het algemene kader waarbinnen de openbare vastgoedmaatschappijen hun patrimonium mogen vervreemden.

Men gaat ervan uit dat de vervreemding van vastgoed geweigerd wordt. Niet alleen is de toestemming van de voogdij nodig om daarvan af te wijken, maar de toestemming moet ook door de drie verantwoordingen, waarvan sprake is in de ordonnantie, gemotiveerd worden. Die drie verantwoordingen komen elk met de verschillende situaties, al naargelang van de grootte van de eigendom, overeen.

Bovendien wordt het gebruik van een vervreemd produkt gereglementeerd: het moet uitsluitend voor het investeringsbeleid van de maatschappij bestemd worden. Dat gebeurt evenwel onder bepaalde voorwaarden.

Le § 2 de l'article 11 vise à organiser un régime permettant la réalisation des réserves foncières du secteur et ce principalement dans le cadre de grands travaux qui seront l'occasion de la formulation d'une offre de logements sociaux et moyens. Dans le cadre de ce régime, diverses possibilités de partenariat sont ouvertes pour la Société du logement de la Région bruxelloise et ses sociétés avec comme objectif l'affirmation de la fonction habitat.

Cette procédure est cependant fortement encadrée dans les deux cas.

Le § 3 de l'article 11 organise la liaison du secteur avec les services de la Région pour diverses formes de mobilisation du foncier du secteur et ceci dans la perspective d'une politique foncière régionale articulée souplement.

CHAPITRE 4

Les sociétés immobilières (articles 12 à 17)

Si certaines modalités actuelles restent maintenues, il convient de signaler que le texte du Code actuel a été adapté en gommant désormais le terme d'avances de fonds pour le remplacer par la notion de crédits d'investissement plus adaptée à la stratégie financière de la Région.

Article 12

Cet article au même titre que l'article 13 ne fait que reprendre des règles applicables aux sociétés commerciales.

Article 13

La Société du Logement de la Région bruxelloise ne peut détenir d'actions ou de parts dans le capital social des sociétés immobilières de service public. Il n'est en effet pas concevable qu'un organe de contrôle prenne part à l'assemblée générale appelée à juger du bon fonctionnement de la société, et donc de la validité de sa mission de contrôle.

Dans le même ordre d'idées, aucun agent de la SLRB et aucun délégué social visé à l'article 26 et suivants ne pourront, même au nom de la Région, exercer les droits de vote attachés aux parts et actions.

La possibilité demeure ouverte de fonder des sociétés de logement en plus des 34 qui existent déjà dans la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, ce n'est pas dans cette optique que les clauses du chapitre 4 ont été introduites.

§ 2 van artikel 11 stelt voor om in de wettelijke mogelijkheid te voorzien om de grondreserves van de sector – en dit vooral in het kader van grote werken – aan te wenden, waardoor het aanbod van volkswoningen en middelgrote woningen vergroot wordt. Hierbij zijn er verschillende partnerships voor de BGH en de maatschappijen mogelijk, als de klemtouw maar op de woonfunctie ligt.

Deze procedure is in beide gevallen streng gereglementeerd.

§ 3 van artikel 11 legt de procedure vast voor de vervreemding van vastgoed en dit met het oog op een soepel, gewestelijk grondbeleid.

HOOFDSTUK 4

De openbare vastgoedmaatschappijen (artikelen 12 tot 17)

Hoewel bepaalde modaliteiten behouden blijven, dient er toch op te worden gewezen dat de tekst van de bestaande code aangepast werd. Zo wordt voortaan de uitdrukking «geldvoorschotten» geschrapt en vervangen door het meer aangepaste begrip «investeringskredieten».

Artikel 12

In artikel 12 worden, evenals in artikel 13, de voorschriften die op de handelsvennootschappen van toepassing zijn overgenomen.

Artikel 13

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij mag geen gewone aandelen of aandelen in het maatschappelijk kapitaal in de openbare vastgoedmaatschappij bezitten. Het is inderdaad ondenkbaar dat een controle-orgaan zou deelnemen aan de algemene vergadering die zich dient uit te spreken over de goede werking van de maatschappij, en dus over de geldigheid van haar controle-opdracht.

Geen enkele medewerker van de BGH of geen enkele sociaal afgevaardigde, genoemd in artikel 26 e.v., mag, zelfs in naam van het Gewest, stemrecht uitoefenen op grond van aandelen.

De mogelijkheid blijft bestaan om naast de 34 huisvestingsmaatschappijen die reeds in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaan nieuwe maatschappijen op te richten. Het is echter niet met het oog daarop dat de clausules van hoofdstuk 4 werden ingelast.

L'objectif poursuivi est de créer de nouvelles sociétés à la suite de la fusion totale ou partielle de service de sociétés de logement existant déjà. Ce ne sera le cas cependant que si telle ou telle société ne répond plus aux objectifs qui lui ont été assignés par ses statuts ou par la SLRB.

L'article 15 habilité l'Exécutif à opérer la fusion de sociétés immobilières de service public. Cela ne porte pas préjudice aux règles du droit commercial. Aussi, l'Exécutif ne pourra-t-il que tenter de disposer d'une majorité aux assemblées générales pour exécuter cette décision.

Article 16

Comme il a été dit au commentaire de l'article 2, si les sociétés immobilières de service public peuvent avoir des activités en-dehors de la réalisation et de la mise à disposition d'habitations sociales, ces activités ne peuvent mettre en péril la mission d'intérêt public.

C'est pourquoi toute opération d'endettement doit être approuvée au préalable par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

La nouveauté essentielle de ce chapitre 4 se retrouve à l'article 17 qui introduit la notion de contrat de gestion entre la SLRB et ses sociétés. On se reportera utilement aux commentaires de la section 2 concernant le § 3 de l'article 6 à cet effet.

Cet article 17 propose aussi un cadrage et une hiérarchie des divers modes de rapport pouvant exister vis-à-vis des sociétés immobilières de service public :

- un règlement général défini en application de l'article 11 et à l'initiative de l'Exécutif après avis de la SLRB;
- un contrat de gestion avec la SLRB encadrant les marges de manœuvre disponibles des sociétés immobilières de service public en aval du contrat de gestion passé entre l'Exécutif et la SLRB et visé par l'article 6, § 3;
- à défaut de ce contrat de gestion, un règlement particulier que peut imposer la SLRB aux sociétés immobilières de service public.

Au sein des § 2 et § 3 de cet article :

le 1^e concerne les dépenses exposées par la société immobilière de service public pour ses usagers.

Men wil nieuwe maatschappijen oprichten ten gevolge van de volledige of gedeeltelijke fusie van diensten van reeds bestaande huisvestingsmaatschappijen. Dit is enkel het geval als een of andere maatschappij niet meer aan de doelstellingen beantwoordt die haar door de BGH of door de statuten zijn voorgeschreven.

Artikel 15 machtigt de Executieve om de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen uit te voeren. Deze machtiging doet geen afbreuk aan het handelsrecht. De Executieve kan ook alleen maar trachten om tijdens de algemene vergaderingen over een meerderheid te beschikken om zo haar beslissing uit te voeren.

Artikel 16

Zoals in het commentaar bij artikel 2 al gezegd werd, mogen de openbare vastgoedmaatschappijen naast het tot stand brengen en het ter beschikking stellen van volkswoningen nog andere activiteiten uitoefenen, zolang die het algemeen belang niet schaden.

Daarom moet elke verrichting waarbij schulden gemaakt worden, vooraf door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd worden.

De belangrijkste vernieuwing in hoofdstuk 4 komt voor in artikel 17 dat het begrip beheercontract tussen de BGH en haar maatschappijen invoert. Hiervoor kan het best verwezen worden naar de commentaren in afdeling 2 betreffende § 3 van artikel 6.

Artikel 17 stelt eveneens een omkadering en een hiërarchie voor van de verschillende verbintenissen die tussen de BGH en de openbare vastgoedmaatschappijen kunnen worden aangegaan :

- een algemeen reglement, ingevolge artikel 11 of na advies van de BGH op initiatief van de Executieve;
- een beheercontract met de BGH dat de speelruimte voor de openbare vastgoedmaatschappijen beschrijft, dat vooraf gaat aan het beheercontract tussen de Executieve en de BGH, genoemd in artikel 6, § 3; .
- bij gebrek aan een beheercontract, een bijzonder reglement dat de BGH aan de openbare vastgoedmaatschappij kan opleggen.

In § 2 en § 3 van dit artikel :

gaat het eerste lid over de uitgaven die de openbare vastgoedmaatschappij voor haar gebruikers benut.

le 2^e vise plus particulièrement les recettes générées par les usagers. Il va de soi que le contrat ne peut qu'affirmer ou compléter ce qui est fixé par ailleurs dans des normes juridiques, tel l'arrêté d'exécutif qui, en vertu de l'article 4, fixera le mode de calcul du loyer des logements sociaux.

le 3^e couvre l'organisation de la concertation avec les locataires et, de façon générale, la gestion des services aux locataires et candidats locataires.

le 4^e vise notamment le paiement des annuités de remboursement des emprunts contractés par les sociétés immobilières de service public auprès de la Société nationale du Logement et de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

le 8^e permet, par exemple, d'initier la mise en commun de services aux usagers semblables dans d'autres sociétés immobilières de service public.

CHAPITRE V

Modalités de financement (articles 18 à 22)

- Les articles 19, 20, 21 et 22 sont une reformulation de l'actuel article 99 (Fonds Brunfaut) qui vise à assurer une meilleure intégration urbaine des diverses interventions à l'initiative du secteur du logement social et qui localise désormais à la SLRB, et non plus au sein de l'Exécutif, la gestion financière de travaux d'infrastructure concernés. Et ceci dans une perspective de clarification budgétaire et de meilleure cohérence de la circulation des flux financiers du secteur. La possibilité de rénovation ou de reconstruction des infrastructures existant actuellement est désormais ouverte au 2^e alinéa de l'article 19 sans qu'elle soit nécessairement liée à une intervention sur le bâti existant ou à construire.

La nouvelle possibilité qui est ainsi offerte n'exonère nullement le propriétaire de la voirie ou son utilisateur de l'obligation d'entretien. Par conséquent, la rénovation d'une voirie rendue nécessaire par défaut d'entretien ou à la suite de dommages causés par ces personnes fautives ne pourra faire l'objet d'aucun subside en vertu de l'article 19.

En ce qui concerne le 1^e de l'article 19:

La notion de voirie équipée mérite d'être précisée car elle donne lieu dans la pratique à de nombreux litiges pour connaître l'ampleur de l'intervention financière sollicitée ou déterminer la personne responsable de l'entretien.

gaat het tweede lid in het bijzonder over inkomsten door de gebruikers. Het spreekt voor zich dat het contract enkel dat wat elders in wettelijke bepalingen is vastgelegd, kan bevestigen of aanvullen; zoals het besluit van de Executieve dat op grond van artikel 4 de berekeningswijze voor de huur van de volkswoningen vaststelt.

het derde lid regelt het overleg met de huurders; en meer in het algemeen het beheer van de dienstverlening ten behoeve van de huurders en belangstellenden.

het vierde lid regelt de terugbetaalingsannuiteten voor leningen die de openbare vastgoedmaatschappijen bij de Nationale Maatschappij voor Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn aangegaan.

het achtste lid maakt het bijvoorbeeld mogelijk om een begin te maken met het samenbrengen van dienstverleningen aan soortgelijke gebruikers in andere vastgoedmaatschappijen

HOOFDSTUK 5

Financieringsmodaliteiten (artikelen 18 tot 22)

- De artikelen 19, 20, 21 en 22 herformuleren het huidige artikel 99 (Fonds Brunaut) dat zorgt voor een betere stedelijke integratie van de verschillende toelagen op initiatief van de sociale-huisvestingssector. Ook wordt voortaan het financiële beheer van de infrastructuurwerken bij de BGH en niet meer bij de Executieve ondergebracht. Dit gebeurt met het oog op meer budgettaire helderheid en op een betere samenhang van de financiële middelen van de sector. De mogelijkheid tot hernieuwing of herstructureren van de bestaande infrastructuur staat voortaan open (artikel 19, 2^e), zonder dat ze noodzakelijk verbonden is aan een toelage voor het bestaande of op te richten gebouw.

Die nieuwe mogelijkheid neemt de verplichting van onderhoud voor de eigenaar of gebruiker van het wegennet echter niet weg. De hernieuwing van het wegennet door gebrek aan onderhoud of door schade aangericht door personen, zal in geen geval het voorwerp uitmaken van een subsidie krachtens artikel 19.

Wat 1^e van artikel 19 betreft, moeten we het volgende opmerken:

Het begrip uitgerust wegennet dient nader omschreven te worden, want in de praktijk geeft het aanleiding tot tal van geschillen over de grootte van de gewenste toelage of over de persoon die voor het onderhoud aansprakelijk wordt gesteld.

Tout d'abord, il convient de définir clairement la notion de voirie publique.

On entend par voirie publique l'ensemble des voies de communication affectées à la circulation publique même si l'assiette est propriété privée, la voie publique se caractérisant par son usage général, peu importe qu'il ait été voulu par l'autorité administrative ou par un particulier ou même qu'il résulte du passage de fait du public (Flamme Maurice-André, Droit administratif, P.U.B., 1983-1984, N° 433; arrêts de cassation des 27 octobre 1930, 8 février 1926 et 15 mai 1911).

Voirie publique ne signifie donc pas voirie du domaine public et ne doit pas être d'office à charge de la commune.

De surcroît, les termes voirie équipée sont plus restrictifs que voirie publique. En effet, par équipement il faut entendre au minimum le revêtement solide et la distribution d'eau et d'électricité (questions et réponses de la Chambre N° 39 du 10 août 1971 p. 1965; question N° 146 de L. Van Raendonck; Ministère de l'Intérieur, circulaires des 17 octobre 1972 et du 14 mars 1974); il faut y ajouter les abords et les plantations et, comme y incite l'ancien article 99, § 1^e du Code du Logement, l'éclairage public et les égouts.

Enfin, l'article 18 reprend les termes essentiels des articles 111, 112 et 113 du Code actuel en les adaptant et en repositionnant la SLRB comme acteur de synthèse des opérations et de l'octroi desdits crédits.

CHAPITRE VI

Gestion des sociétés immobilières de service public (articles 23 à 29)

La première innovation est l'abandon du système de l'agrément au bénéfice d'un système de tutelle sélectif et progressif déjà annoncé aux articles 6 et 17 dans la référence au contrat de gestion.

Force est de constater en effet que l'actuel système est peu opérationnel.

1. L'agrément n'est que le constat formel du respect par les sociétés de logement des différentes conditions qui leur ont été posées par ailleurs.

Eerst en vooral dient het begrip openbaar wegennet nader omschreven te worden.

Onder openbaar wegennet verstaat men: het geheel van verkeerswegen bestemd voor het openbaar verkeer, zelfs indien de bedding privé-eigendom is. De openbare weg wordt gekenmerkt door zijn algemeen gebruik, ongeacht of hij door de administratieve overheid of particulier is aangelegd, of dat hij een gevolg van het feitelijke gebruik is. (Flamme Maurice André), Administratief Recht, P.U.B., 1983-1984, Nr. 433; arresten in cassatie van 27 oktober 1930, 8 februari 1926 en 15 mei 1911).

Openbaar wegennet betekent dus niet: wegennet dat openbaar eigendom is. Het komt dus niet noodzakelijk steeds ten laste van de gemeente.

Bovendien is de uitdrukking uitgerust wegennet beperkter dan openbaar wegennet. Onder uitrusting dient inderdaad minstens verstaan te worden: het vaste wegdek en de water- en electriciteitsleiding. (Vragen en antwoorden van de kamer nr. 39 van 10 augustus 1971, p.1965; vraag nr. 146 van L. Van Raendonck; Ministerie van Binnenlandse Zaken, omzendbrieven van 17 oktober 1972 en van 14 maart 1974); daaraan dienen nog te worden toegevoegd: de omtrek en de beplanting en, zoals het oude artikel 99, § 1 van de Huisvestingscode aanbrengt, de openbare verlichting en de riolering.

Ten slotte neemt artikel 18 de hoofdthema's van de artikelen 111, 112 en 113 van de huidige code weer op door ze aan te passen en door de BGH een nieuwe rol toe te kennen, nl. als centrale persoon van de handelingen en voor de toekenning van de bovenvermelde kredieten.

HOOFDSTUK 6

Het bestuur van en het toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen (artikelen 23 tot 29)

De eerste vernieuwing bestaat in de vervanging van het erkenningsysteem door een selectief en progressief voogdijstelsel, dat reeds in de artikelen 6 en 17 werd aangekondigd, met name in de verwijzing naar het beheercontract.

Men moet inderdaad vaststellen dat het huidige systeem niet goed functioneert.

1. De erkenning is inderdaad niet meer dan de formele vaststelling of de huisvestingsmaatschappijen de verschillende voorwaarden die aan hen overigens gesteld werden, ook effectief nakomen.

L'agrération est une solennité et non un critère d'adhésion des activités d'une société à l'intérêt public qu'elle poursuit. L'agrément n'ajoute donc rien à la situation sociale, économique et légale d'une société de service public.

2. La procédure d'agrération est un facteur plus perturbateur que structurant, c'est à cette occasion que se cristallisent et s'agglomèreront les problèmes qui, autrement, auraient pu être fractionnés et faire l'objet de règlements sélectifs ou étalés dans le temps.
3. La pratique révèle qu'une fois octroyé, l'agrément n'est jamais retiré. Le retrait d'agrération est effectivement à ce point radical et dont toutes les conséquences sont difficiles à apprécier que cette sanction se révèle dépourvue de pertinence. Son effet dissuasif en est altéré d'autant et donc quasi nul.

L'ancien système de tutelle a donc été complété de façon substantielle par l'organisation d'un nouveau régime de tutelle qui vise à la fois à reconnaître la fonction des organes de gestion des sociétés immobilières de service public en affirmant leur rôle aux articles 27 et 28 eu égard aux missions de service public des sociétés immobilières de logement social et à mettre en place en aval du ministre compétent un réseau cohérent d'acteurs et/ou de fonctions dont le pouvoir est tantôt fortement structurant tantôt supplétif dans la réorganisation visée du régime de la tutelle.

- La SLRB conserve le contrôle sur les sociétés immobilières de service public. Sa tâche et ses missions sont davantage précisées afin de renforcer ses pouvoirs d'investigation, de stabiliser le processus de transmission d'information et de la doter d'un potentiel d'initiative dans la gestion des sociétés de logement. En ce sens l'article 23 qui la concerne prolonge et développe l'article 6, § 1^e, 3^o.

Sa mission concerne aussi l'organisation et le suivi des autres dispositifs de contrôle proposés:

1. elle détermine les conditions auxquelles doit répondre le système de contrôle interne (article 24) que chaque société immobilière de service public doit mettre en place en son sein. Et elle en synthétise les principales données par la publication de son rapport annuel visé à l'article 23, 7^o;

De erkenning is een formaliteit en geen criterium voor de instemming met de activiteiten van een openbare vastgoedmaatschappij die ze in het algemeen belang uitvoert. De erkenning voegt dus niets toe aan de sociale, economische, en wettelijke situatie van een openbare vastgoedmaatschappij.

2. De erkenningsprocedure is eerder een storende dan een opbouwende factor. Bij zo'n gelegenheid worden de problemen immers duidelijk en komen ze samen. Die problemen hadden anders gesplitst kunnen worden en het voorwerp van selectieve of over de tijd gespreide reglementeringen kunnen uitmaken.
3. De praktijk toont echter aan dat de erkenning nooit wordt ingetrokken. Het intrekken van een erkenning is inderdaad erg radicaal en de gevolgen ervan kunnen zo moeilijk ingeschat worden dat een dergelijke sanctie ongeschikt lijkt. Het afschrikwekkende effect van die sanctie wordt dan ook sterk afgezwakt en is dus zo goed als onbestaand.

Het vroegere voogdijstelsel is aanzienlijk uitgebouwd door de invoering van een nieuw voogdijstelsel dat de functie van de beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappijen erkent. In de artikelen 27 en 28 worden hun taken te bekraftigd. Hierbij houdt men rekening met de opdrachten van openbare dienstverlening van de openbare vastgoedmaatschappijen. Verder wil het nieuwe voogdijstelsel onder de bevoegde minister een netwerk van medewerkers en functies opzetten, waarvan de bevoegdheid bij de beoogde reorganisatie van het voogdijstelsel, nu eens in hoge mate structurerend, dan weer aanvullend kan zijn.

- De BGH behoudt de controle over de openbare vastgoedmaatschappijen. Haar taak en opdrachten werden preciezer omschreven om zo haar investeringsbevoegdheden te vergroten, de overdracht van informatie betrouwbaarder te maken, en om haar het recht tot initiatief te geven bij het beheer van de openbare vastgoedmaatschappijen. In die zin werkt artikel 23 artikel 6, § 1, 3^o verder uit.

Tot haar opdracht behoort ook de organisatie van en het toezicht op de naleving van de overige controlebepalingen:

1. de BGH bepaalt de voorwaarden waaraan het systeem van intern toezicht (artikel 24) dat elke maatschappij bij zichzelf moet uitvoeren, moet voldoen. Ze vat de belangrijkste gegevens ervan samen in haar jaarverslag, waarvan in artikel 23, 7^o sprake is.

2. concernant les réviseurs visés par l'article 25:

- elle peut attribuer aux réviseurs des missions d'investigation complémentaires qu'elle rétribue;
- elle est la destinataire des rapports semestriel et annuel de chaque réviseur;

3. concernant les délégués sociaux visés aux articles 26, 27, 28 et 29:

- c'est elle qui les désigne (article 26);
- elle peut leur attribuer des missions complémentaires (article 27);
- elle est au cœur des procédures de recours possibles (article 28);
- elle est avec le ministre compétent, le destinataire des rapports semestriels et annuels élaborés par chaque délégué social;
- elle les sanctionne en cas d'inexécution (article 29).

• La société immobilière de service public est localement et/ou régionalement la réalisatrice de la politique du secteur du logement social par la mise à disposition des divers services offerts aux usagers que sont ses locataires ou candidats locataires. Elle est donc l'exécutante des priorités politiques du secteur par la mise en application des diverses règles existantes et, à travers ce rôle d'exécution, elle en matérialise le respect. Il convient donc que là réorganisation du régime de tutelle opérée au chapitre 6, reconnaissasse sa place de fait:

- l'article 24 indique l'obligation pour chaque société immobilière de service public de mettre en place un système de contrôle interne qu'il convient d'entendre comme un système de production d'informations périodiques permettant une gestion prévisionnelle et cohérente des divers facteurs qui interviennent dans la réalisation de la mission de service public.

Ce système de contrôle interne n'a d'autre signification que celui reconnu traditionnellement dans toute entreprise, à savoir: un système d'organisation et de procédures qui a pour objectif la surveillance des actifs (la sauvegarde du patrimoine) et la fiabilité des informations et au côté de ce contrôle comptable, l'amélioration des performances et le respect des instructions données (contrôle interne de gestion ou administratif).

La matérialisation de ce système de contrôle interne passe par la gestion informatique de différents tableaux de bord synthétisant cette information nécessaire.

2. met betrekking tot de revisors, genoemd in artikel 25:

- mag de BGH op eigen kosten extra-opdrachten aan de revisor toevertrouwen;
- wordt het jaarlijks verslag van elke revisor aan haar toegestuurd.

3. met betrekking tot de sociaal afgevaardigde, waarvan in de artikelen 27, 28, 29 en 30 sprake is:

- stelt de BGH de sociaal afgevaardigde aan (artikel 26);
- kan ze op eigen kosten extra-opdrachten aan de sociaal afgevaardigde toekennen (artikel 27);
- is zij de betrokken instantie voor hoger beroep (artikel 28);
- ontvangt zij samen met de bevoegde minister de halfjaarlijkse en jaarlijkse verslagen, die door elke sociaal afgevaardigde worden opgemaakt;
- straft ze, in geval van niet-uitvoering, de sociaal afgevaardigde (artikel 29).

• De openbare vastgoedmaatschappij voert plaatseelijk en/of gewestelijk het beleid van de sociale-huisvestingssector uit door het ter beschikking stellen van verschillende diensten voor de gebruikers, met name de huurders en de belangstellenden. Ze realiseert de beleidsprioriteiten van de sector door de toepassing van de verschillende voorschriften, en hierdoor staat ze ook in voor de naleving ervan. Het is dus nodig dat de reorganisatie van het voogdijstelsel, zoals die in hoofdstuk 6 aan bod komt, haar feitelijke plaats erkent.

- artikel 24 wijst op de verplichting van elke openbare vastgoedmaatschappij om een stelsel van intern toezicht in te voeren. Dat dient te worden opgevat als een systeem dat regelmatig informatie uitbrengt. Zo kan een vooruitzend en coherent beheer van de verschillende aspecten die bij de openbare dienstverlening voorkomen, uitgewerkt worden.

Dit stelsel van intern toezicht heeft geen andere betekenis dan die, die traditioneel in elke onderneming wordt erkend. Het gaat dus om een georganiseerd systeem dat de bewaking van de activa (behoud van het patrimonium) en de betrouwbaarheid van de informatie beoogt. Naast dit boekhoudkundige toezicht worden de verbetering van de prestaties en de naleving van de gegeven instructies (intern toezicht op het beheer of het bestuur) nagegaan.

Dit intern toezicht wordt operationeel gemaakt door een dataverwerkingssysteem dat de verschillende tabellen samenvat.

La mise sur pied (déjà effective en tout ou en partie dans la plupart des sociétés de logement social) de cet outil informatif concerneera notamment les matières suivantes : le patrimoine (les caractéristiques des logements, les loyers de base, les valeurs locatives, les charges telles le gros entretien ou la dette, les plans de rénovation, etc...), les locataires (composition et revenus des ménages, recouvrement des créances...), les résultats (chiffre d'affaires, frais de personnel, produits financiers...); la situation financière (établissement de bilans comparatifs d'actif et de passif, provision pour entretien, mesure du déficit social, ratios financiers de rentabilité et d'équilibre...).

- Une deuxième nouveauté tient dans l'imposition d'un contrôle revisoral des sociétés immobilières de service public, visé à l'article 25.

Une des références est le statut conféré aux réviseurs d'organismes d'intérêt public bien qu'il est apparu plus adapté de laisser au réviseur le rôle d'instance de contrôle interne qui lui est dévolu par le droit commercial. Les articles 31 à 36 de la loi du 6 août 1990 relative aux mutuelles indique en ce sens une utilisation du rôle des réviseurs très proche de celui qui est proposé par l'article 25.

Les attributions légales du réviseur sont définies par la loi.

Citons notamment :

Le contrôle des opérations comptables

Les réviseurs exercent leur contrôle sur les opérations comptables. Ce contrôle porte notamment sur :

- a) la régularité des documents justificatifs des opérations enregistrées;
- b) l'imputation correcte de ces opérations en conformité avec le budget et les dispositions qui régissent la comptabilité de l'organisme;
- c) la ponctualité dans le recouvrement des créances et l'apurement des dettes.

Le contrôle physique des existants

Les réviseurs procèdent périodiquement à la vérification de la consistance des biens et des valeurs appartenant aux organismes, ou dont ceux-ci ont l'usage ou la gestion, ainsi que de leurs engagements généralement quelconques. Ces vérifications, dont les résultats sont consignés dans un procès-verbal, portent sur les biens et droits mobiliers et immobiliers et plus spécialement sur :

Bij de instelling van dit dataverwerkingssysteem (reeds geheel of gedeeltelijk in werking bij de meeste openbare vastgoedmaatschappijen) zullen de volgende gegevens worden opgenomen : het patrimonium (kenmerken van de woningen, basishuurprijs, de huurwaarden, lasten zoals groot onderhoud of schulden, plannen voor renovatie, enz...), de huurders (samenvoeging en inkomsten van gezinnen, innen van schuldvorderingen,...), de resultaten (omzet, personeelskosten, financiële opbrengsten...), de financiële toestand (opstellen van vergelijkende balansen van actief en passief, voorraad voor onderhoud, omvang van het sociale tekort, financiële verhoudingen inzake rendabiliteit en evenwicht,...).

- Een tweede vernieuwing is het verplichte toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen door een bedrijfsrevisor, genoemd in artikel 25.

Eén van de referenties is het statuut van de revisor bij openbare instellingen. Het is echter meer gepast gebleken hem de taak van interne controle toe te vertrouwen. In het handelsrecht wordt hem die taak toewenst toegewezen. In de artikelen 31 tot 36 van de wet van 6 augustus 1990 betreffende de ziekenfondsen, treffen we een toepassing van de taak van een revisor aan die de voorstelling in artikel 25 sterk benadert.

De wettelijke bevoegdheden van de revisors zijn in de wet omschreven.

Vermelden we onder meer :

Het toezicht op de boekhoudkundige verrichtingen

De revisor oefent zijn toezicht uit op de boekhoudkundige verrichtingen. Dit toezicht omvat met name :

- a) de regelmatigheid van de documenten die de geboekte verrichtingen staven;
- b) de juiste aanwending van de verrichtingen in overeenstemming met de begroting en met de bepalingen die op de boekhouding van de instellingen van toepassing zijn;
- c) de stiptheid bij het innen van de vorderingen en het betalen van schulden.

Het toezicht op de activa

De revisor gaat regelmatig de toestand na van de goederen en financiële middelen van de organisaties, of van die zaken waarvan zij het gebruik of het beheer hebben. Ook worden hun algemene verbintenis (uitbestedingen) gecontroleerd. Dit toezicht waarvan de resultaten in één proces-verbaal genoteerd worden, strekt zich uit over de roerende en de onroerende goederen en rechten, en meer in het bijzonder :

- a) les valeurs disponibles;
- b) les stocks, le portefeuille, les créances.

Les réviseurs s'assurent, en outre, que les inventaires sont bien tenus et que les évaluations sont faites conformément aux règles préalablement établies.

La certification

La certification du réviseur ne couvre la responsabilité ni des organes de gestion ni de leurs préposés.

Elle n'engage pas non plus le Ministre.

Rapports

- a) rapport semestriel détaillé sur tous les problèmes entrant dans le cadre de leur mission. Ce rapport contient notamment:
 - un aperçu de la manière avec laquelle ils ont accompli leur mission;
 - leurs remarques sur la tenue de la comptabilité;
 - un compte rendu des opérations de contrôle physique;
 - les observations éventuelles quant au respect par les organismes des autres dispositions légales et réglementaires.
- b) annuellement (dans le mois qui suit l'établissement des comptes annuels), une analyse critique circonscrite sur la situation active et passive de l'organisme ainsi que sur les résultats de l'exploitation ou de la gestion, tels qu'ils ressortent des comptes.

Les rapports sont transmis au Ministre de tutelle et à la Société du logement de la Région bruxelloise; une copie est adressée aux organes directeurs de l'organisme concerné et à son délégué social.

Les réviseurs doivent également signaler sans délai (aux différents destinataires de leurs rapports), toute irrégularité ou, en général, toute situation susceptible de compromettre les intérêts de l'organisme.

A côté de ses attributions légales, le réviseur doit aussi

- veiller au respect des règles de gestion du secteur par les sociétés;

- a) de beschikbare waarden;
- b) de voorraden, de portefeuille, de schuldvorderingen.

Verder vergewist de revisor zich ervan of de inventarissen behoorlijk bijgehouden worden en of de evaluaties overeenkomstig de vooraf bepaalde voorschriften gebeuren

Het getuigschrift

Het getuigschrift van de revisor dekt noch de verantwoordelijkheid van de beheersinstellingen noch die van hun ambtenaren.

Het bindt evenmin de Minister.

Verslagen

- a) driemaandelijks, een gedetailleerd verslag over alle problemen die bij de uitoefening van zijn opdracht rezen. Dit verslag bevat met name:
 - een overzicht van de wijze waarop hij zijn taak volbracht heeft;
 - zijn opmerkingen over de boekhouding;
 - een verslag over de controleverrichtingen;
 - eventuele aanmerkingen over de naleving van de overige wettelijke en reglementaire bepalingen door de instellingen.
- b) jaarlijks (binnen een maand volgend op het opstellen van de jaarrekeningen) een uitvoerige, kritische ontleding van de actieve en de passieve situatie van de instelling, en van de resultaten van de exploitatie of het beheer, zoals die uit de rekeningen blijken.

De verslagen worden aan de Voogdijminister en aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bezorgd; een afschrift ervan wordt toegestuurd aan de bestuursorganen van de betrokken instelling en aan de sociaal afgevaardigde ervan.

De revisor dient eveneens (aan de verschillende ontvangers van de verslagen) onmiddellijk elke onregelmatigheid te signaleren of meer algemeen elke situatie die de belangen van de instelling zou kunnen schaden.

Naast de wettelijke bevoegdheden moet de revisor eveneens

- erover waken of de maatschappijen de beheerregels van de sector naleven;

- veiller à la mise en œuvre et au respect du système de contrôle interne visé à l'article 24;
- faire rapport à la SLRB sur ses missions chaque fois que celle-ci le lui demande.

Le Ministre de tutelle et la Société de logement de la Région bruxelloise peuvent charger les réviseurs de leur donner un avis ou de faire un rapport sur des questions particulières entrant dans le cadre de la mission révisorale. Ils rétribuent ces missions particulières effectuées à leur demande.

Les réviseurs exercent leur contrôle a posteriori sur pièces et sur place.

Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

Ils peuvent se faire délivrer des extraits des décisions se rapportant à des affaires dont le contrôle rentre dans le cadre de leur mission, ainsi que la documentation nécessaire à l'exercice de leurs fonctions.

Indépendance

Les réviseurs ne peuvent ni participer à la direction ou à la gestion des services qu'ils sont chargés de contrôler, ni donner d'ordre tendant à empêcher ou suspendre une opération.

Désignation

Conformément aux règles en vigueur. Ils sont tenus de signaler, sans délai, tout fait de nature à faire obstacle à l'accomplissement régulier de leur mandat.

- Le délégué social visé aux articles 26, 27, 28 et 29 constitue la troisième nouveauté importante de ce chapitre 6.

Il a pour tâche générale de garantir une gestion adéquate de l'ensemble des prérogatives des sociétés immobilières de service public. Il peut en ce sens recourir aux services du réviseur d'entreprise désigné auprès de la société immobilière de service public dont il a la charge.

Le délégué social est donc appelé à devenir le garant de la correcte exécution de la politique sociale du secteur sans déresponsabiliser les organes de gestion et d'administration des sociétés dont ce projet d'ordonnance propose une reconnaissance explicite et donc une valorisation du rôle.

- waken over de oprichting van en de naleving van het interne controlesysteem, genoemd in artikel 24;
- verslag uitbrengen aan de BGH over zijn opdracht als de BGH hem daarom vraagt.

De Voogdijminister en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kunnen op eigen kosten de revisor gelasten met het uitbrengen van een advies of het opmaken van een verslag betreffende speciale kwesties die binnen zijn opdracht van revisor vallen.

De revisor oefent ter plaatse zijn toezicht uit op de documenten. Dit gebeurt uiteraard a posteriori.

Hij kan ter plaatse kennis nemen van de boeken en de boekhouding, van de correspondentie, van de notulen, van de situatie op een bepaald ogenblik, en in het algemeen van alle schriftelijke stukken.

Hij kan kopieën van beslissingen opvragen die gaan over zaken die binnen zijn controle-opdracht vallen. Ook mag hij de documentatie die nodig is voor de uitvoering van zijn functie opvragen.

Zelfstandigheid

De revisor mag geen deel uitmaken van de directie of het beheer van diensten die onder zijn controle staan. Ook mag hij geen bevel geven dat een verrichting zou opschorten of verhinderen.

Aanduiding

Overeenkomstig de geldende voorschriften dient hij onverwijld elk feit te signaleren dat een belemmering zou kunnen vormen bij de regelmatige vervulling van zijn opdracht.

- De sociaal afgevaardigde, genoemd in de artikelen 26, 27, 28 en 29 is de derde belangrijke vernieuwing in hoofdstuk 6.

Hij staat in voor een adequaat beheer van de voorrechten van de openbare vastgoedmaatschappijen. In dit verband kan hij een beroep doen op de diensten van de bedrijfsrevisor, die is aangesteld bij de maatschappij waar de sociaal afgevaardigde zijn opdracht vervult.

De sociaal afgevaardigde moet borg staan voor de correcte uitvoering van het sociale beleid van de sector, zonder daarbij de beheers- en bestuursorganen van de maatschappijen – voor wie het ontwerp van ordonnantie een uitdrukkelijke erkenning van de waardering van hun taak voorstelt – van hun verantwoordelijkheid te ontslaan.

Désignation

Le délégué social est désigné par la Société du logement de la Région bruxelloise.

Missions

Les missions sont définies à l'article 27 elles concernent :

1. la surveillance du respect par les sociétés immobilières de service public des divers régimes de règles, qui organisent leurs modalités d'action. A cet effet, ils peuvent recourir au service de réviseur visé à l'article 25;
2. la surveillance plus particulière de l'application par les sociétés immobilières de service public des arrêtés ou règlements organisant la politique sociale du secteur;
3. le Ministre et la SLRB gardent la possibilité de compléter les missions ainsi énoncées. Cette possibilité demeure cependant exceptionnelle en ce qui concerne le Ministre. En cas d'inexécution de ses missions, un régime de sanction graduel à l'initiative de la SLRB est d'application (article 29).

Rapports

Ils déposent auprès du Ministre et de la Société du logement de la Région bruxelloise :

1. un rapport d'activités semestriel sur l'ensemble de ses missions et les recours dont il a pu être saisi;
2. un rapport annuel synthétique consacré aux activités de la société immobilière de service public concernée et s'appuyant sur le rapport du réviseur.

De plus, de manière complémentaire, le Ministre sera habilité à transmettre par le biais de la SLRB des instructions cadrant le rôle des organes de gestion des sociétés immobilières de pouvoir public que sont le conseil d'administration et le directeur gérant; et ceci de manière conforme au contenu des articles 27 et 28 de l'avant-projet d'ordonnance approuvé par l'Exécutif le 13 juin 1991.

CHAPITRE 7**Des recours administratifs (article 30)**

Il est apparu utile de consacrer un article à la mise en place d'un régime général de recours à l'intérieur du secteur du logement social pour régler les contentieux. Ce régime de recours positionne prioritairement la SLRB et la société immobilière de service public conformément à l'affirmation de leur rôle au chapitre 6 comme interlocuteurs du plaignant qui peut soit être un locataire ou un candidat locataire.

Aanstelling

De sociaal afgevaardigde wordt aangesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Taken

De taken worden omschreven in artikel 27; ze omvatten :

1. het toezicht op de naleving, door de openbare vastgoedmaatschappijen, van de verschillende voorschriften die hun werkingsmodaliteiten regelen. Met het oog daarop kan de sociaal afgevaardigde een beroep doen op de diensten van de revisor, genoemd in artikel 25;
2. meer in het bijzonder het toezicht op de toepassing, door de openbare vastgoedmaatschappijen, van de besluiten of reglementen die het sociaal beleid van de sector regelen.
3. eventueel nieuwe opdrachten die door de Minister en de BGH geformuleerd worden. Die mogelijkheid is echter uitzonderlijk wat de Minister betreft. Als de sociaal afgevaardigde zijn taken niet of slecht uitvoert, wordt er een graduate strafstelsel door de BGH toegepast (art. 29).

Verslagen

De sociaal afgevaardigde overhandigt aan de Minister en aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij :

1. een halfjaarlijks verslag over het geheel van zijn activiteiten en van het beroep dat op hem gedaan werd;
2. een samenvattend jaarverslag over de activiteiten van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij, op basis het verslag van de revisor.

Bovendien zal de Minister bevoegd worden om via de BGH instructies over te dragen die de rol van de beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappijen, met name de raad van bestuur en de bestuursdirecteur, vastleggen. En dit in overeenstemming met de inhoud van de artikelen 27 en 28 van het voorontwerp van de ordonnantie, dat op 13 juni door de Executieve is goedgekeurd.

HOOFDSTUK 7**Administratief verhaal (artikel 30)**

Het is nuttig om een artikel te wijden aan de instelling van de mogelijkheid tot verhaal. Dit gebeurt met het oog op de regeling van geschillen. Daardoor fungeren de BGH en de openbare vastgoedmaatschappij — overeenkomstig de verklaring van hun taak in hoofdstuk 6 — als zegsman van de aanklager. Dat is de huurder of belangstellende.

Permettre l'accès et la jouissance d'un service public implique de doter les usagers des moyens de réclamer et de se défendre face aux initiatives du gestionnaire du service public qui leur portent préjudice.

Un premier degré de recours est organisé devant la société immobilière de service public. En cas d'inertie de celle-ci ou si la décision que prend son conseil d'administration ne satisfait pas le plaignant, ce dernier peut s'adresser directement à la Société du Logement de la Région bruxelloise. Il est nécessaire en effet que l'autorité de tutelle soit intégrée de plein pied dans ce dispositif. C'est pourquoi la Société du logement de la Région bruxelloise pourra éventuellement contraindre la société immobilière de service public à intervenir dans le sens qu'elle souhaite.

Au terme de la procédure, le plaignant pourra cependant toujours s'adresser au juge.

CHAPITRE 8

Des sanctions et du contentieux (articles 31 à 34)

Conformément au souci de mettre sur pied une tutelle sélective, le régime de sanctions mis sur pied par le chapitre 8 est progressif et proportionnel. Ainsi a-t-il été jugé opportun, plutôt que d'adopter d'emblée des sanctions, de mener conjointement avec la société incriminée un effort de redressement. En cas d'échec de cette option et afin d'éviter que des administrateurs soient directement mis en cause, ce sont les gestionnaires de la Société du Logement qui seront remplacés par la SLRB ou par un commissaire spécial.

Les sanctions ne pourront, par hypothèse, être mises en œuvre que si les diverses instances de contrôle et de gestion (délégué social, réviseur d'entreprise, gérant et conseil d'administration) se sont révélées défaillantes ou inefficaces.

Elles correspondent aux schémas suivants :

* Mauvaise situation financière

- plan de redressement proposé par la société immobilière de service public;
- plan de redressement imposé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

* Violation des statuts, de la loi, de l'intérêt général, du plan de redressement:

- la SLRB se substitue à la société immobilière de service public incriminée;

De toegang tot en het genot van een openbare dienst mogelijk maken, houdt in dat de gebruikers over de nodige middelen beschikken om eventuele klachten in te dienen, en om zich te verweren tegen de initiatieven van de beheerder van een openbare dienst, waardoor de gebruikers benadeeld zouden worden.

Een eerste mogelijkheid van verhaal werd ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappij. Indien die traag blijkt te werken of indien de door de bestuursraad genomen beslissing de aanklager geen voldoening geeft, kan hij zich rechtstreeks tot de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij richten. Het is noodzakelijk dat de toeziende overheid volledig in de bepaling is opgenomen. Om die reden kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de openbare vastgoedmaatschappij eventueel ertoe dwingen om op te treden, zoals de BGH dat wenst.

Op het einde van de procedure kan de klager zich nog altijd rechtstreeks tot de rechter richten.

HOOFDSTUK 8

Sancties en geschillen (artikelen 31 tot 34)

Overeenkomstig de zorg voor een selectief voogdijchap, wordt in hoofdstuk 8 een progressief en evenredig stelsel van sancties ingevoerd. Zo heeft men gepast geoordeeld om in plaats van onmiddellijk tot sancties over te gaan, eerst samen met de betrokken maatschappij een inspanning voor herstel te leveren. Als dat mislukt – en om te vermijden dat de bestuurders rechtstreeks betrokken zouden worden – zullen de beheerders van de openbare maatschappij vervangen worden door de BGH of een bijzonder commissaris.

De sancties mogen enkel toegepast worden indien de controle- en beheersinstanties (sociaal afgevaardigde, bedrijfsrevisor, beheerder en de raad van bestuur) in gebreke gebleven zijn of ondoelmatig blijken.

De sancties komen overeen met het volgend schema :

* Slechte financiële toestand

- herstelplan op voorstel van de openbare vastgoedmaatschappij;
- herstelplan opgelegd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

* Overtreding van de statuten, van de wet, van het algemeen belang, van het herstelplan

- de BGH stelt zich in de plaats van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij;

- le Ministre nomme un commissaire spécial qui remplacera le comité de gestion et le gérant de la société immobilière de service public;
- l'Exécutif fusionne la société avec une autre ou la fait absorber par une autre.

CHAPITRE 9

Articles 1 à 37 du Code du logement

Il abroge certaines dispositions légales existant en dehors du Code du logement.

L'article 9, § 8 de la loi du 28 décembre 1984 est remplacé par l'article 7, § 3 de l'ordonnance.

L'article 24 de la loi du 16 mars 1954 réglant l'activité de commissaires auprès des sociétés de logement social est remplacé par le nouveau mécanisme de contrôle instauré par le chapitre 6 et l'article 17 de l'ordonnance.

Les articles 10 à 37 du Code du logement sont abrogés.

Les arrêtés d'exécution des articles 10 à 37, 99, 111 à 113 du Code du logement dans la mesure où ils concernent la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public sont abrogés.

L'article 25 du Code du logement qui règle le sort de l'actionnariat des sociétés de logement est maintenu en ce qui concerne la province car il ne paraît pas possible d'opérer par ordonnance le transfert à la Région des actions et parts sociales détenues par la Province dans les sociétés immobilières de service public.

L'article 99 du Code du logement qui concerne la subsidiation des voiries équipées d'un ensemble de logements est maintenu actuellement au bénéfice des communes et centres publics d'aide sociale.

Il en est de même pour les articles 111, 112 et 113 en ce qui concerne la lutte contre l'insalubrité.

Le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la Nature et de la Politique de l'Eau,

Didier GOSUIN

- de Minister stelt een bijzonder commissaris aan die het beheerscomitee en de beheerder van de openbare vastgoedmaatschappij zal vervangen;
- de Executieve fuseert de maatschappij met een andere, of laat ze door een andere oplossen.

HOOFDSTUK 9

Artikelen 1 tot 37 van de Huisvestingscode

Hoofdstuk 9 schafft bepaalde wettelijke bepalingen af die naast de Huisvestingscode bestaan.

Artikel 9, § 8 van de wet van 28 december 1984 wordt vervangen door artikel 7, § 3 van de ordonnantie.

Artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 voor regeling van deze activiteit van de commissarissen bij de maatschappij voor sociale huisvesting wordt vervangen door het nieuwe controlesmechanisme, ingevoerd door hoofdstuk 6 en artikel 17 van de ordonnantie.

Artikelen 10 tot 37 van de Huisvestingscode worden opgeheven.

De uitvoeringsbesluiten van artikelen 10 tot 37, 99, 111 tot 113 van de Huisvestingscode, in die zin dat ze betrekking hebben op de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of op de openbare vastgoedmaatschappijen worden opgeheven.

Artikel 25 van de Huisvestingscode, dat het aandeelhouderschap voor de huisvestingsmaatschappij regelt, wordt in stand gehouden voor de provincie. Het blijkt immers onmogelijk om via een ordonnantie de overdracht van de gewone aandelen en de aandelen van het maatschappelijk kapitaal die de Provincie in de openbare vastgoedmaatschappijen bezit, aan het Gewest te regelen.

Artikel 99 van de Huisvestingscode betreffende de subsidiëring van de uitgeruste wegennetten in een wooncomplex wordt op dit moment in stand gehouden ten gunste van de gemeente en de OCMW's.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 111, 112 en 113 betreffende de strijd tegen ongezonde woningen.

De Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid,

Didier GOSUIN

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE SOUMIS A L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT

**Avant-projet d'ordonnance portant modification
du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale**

Article 1^e

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par:

- la Région: la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'Exécutif: l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le Ministre: le Ministre du Logement ou le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint;
- le Code du Logement: les lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant Code du Logement confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complétées par la loi du 25 mars 1981;
- Société immobilière de service public: personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
- Société du Logement de la Région bruxelloise: organisme d'intérêt public de catégorie B créé par la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public.

Article 3

Les sections 1, 2 et 3 du chapitre II du Code du Logement comprenant les articles 10 à 37 sont remplacées par les dispositions suivantes:

Section I: Dispositions générales

Article 10

§ 1^e. Sont considérées comme habitations sociales en logement locatif, les immeubles ou les parties d'immeuble appropriés au logement d'une famille ou d'une personne vivant seule satisfaisant aux conditions prévues à l'article 12 et pour autant que leur loyer soit calculé conformément aux dispositions régissant le calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par l'Exécutif.

Article 11

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif détermine le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation, le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles, de calcul des loyers applicables aux locataires des sociétés immobilières de service public et, le cas échéant, à ceux de la Société du

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE ONDERWORPEN AAN HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

**Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging
van de Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**

Artikel 1

De onderhavige ordonnantie regelt een materie bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van onderhavige ordonnantie wordt verstaan onder:

- het Gewest: het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
- de Executieve: de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
- de Minister: de Minister van Huisvesting of de Staatssecretaris die hem is toegevoegd;
- de Huisvestingscode: de door het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode, bevestigd door de wet van 2 juli 1971, aangevuld door de wet van 25 maart 1981, gecoördineerde wetten;
- Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen: rechtspersoon met als opdracht de realisatie en het ter beschikking stellen van sociale en middelgrote woningen;
- de Huisvestingsmaatschappij van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest: organisatie van openbaar belang van categorie B, geschapen door de wet van 28 december 1984 houdende de herstructurering of de afschaffing van openbare organisaties.

Artikel 3

De afdelingen 1, 2 en 3 van het hoofdstuk II van de Huisvestingscode houdende de artikelen 10 tot 37 worden vervangen door de volgende bepalingen:

Afdeling I: Algemene bepalingen

Artikel 10

§ 1.. Worden beschouwd als sociale huurwoningen, de gebouwen of delen van gebouwen geschikt voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaand persoon die de voorwaarden van artikel 12 nakomt, voor zover ze geschikt zijn voor de huisvesting van personen met een bescheiden inkomen en voor zover hun huur berekend wordt volgens de bepalingen, vastgelegd door de Executieve betreffende de berekening van de huur van sociale woningen.

Artikel 11

Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Executieve het type huurcontract, het rehabiliteren ervan, de berekeningsmethoden van de waarde der gebouwen, de huurprijzen die toepasselijk zijn op de huurders van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en, in voorkomend geval, op de

Logement de la Région bruxelloise, les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

Il y a obligation pour le locataire d'occuper effectivement le logement qui lui a été attribué.

La Région prend en charge pour tout ou en partie les remises de loyer accordées, en vertu de l'alinéa précédent, aux locataires.

Article 12

Pour l'application de la présente section sont considérées comme personnes à revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté de l'Exécutif sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Section 2:

La Société du Logement de la Région bruxelloise

Article 13

§ 1^{er}. La Société du Logement de la Région bruxelloise a pour objet:

1. de promouvoir prioritairement le logement social et d'encadrer la gestion des sociétés immobilières de service public;
2. dans la mesure de ses disponibilités financières, de mettre à la disposition des sociétés immobilières de service public les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment d'octroyer une allocation de solidarité aux sociétés immobilières de service public qui subissent un déficit social en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires;

La mise à disposition des moyens financiers nécessaires aux sociétés immobilières de service public pour la réalisation de leur objet est en tout cas subordonnée à la condition qu'une partie des habitations soit aménagée pour des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants.

Elle soumet à l'approbation de l'Exécutif ses programmes d'acquisition de terrains, de construction et de rénovation d'immeubles d'habitations:

3. d'exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et sur la gestion des sociétés immobilières de service public conformément aux dispositions des sections 3, 4, 5, 6, 7 et 8;

4. de réaliser la construction ou la rénovation, dans la mesure où les sociétés immobilières de service public n'exécutent pas son programme:

- a) d'habitations sociales;
- b) d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La Société du Logement de la Région bruxelloise confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou partie d'immeubles à des sociétés immobilières de service public. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte de mandat ou de cession ne sera pas établi;

huurders van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, evenals de toelatingsvoorraarden van de huurders, met inbegrip van de bijzondere voorwaarden ten gunste van sommige kandidaat-huurders met een bescheiden inkomen, het bedrag en de voorwaarden van de huurverminderingen die aan de huurders die gezinshoofd zijn worden verleend, de voorwaarden op het gebied van gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het gebouw of een deel ervan en de maatregelen ter voorkoming van speculatie.

De huurder is verplicht de woning die hem werd toegewezen effectief te bewonen.

Het Gewest neemt, geheel of ten dele, de huurverminderingen ten laste die krachtens het eerste lid van dit artikel worden toegestaan aan huurders.

Artikel 12

Voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als personen met bescheiden inkomen, de personen die voldoen aan de voorwaarden, vastgelegd bij een besluit van de Executieve, op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Afdeling 2:

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Artikel 13

§ 1. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft tot doel:

1. voorrang te verlenen aan de sociale huisvesting en de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen omkaderen in hun beheer;

Het ter beschikking stellen aan de voormelde bouwmaatschappijen van de nodige financiële middelen voor de verwezenlijking van hun doel gaat gepaard met de voorwaarde dat een deel van de woningen bestemd moeten worden voor families van 5 personen waarin liefst kinderen, met de voorkeur voor families met 3 kinderen;

Ze legt de Minister voor goedkeuring haar aankoop-, bouw- en, renoveringsprogramma's voor;

3. controle en administratieve voogdij uit te oefenen over de activiteiten en het beheer van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, overeenkomstig de bepalingen van de afdelingen 3, 4, 5, 6, 7 en 8;

4. het bouwen of het renoveren, in de mate dat de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen het programma niet uitvoeren:

- a) van sociale of middelgrote woningen;
- b) van gebouwen of delen van gebouwen met een ambachtelijk, commercieel, gemeenschappelijk of dienstverlenend karakter die nodig zouden zijn in de schoot van een gehele van sociale of middelgrote woningen; de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen toe, of staat het af aan bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen. Zij kan evenwel zelf instaan voor het beheer zolang de akte van volmacht of overdracht niet zal opgemaakt zijn;

5. d'acquérir des biens immeubles, d'y construire, de les aménager, de les rénover, d'en assurer la gestion, de les vendre, de céder tout droit réel démembré sur eux ou de les donner en location et d'imposer des servitudes et charges;
6. de consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou par des sociétés immobilières de service public;
7. de céder tout droit réel sur ses biens immeubles à des tiers ou à des sociétés immobilières de service public en vue de la construction de logements ou d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services et de leur imposer des servitudes et charges;
8. de promouvoir l'organisation au sein des sociétés de service public des relations entre les locataires et la société. A cette fin, elle promet notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires;
9. d'organiser ou de favoriser la collaboration entre les sociétés immobilières de service public;
10. de développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et particulièrement de fournir chaque année un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale et ce conformément aux dispositions de la section 5 du présent chapitre;
11. de créer un centre de documentation et d'information, d'assurer ou d'encourager la publication de tous documents, études, et revues relatifs au logement social et de faire usage dans ce but des moyens de diffusion appropriés;
12. de donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Ministre;
13. avec l'accord de l'Exécutif, de faire appel à tous apports extérieurs, sous quelque forme que ce soit, nécessaires en vue de la réalisation des missions visées aux points 1 à 11 du présent article;
14. avec l'accord ou au nom et pour compte de l'Exécutif, de conclure des accords avec des tiers, de contribuer à l'élaboration et à l'exécution de projets, de devenir associée et de participer au capital de sociétés en vue de la réalisation des missions visées aux points 1 à 12 du présent article;
15. avec l'accord de l'Exécutif, d'effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec les missions visées aux points 1 à 13 du présent article.
5. het verwerven, bebouwen, inrichten en renoveren van onroerende goederen, het beheer ervan te verzekeren, deze onroerende goederen te verkopen, een deel van het eigendomsrecht af te staan of ze in huur te geven of te bezwaren met erfdienstbaarheden;
6. tegemoetkomingen toe te staan voor de onontbeerlijke meubilering van de door haar of de door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen opgerichte gebouwen;
7. elk zakelijk recht op haar onroerende goederen af te staan aan derden of aan bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen met het oog op de oprichting van woningen of gebouwen of delen ervan met een ambachtelijk, commercieel, gemeenschappelijk of dienstverlenend karakter en deze te bezwaren met erfdienstbaarheden en lasten;
8. de organisatie binnen de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, van relaties tussen de huurders en de maatschappij te bevorderen. Met dit doel bevordert ze de organisatie van een sociale dienst voor aanmoediging en advies ten behoeve van de huurders. In dit kader regelt ze algemene regels voor de informatie van huurders;
9. de samenwerking tussen de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen te organiseren of te bevorderen;
10. elk uit te voeren onderzoek dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en meer in het bijzonder elk jaar een staat op te maken van de sector van de volkshuisvesting in Brussel met betrekking tot het patrimonium, van de huurprijzen, van de normale huurwaarde, van de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, en dat conform de bepalingen van afdeling 5 van onderhavig hoofdstuk;
11. een documentatie- en informatiecentrum op te richten, de publikatie te verzekeren of aan te moedigen van alle documenten, studies en tijdschriften betreffende sociale huisvesting en met het oog daarop gebruik te maken van de geëigende distributiemiddelen;
12. advies uit te brengen over elke kwestie met betrekking tot de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Minister;
13. met het akkoord van de Executieve beroep te doen op elke inbreng van buitenaf, onder welke vorm ook, nodig met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen, bedoeld in de punten 1 tot 11 van dit artikel;
14. met het akkoord of in naam van en voor rekening van de Executieve akkoorden te sluiten met derden, bij te dragen tot de uitwerking en uitvoering van projecten, deelgenoot te worden of kapitaalsvennoot.
15. met het akkoord van de Executieve alle andere operaties die betrekking hebben tot de opdrachten bedoeld in de punten 1 tot en met 13 van dit artikel uit te voeren.

§ 2. Sans préjudice du point 15, § 1^e, et du § 3, l'Exécutif alloue à la Société du Logement de la Région bruxelloise, les sommes nécessaires à la réalisation de ses missions de promotion du logement social et d'encadrement de la gestion des sociétés immobilières de service public.

§ 3. L'Exécutif et la Société du Logement de la Région bruxelloise concluent un contrat de gestion qui règle les matières suivantes:

1. les objectifs assignés aux parties: ces objectifs traduisent le cadre économique et financier du secteur du logement social, la politique de mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement de la dette du passé, le déficit social d'exploitation courant et les investissements nouveaux et les modalités de sa politique financière;

§ 2. Zonder afbreuk te doen aan punt 15, § 1, en § 3, verleent de Executieve aan de BGH de noodzakelijke bedragen voor de verwezenlijking van haar promotieopdrachten in de sociale huisvesting en van haar beheeromkadering van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

§ 3. De Executieve en de BGH sluiten een beheercontract af dat de volgende zaken regelt:

1. de aan de partijen toegewezen doelstellingen: deze vertolken het economische en financiële kader van de sociale huisvestingssector, het wanbeleid van het patrimonium, de budgettaire arbitrages tussen de amortisatie van de schuld die opgelopen werd in het verleden, de huidige uitbatingschuld en de nieuwe investeringen en modaliteiten van het financiële beleid;

2. les critères d'évaluation des politiques de logement social auxquelles la Société du Logement de la Région bruxelloise participe;
 3. les prestations qui doivent être assurées à l'égard des sociétés immobilières de service public;
 4. les conditions d'accord de coopération liant la Société du Logement de la Région bruxelloise à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
 5. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
 6. les conditions de révision du contrat.
- Le contrat de gestion a une durée de cinq ans. Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès son approbation par les parties. Il est, en outre, publié au *Moniteur belge*.

Article 14

§ 1^a. La Société du Logement de la Région bruxelloise est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont proposés par l'Exécutif à l'assemblée générale:

1. dix membres pour le groupe linguistique majoritaire dont quatre au maximum peuvent appartenir au Conseil de la Région;
2. cinq membres pour l'autre groupe linguistique dont deux au maximum peuvent appartenir au Conseil de la Région.

§ 2. L'Exécutif propose au sein du conseil d'administration un président et un vice-président administrateur-délégué.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent. Les administrateurs désignés sont révocables à tout moment par l'assemblée générale. Leur mandat est renouvelable.

§ 3. L'Exécutif nomme, par arrêté, deux commissaires de rôle linguistique différent qui exercent leur mission conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954.

§ 4. Le mandat d'administrateur de la SLRB est incompatible avec la qualité de président, d'administrateur, de commissaire, de membre du personnel d'une société du logement d'une autre région ou d'une société immobilière de service public.

Ne peuvent pas non plus remplir la fonction d'administrateur: les membres de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale et les Secrétaires d'Etat qui leur sont adjoints, les députés permanents et conseillers provinciaux, ainsi que les personnes ayant la qualité d'administrateur et/ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilières.

Section 3: Politique immobilière

Article 15

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut être autorisée par arrêté de l'Exécutif à poursuivre, en vue de la réalisation de son objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis, en se conformant aux lois et ordonnances ou toutes autres dispositions légales en la matière.

2. de evaluatiecriteria van het sociale huisvestingsbeleid waaraan de BGH deelneemt;
 3. de dienstverleningen die verzekerd moeten worden tegenover de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;
 4. de voorwaarden betreffende het samenwerkingsakkoord die de BGH met andere rechtspersonen verbinden of die haar met anderē openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid verenigen;
 5. de sancties in geval van gebrek of slechte uitvoering van zijn engagement door een partij;
 6. de herzieningsvooraarden van het contract.
- Het beheercontract heeft een looptijd van vijf jaar. Het beheer wordt ter informatie meegedeeld aan de Raad van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest zodra het goedgekeurd werd door de partijen. Bovendien wordt het in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd.

Artikel 14

§ 1. De BGH wordt beheerd door een raad van vijftien leden.

Ze worden door de Executieve aan de algemene vergadering voorgesteld:

1. tien leden voor de taalgroep in meerderheid waarvan maximum vier tot de gewestelijke raad mogen behoren;
2. vijf leden voor de andere taalgroep waarvan maximum twee tot de gewestelijke raad mogen behoren.

§ 2. De Executieve stelt binnen de raad van beheer een voorzitter en een ondervoorzitter-algemeen beheerde voor.

De voorzitter en ondervoorzitter behoren tot verschillende taalgroepen. De aangestelde beheerders kunnen te allen tijde uit hun functie, ontheven worden. Hun mandaat is herhaalbaar.

§ 3. De Executieve stelt door besluit twee commissionarissen van verschillende taalgroepen aan. Ze oefenen hun opdracht uit in overeenstemming met artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954.

§ 4. Het beheerdersmandaat van de BGH is niet verenigbaar met de functie van voorzitter, beheerde, commissaris, personeelslid van een huisvestingsmaatschappij van een ander gewest of van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

Mogen de functie van beheerde niet vervullen: de leden van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de Staatssecretarissen die er aan verbonden zijn, leden van de Bestendige Deputatie en Provinciale raadsleden evenals de personen met de functie van beheerde en/of leider van een onderneming van openbare werken of van een bouw- en promotiemaatschappij.

Afdeling 3: Grondbeleid

Artikel 15

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan er bij een besluit van de Executieve toe gemachtigd worden met het oog op de verwezenlijking van haar doel over te gaan tot de onteigening tot algemeen nut, zelfs in zones, van gebouwen of onbebouwde gronden, conform de desbetreffende wetten, ordonnances of andere legale middelen.

Article 16

§ 1^e. Les sociétés immobilières de service public ne peuvent aliéner publiquement, de gré à gré, ou par voie d'échange leurs biens immobiliers bâtis ou non bâtis et tous droits réels démembrés sur eux que dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière déterminée par l'Exécutif et moyennant l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

En tous les cas, une société immobilière de service public ne peut aliéner un élément de son patrimoine immobilier que si une des conditions suivantes est remplie :

1. si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
2. si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du contrat de gestion ou du règlement particulier visé à l'article 22;
3. si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le contrat de gestion ou le règlement particulier visés à l'article 22.

Le produit de l'aliénation doit intégralement être affecté à sa politique d'investissement sans préjudice des objectifs du secteur et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion visé au § 3 de l'article 13.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 2. Par dérogation à leur mission de promotion du logement social, la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public ont la possibilité de contribuer à l'élaboration de projets, de devenir associés et de participer au capital des sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux et d'habitations moyennes. Pour les sociétés immobilières de service public, la procédure de dérogation est organisée conformément au § 1^e.

Pour la Société du Logement de la Région bruxelloise la dérogation est octroyée par l'Exécutif soit en vertu d'une mission déléguée visée à l'article 13, § 1^e, 15^o, soit en vertu du contrat de gestion visé à l'article 13, § 3.

Sont considérées comme habitations moyennes en logement locatif, les immeubles appropriés au logement d'une famille ou d'une personne vivant seule pour autant que leur loyer soit calculé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements moyens, arrêtées par l'Exécutif.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 3. La Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public demandent le concours — à entendre comme la consultation et la production d'un avis — des services de la Région pour tout acte d'aliénation immobilière. En cas d'expropriations judiciaires et d'acquisitions amiables la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public ne demandent le concours des services de la Région que si elles le jugent utile.

La Région accorde gratuitement le concours de ses services lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public le lui demandent.

Artikel 16

§ 1. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen mogen hun onroerende goederen, bebouwd of niet, openbaar, uit de hand of door ruiling slechts vervreemden in eerbied van de doelstellingen van de sector en het grondbeleid bepaald door de Executieve en mits de toelating van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

In elk geval kan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen slechts een deel van zijn onroerende patrimonium vervreemden wanneer een van de volgende voorwaarden vervuld is:

1. als dat deel van het patrimonium haar niet in staat stelt haar taak tot nut van het algemeen uit te voeren;
2. als de vervreemding van dat deel haar in staat stelt de verplichtingen in verband met de algemene voorschriften of het beheercontract uit te oefenen;
3. als dat deel in geval van vervanging, vervangen wordt door een deel waarvan de oppervlakte, de waarde of de ligging in staat stelt een doelstelling bepaald door het beheercontract of door de bijzondere voorschriften bedoeld in artikel 22 te verwezenlijken.

Het vervreemdingsproduct moet geheel bestemd worden voor het investeringsbeleid in de mate van de financiële toestand van de maatschappij en de budgettaire mogelijkheden van de sector.

De publiciteitsmaatregelen bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn van toepassing op deze operaties.

§ 2. In afwijking van hun promotieopdracht voor sociale huisvesting hebben de BGH of de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen de mogelijkheid deel te nemen aan de oprichting van ontwerpen, vennoot te worden en deel te nemen aan het kapitaal van de maatschappij met het oog op de verwezenlijking van hun grondreserves in het kader van bouwoperaties die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor de oprichting van middelgrote huurbare woningen. Voor de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen is de derogatieprocedure in overeenkomst met § 1 georganiseerd.

Voor de BGH wordt de derogatie toegekend door de Executieve op basis van een toevertrouwde opdracht bedoeld in artikel 13, § 1, 15^o of op basis van het beheercontract bedoeld in artikel 13, § 3.

Worden beschouwd als middelgrote huurbare woningen, de gebouwen die geschikt zijn voor een familie of een alleenstaande persoon voor zover dat de huurprijs in overeenstemming met de bepalingen betreffende de huurberekening van middelgrote woningen, besloten door de Executieve, berekend wordt.

De publiciteitsmaatregelen bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn van toepassing op deze operaties.

§ 3. De BGH of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen vragen de medewerking — te verstaan onder raadpleging en verschaffing van een advies van de diensten voor elke vervreemdingsakte. In geval van gerechterlijke onteigening en van verwerving in der minne mogen de BGH of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, in de mate dat ze het nuttig achten, de medewerking van de Gewestelijke diensten vragen.

Het Gewest verleent kosteloos de medewerking van zijn diensten wanneer de BGH of de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen hierom verzoeken.

*Section 4:
Modalités de financement*

Article 17

La Société du Logement de la Région bruxelloise et ses sociétés immobilières de service public prennent la forme de société anonyme ou de société coopérative ou de société coopérative de locataires.

Chacune de ces sociétés peut ester en justice à la poursuite et la diligence de son organe d'administration désigné statutairement à cet effet.

Elles peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Article 18

La Société du Logement de la Région bruxelloise et ses sociétés immobilières de service public peuvent se constituer par actions ou parts sociales.

Elles sont régies, pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent chapitre, par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Article 19

§ 1^e. Sont admises à souscrire des actions ou des parts sociales des sociétés immobilières de service public, la Région, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales et physiques.

§ 2. Lorsque la majorité du capital social d'une société immobilière de service public est souscrite par la Région, les communes, les centre publics d'aide sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

§ 3. Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Ministre.

Article 20

La publication au *Moniteur Belge* et ses annexes des actes concernant la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés immobilières de service public, ainsi que des extraits ou expéditions de ces actes, a lieu gratuitement.

Article 21

§ 1^e. Les sociétés immobilières de service public ne peuvent, sans l'autorisation expresse de la Société du Logement de la Région bruxelloise, valablement emprunter auprès de tiers, hypothéquer leurs biens immobiliers, céder à des tiers les garanties hypothécaires qu'elles possèdent ou conclure toute autre opération d'endettement.

§ 2. Le silence de la Société du Logement de la Région bruxelloise 60 jours après la réception de la demande vaut refus. En cas de refus de la Société du Logement de la Région bruxelloise, la société immobilière de service public concernée a 10 jours, à dater de la notification de cette décision, pour introduire un recours auprès du Ministre. Le Ministre a 30 jours pour statuer. Le silence au terme de ce délai vaut refus de la demande.

*Afdeling 4:
Financieringsmodaliteiten*

Artikel 17

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen nemen de vorm aan van een naamloze vennootschap of een coöperatieve vennootschap of coöperatieve vennootschap van huurders.

Elk van deze maatschappijen kan in rechte optreden op vervolging en benaartiging van haar daartoe statutair aangewezen bestuursorgaan.

Zij kunnen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen verwerven, zelfs onroerende, die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Artikel 18

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen kunnen op aandelen opgericht worden.

Voor al wat niet wordt geregeld door dit hoofdstuk, vallen zij onder de toepassing van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Artikel 19

§ 1. Het Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, rechtspersonen en particulieren mogen intekenen op het kapitaal van de bouwmaatschappijen tot het nut van het algemeen.

§ 2. Wanneer op de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen ingetekend is door het Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, moet de meerderheid in de raad van bestuur behoren aan de afgevaardigden van deze categorie van intekenaars. —

§ 3. De rechten verbonden met de aandelen van het Gewest worden door de Minister uitgevoerd.

Artikel 20

De publikatie in het *Belgisch Staatsblad* en zijn bijlagen van de akten betreffende de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, alsmede van de uittreksels of afschriften van die akten, geschieft kosteloos.

Artikel 21

§ 1. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen mogen niet, zonder de uitdrukkelijke machtiging van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, bij derden leningen aangaan, hun onroerende goederen hypothekeren, de hypothecaire waarborgen die ze bezitten aan derden afstaan of elke andere schuld aangaan.

§ 2. Het stilzwijgen van de BGH, zestig dagen na ontvangst van het verzoek staat gelijk aan een weigering.

Article 22

§ 1^e. Les arrêtés de l'Exécutif pris en vertu de l'article 11 font office de règlement général, applicable aux sociétés immobilières de service public.

§ 2. Sans préjudice des règles de contrôle budgétaires, la Société du Logement de la Région bruxelloise conclut avec chaque société immobilière de service public un contrat de gestion qui a pour objet de traduire à l'échelle de chaque société les objectifs et les modalités visés à l'article 13, § 3, et qui règle les matières suivantes:

1. l'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements;
2. la fixation des loyers dans les habitations sociales;
3. les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
4. les diverses obligations financières des parties;
5. les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la société immobilière de service public excédant sa mission de service public;
6. les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la société immobilière de service public;
7. les critères d'évaluation des engagements des parties;
8. les conditions d'accords de coopération de la société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclues pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
9. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
10. les conditions de révision du contrat.

Le contrat de gestion a une durée de cinq ans.

§ 3. A défaut de contrat de gestion, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut imposer aux sociétés immobilières de service public, un règlement particulier qui régit les matières suivantes:

1. l'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements;
2. la fixation des loyers dans les habitations sociales;
3. les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
4. les diverses obligations financières des parties;
5. les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la société immobilière de service public excédant sa mission de service public;
6. les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la société immobilière de service public;
7. les critères d'évaluation des engagements des parties;
8. les conditions d'accords de coopération de la société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclues pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
9. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements.

Artikel 22

§ 1. De besluiten van de Executieve genomen krachtens artikel 11 doen dienst als algemene voorschriften die van toepassing zijn voor de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

§ 2. Ongeacht de voorschriften van de begrotingscontrole, sluit de BGH met elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen een contract af dat als doel heeft de doelstellingen en modaliteiten bedoeld in artikel 13, § 3 voor elke maatschappij te vertolken en dat de volgende zaken regelt :

1. de autonomie inzake investeringen van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
2. het vastleggen van huurtarieven in sociale woningen;
3. het gedrag van de openbare diensten ten overstaan van de gebruikers;
4. de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
5. de beheers- en uitbatingsvoorwaarden van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen wanneer ze haar taak overschrijdt;
6. de doelstellingen die te maken hebben met het financiële en patrimoniale beheer van de elementen betreffende de taken van openbare dienst van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
7. de evaluatiecriteria van het engagement van de partijen;
8. de overeenkomstvoorwaarden voor samenwerking van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen met andere personen om haar prestaties in openbare diensten ten overstaan van de gebruiker te waarderen;
9. de sancties in geval van gebrek of slechte uitvoering van zijn engagement door een partij;
10. herzieningsvoorwaarden van het contract.

Het beheercontract heeft een looptijd van vijf jaar.

§ 3. Bij gebrek aan een beheercontract kan de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen de huisvestingsmaatschappij van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest een bijzonder reglement opleggen dat de volgende punten vastlegt :

1. de autonomie inzake investeringen van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
2. het vastleggen van huurtarieven in sociale woningen;
3. het gedrag van de openbare diensten ten overstaan van de gebruikers;
4. de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
5. de beheers- en uitbatingsvoorwaarden van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen wanneer ze haar taak overschrijdt;
6. de doelstellingen die te maken hebben met het financiële en patrimoniale beheer van de elementen betreffende de taken van openbare dienst van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
7. de evaluatiecriteria van het engagement van de partijen;
8. de overeenkomstvoorwaarden voor samenwerking van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen met andere personen om haar prestaties in openbare diensten ten overstaan van de gebruiker te waarderen;
9. de sancties in geval van gebrek of slechte uitvoering van zijn engagement door een partij.

Article 23

§ 1^e. L'octroi des crédits d'investissement visés au § 2, point 1 de l'article 22 à une société immobilière de service public peut être subordonné par la Société du Logement de la Région bruxelloise à l'engagement d'en affecter une partie :

- a) à la construction de maisons ou d'appartements d'un type agréé par elle et réservés en priorité à des personnes occupant, soit des habitations insalubres dont la démolition ou la fermeture est prévue, soit des habitations surpeuplées;
- b) à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation d'habititations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées.

§ 2. Les sociétés immobilières de service public peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la Société du Logement de la Région bruxelloise, acquérir ou exproprier des immeubles résidentiels ou non en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

§ 3. Dans les mêmes conditions, elles peuvent aussi, en vue de les assainir, de les améliorer ou de les adapter, louer ou donner en location conformément au contrat type de bail à réhabilitation des habitations pour plus de 9 ans, ou acquérir sur elles des droits réels autres que la propriété.

§ 4. La Région alloue un subside, dont les conditions d'octroi et le montant sont fixés par l'Exécutif, à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public lorsqu'elles procèdent :

* soit à l'acquisition ou à l'expropriation ainsi qu'à la démolition totale ou partielle :

1. d'une habitation isolée insalubre non améliorable ou d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables.
2. d'une ou de plusieurs autres habitations ou immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables, pour autant qu'ils soient insalubres par environnement ou qu'ils soient incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

* soit à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations insalubres ou améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 24

§ 1^e. Sans préjudice de l'article 16, § 2, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut, à concurrence d'un pourcentage à fixer par l'Exécutif qui peut atteindre 100 %, prendre à sa charge le coût de la voirie équipée dans les cas d'une société immobilière de service public ou une association de société immobilière de service public :

- a) construit un ensemble d'au moins 20 habitations sociales, habitations assimilées ou habitations moyennes telles que définies en exécution de l'article 54, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble.

Le nombre d'habitations moyennes ne peut jamais être supérieur à 40 pourcent de la totalité de l'ensemble visé ci-dessus.

Le nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services ne peut jamais être supérieur à 20 pourcent de la totalité du même ensemble.

Artikel 23

§ 1. De toekenning van investeringskredieten, bedoeld in § 2, punt 1 van artikel 22, aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen kan door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij onderworpen worden aan de verbintenis een gedeelte hiervan te besteden aan:

- a) het bouwen van huizen of appartementen van een door haar erkend type en bij voorrang bestemd voor personen die hetzij ongezonde woningen waarvan de afbraak of sluiting in het vooruitzicht wordt gesteld, hetzij overbevolkte woningen bewonen;
- b) het saneren, verbeteren en aanpassen van ongezonde verbeterbare woningen of ongezonde maar functioneel onaangepaste woningen.

§ 2. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen kunnen, met de goedkeuring en de financiële hulp van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, al dan niet residentiële gebouwen aankopen of onteigenen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

§ 3. Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook, met het doel ze te saneren, te verbeteren of aan te passen, woningen huren voor meer dan 9 jaar of hierop andere zakelijke rechten dan de eigendom verwerven.

§ 4. Het Gewest verleent een toelage waarvan de Executieve het bedrag en de toekenningsvoorraarden bepaalt, aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en aan haar bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen wanneer zij overgaan tot:

- * hetzij de aankoop of de onteigening alsook de gehele of gedeelde sloping:
 1. van een alleenstaande ongezonde niet-verbeterbare woning of van een geheel complex van ongezonde niet-verbeterbare woningen;
 2. van een of meer andere woningen of niet-residentiële gebouwen die deel uitmaken van een geheel van ongezonde niet-verbeterbare woningen, voor zover ze ongezond zijn door hun omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening;

* hetzij de aankoop of onteigening van verbeterbare, ongezonde of gezonde maar functioneel onaangepaste woningen en de sanering, verbetering of aanpassing ervan.

Artikel 24

§ 1. Zonder afbreuk te doen aan artikel 16, § 2, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, ten belope van een door de Executieve te bepalen percentage, dat tot 100% kan bedragen, de kosten ten laste nemen van de uitrusting van de wegen, in geval van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen of een vereniging van bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen:

- a) een groep van tenminste 20 sociale woningen, hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen bouwt zoals bepaald in uitvoering van de artikelen 10 en 54, of delen van gebouwen met een ambachtelijk, commercieel, gemeenschappelijk of dienstverlenend karakter die zouden nodig zijn in de schoot van een dergelijke groep.

Het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan 40% van de totale hierboven bedoelde groep.

Het aantal gebouwen of delen van gebouwen met een ambachtelijk, commercieel, gemeenschappelijk of dienstverlenend karakter mag nooit meer bedragen dag 20% van dezelfde totale groep.

Dans tous les cas, la part d'habitations sociales ne peut être inférieure à la moitié des constructions réalisées dans l'ensemble considéré.

b) réhabilite, rénove et améliore un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

§ 2. La Société du Logement de la Région bruxelloise peut aussi prendre à sa charge le coût de la rénovation ou de la reconstruction des ouvrages financés par l'Etat, les sociétés agréées, la Région ou elle-même pour autant que ces financements aient été octroyés dans des conditions équivalentes à celles fixées par le § 1^{er} du présent article et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. L'Exécutif peut également mettre à la charge de la Société du Logement de la Région bruxelloise, tout ou partie du coût d'autres équipements d'infrastructure communs, ainsi que des installations, équipements ou constructions à caractère artisanal, commercial, de services, collectif ou d'intérêt socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitation.

§ 4. Les administrations et organismes susvisés peuvent être autorisés par le Ministre d'exécuter eux-mêmes les travaux d'infrastructure. Ils bénéficient dans ce cas d'une subvention de la Région fixée conformément aux dispositions précédentes. Cette subvention est forfaitaire et établie sur base du montant, taxe à la valeur ajoutée y comprise, de la soumission régulière la plus basse ou de l'offre régulière la plus intéressante, selon le mode d'attribution du marché retenu, et adaptée en fonction des révisions contractuelles. Le Ministre peut cependant préciser les conditions dans lesquelles les adjudications et les appels d'offre restreints sont praticables.

§ 5. Les sociétés immobilières de service public ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions qui précèdent que si les habitations construites, assainies, améliorées ou adaptées, ainsi que les acquéreurs et les locataires satisfont aux conditions à fixer par l'Exécutif.

Ils sont tenus de rembourser à la Société du Logement de la Région bruxelloise l'intervention de celle-ci dans le coût de l'infrastructure, majoré des intérêts au taux légal, lorsque ces conditions ne sont pas respectées.

§ 6. Les réseaux de voirie équipée construits ou à construire avec le bénéfice de l'intervention de la Région par des sociétés immobilières de service public sont transférés gratuitement et dans l'état où ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale ou régionale.

§ 7. L'Exécutif détermine les conditions d'application des dispositions du présent article.

Section 5: Gestion et contrôle des sociétés immobilières de service public

Article 25

Sans préjudice des autres compétences que lui accorde la présente ordonnance, la Société du Logement de la Région bruxelloise a aussi pour mission :

1. de veiller à la conformité des activités exercées par les sociétés immobilières de service public aux dispositions de la section 3 du présent chapitre;
2. de contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des sociétés immobilières de service public;

Het aandeel der volkswoningen mag in geen geval minder bedragen dan de helft van de gebouwen die deel uitmaken van de bewuste groep.

b) een groep van tenminste 10 woningen saneert, verbetert of aanpast, waarvan de infrastructuur onbestaande of onvoldoende is.

§ 2. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan ook de kosten ten laste nemen van renovaties of werken, gefinancierd door de Staat, het Gewest of haarzelf, voor zover deze financiering is toegekend onder gelijkwaardige voorwaarden als deze vastgesteld in §1 van onderhavig artikel en zijn uitvoeringsbesluiten.

§ 3. De Executieve mag eveneens alle of een deel van de kosten van andere gemeenschappelijke infrastructuren, evenals de installaties, uitrusting en gebouwen met een ambachtelijk, commercieel, dienstverleidend of collectief karakter of van sociaal-cultureel belang ten laste leggen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, voor zover deze uitrusting, installaties of gebouwen integrerend deel uitmaken van een woongroep.

§ 4. De hierboven bedoelde besturen en organismen kunnen er door de Minister toe gemachtigd worden zelf de infrastructuurwerken uit te voeren. Ze genieten in dat geval een toelage van het Gewest, vastgesteld overeenkomstig de bovenstaande bepalingen. Deze toelage is forfaitair en wordt vastgesteld op basis van het bedrag, BTW inbegrepen, van de laagste regelmatige inschrijving of van de meest interessante regelmatige offerte, volgens de wijze van toekenning van de in aanmerking genomen opdracht, en aangepast in functie van de contractuele herzieningen. De Minister mag nochtans de voorwaarden bepalen waarin aanbestedingen en beperkte offerteaanvragen mogelijk zijn.

§ 5. De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen kunnen enkel aanspraak maken op het voordeel van de bovenstaande bepalingen wanneer de opgerichte, gesaneerde, verbeterde of aangepaste woningen, evenals de kopers en de huurders, voldoen aan de voorwaarden, vast te leggen door de Executieve.

Indien deze voorwaarden niet gerespecteerd worden, zijn ze verplicht de tegemoetkoming in de infrastructuurkosten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, vermeerderd met de wettelijke interest, terug te storten aan deze maatschappij.

§ 6. De uitgeruste wegennetten, aangelegd of aan te leggen met het genot van de tegemoetkoming van het Gewest door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, worden kosteloos en in de staat waarin zij zich bevinden overgedragen aan de gemeente en in het gemeentelijk wegnet ingelijfd.

§ 7. De Executieve bepaalt de toepassingsvoorraad van dit artikel.

Afdeling 5: Controle op de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen

Artikel 25

Zonder afbreuk te doen aan de andere bevoegdheden die de onderhavige ordonnantie de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toekent, heeft deze ook als opdracht:

1. te waken over de conformiteit van de activiteiten van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen met de bepalingen van de afdeling 3 van onderhavig hoofdstuk;
2. de geldigheid te controleren van de samenstelling en de werking van de organen van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;

3. de contrôler le respect par les sociétés immobilières de service public des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités;
4. d'établir à l'égard des sociétés immobilières de service public les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
5. de formuler, à la requête du Ministre ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des sociétés immobilières de service public;
6. de formuler, à la requête du Ministre ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des sociétés immobilières de service public;
7. d'établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des sociétés immobilières de service public de la Région. Ce rapport est déposé par le Ministre auprès du Conseil de la Région;
8. d'examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des sociétés immobilières de service public.

Article 26

Chaque société immobilière de service public doit disposer d'un système de contrôle interne, c'est-à-dire un système d'organisation et de procédures qui a pour objectifs la sauvegarde du patrimoine, la fiabilité des informations comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des instructions données.

Sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, le Ministre détermine les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Article 27

§ 1^e. Chaque société immobilière de service public est administrée par un conseil d'administration élu par l'assemblée générale.

§ 2. Le Conseil d'administration, dans les limites fixées par les statuts de la société immobilière de service public, délibère, transige et statue sur tout ce qui a trait à son objet social.

§ 3. Il peut créer en son sein un comité de gestion dont il délimite les pouvoirs et compétences et qui lui fait rapport de ses activités à chaque séance.

§ 4. Le conseil d'administration peut constituer en son sein une commission chargée de l'attribution des logements et qui lui en fait rapport. Il peut également désigner un médiateur en cas de conflits non résolus par le gérant entre la société immobilière de service public et les locataires.

Article 28

§ 1^e. Chaque société immobilière de service public désigne un directeur-gérant.

§ 2. Si le directeur-gérant est dans l'incapacité d'exercer ses missions pendant une durée de trois mois, la société immobilière de service public pourvoit à son remplacement. Il en va de même en cas de révocation ou lorsque la rupture du contrat de travail du gérant est consommée. A défaut, les missions du directeur-gérant sont assumées par une personne désignée par la Société du Logement de la Région bruxelloise auprès de la société immobilière de service public incriminée et ce jusqu'à ce que le remplacement du gérant soit valablement opéré.

3. te controleren of de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen de administratieve, boekhoudkundige en financiële regels naleven die toepasselijk zijn op hun werking en activiteiten;
4. technische richtlijnen uit te vaardigen voor de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, met het oog op de organisatie van hun controleopdrachten;
5. op verzoek van de Minister of op eigen initiatief voorstellen te formuleren over de boekhouding en hun financieel beheer van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;
6. op verzoek van de Minister of op eigen initiatief adviezen te formuleren over de werking van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;
7. jaarlijks een verslag op te maken over de werking en de activiteiten van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen van het Gewest; dit verslag wordt door de Minister voorgelegd aan de Gewestraad;
8. elke klacht te onderzoeken met betrekking tot de werking en de activiteiten van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

Artikel 26

Elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen moet beschikken over een systeem van interne controle, meer bepaald een systeem van organisatie en procedures met het oog op het bewaren van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en sociale gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de gegeven instructies.

Op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Minister de voorwaarden waaraan de interne controle moet voldoen.

Artikel 27

§ 1. Elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen wordt beheerd door een beheerraad verkozen tijdens de algemene vergadering.

§ 2. Deze raad van beheer, in de beperking vastgesteld door de statuten van de maatschappij tot nut van het algemeen, beraadslaagt, sluit compromissen en doet uitspraak omtrent de sociale doelstellingen.

§ 3. Hij kan een beheercomité oprichten waarvan hij de macht en bevoegdheid begrenst en dat bij elke zitting verslag doet van zijn activiteiten.

§ 4. De beheerraad kan eveneens een commissie oprichten die belast wordt met de toekenning van woningen. Die moet dan ook verslag opmaken van haar activiteiten. Een bemiddelaar kan ook benoemd worden voor het geval dat er conflicten zouden zijn die niet opgelost werden door de zaakvoerder tussen de bouwmaatschappij van nut tot het algemeen en de huurders.

Artikel 28

§ 1. Elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen wijst een directeur-zaakvoerder aan.

§ 2. Als de directeur-zaakvoerder niet in staat is zijn functie uit te oefenen voor een periode van 3 maanden, moet de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen voor zijn vervanging zorgen. Hetzelfde geldt in geval van ontslag. Bij gebreke worden de opdrachten van de directeur-zaakvoerder overgenomen door een persoon die aangeduid wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij binnen de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen in kwestie en dit tot de vervanging van de zaakvoerder doelmatig uitgevoerd wordt.

§ 3. Sans préjudice des autres missions inhérentes à la gestion journalière de la société immobilière de service public, le directeur-gérant est tenu de faire rapport au conseil d'administration des missions suivantes et d'agir sur ses instructions dans l'exécution de celles-ci:

1. d'appliquer les règles administratives, comptables, financières, et de gestion sociale qui régissent le fonctionnement et les activités de la société immobilière de service public;
2. de veiller à l'organisation des relations entre les locataires, réunis ou non en une association, et la société immobilière de service public;
3. de contrôler ou faire contrôler la salubrité et la jouissance des biens loués;
4. d'exercer le rôle de conciliateur dans les conflits entre les locataires et la société immobilière de service public;
5. de veiller à la mise en œuvre et au respect du système de contrôle interne visé à l'article 26;
6. émettre des propositions dans le cadre de la fixation des loyers de base des logements, de leur valeur locative normale ainsi que des provisions pour charges locatives;
7. présenter au conseil d'administration un projet d'affectation de l'allocation de solidarité qui serait octroyée à la société en application de l'article 13.

§ 4. Les actes engageant la société immobilière de service public doivent porter la signature du directeur-gérant ou de son remplaçant éventuel. Le directeur-gérant est responsable de l'accomplissement des fonctions qui lui sont conférées.

Article 29

§ 1^e. Chaque société immobilière de service public désigne un réviseur de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises qui est nommé par l'assemblée générale sur une liste d'associations agréées de réviseurs établie par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

L'identité du ou des réviseurs désignés est communiquée par la société immobilière de service public à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

§ 2. Sans préjudice des autres missions d'investigation dont le Ministre ou la SLRB peut le charger en cas de carence des organes de contrôle, la mission du réviseur s'exerce sous la surveillance de la Société du Logement de la Région bruxelloise et dans le respect des normes de révision édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Lorsque le Ministre ou la SLRB demande des missions supplémentaires au réviseur, ils en supportent le coût.

Outre sa mission générale de réviseur, telle qu'elle est fixée par les lois sur les sociétés commerciales et les statuts sociaux, le réviseur a notamment pour mission :

1. de veiller au respect par la société immobilière de service public des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale, qui régissent son fonctionnement et ses activités;
2. de veiller à la mise en œuvre et au respect du système de contrôle interne visé à l'article 26;
3. de faire rapport à la Société du Logement de la Région bruxelloise sur les missions permanentes ou ponctuelles qui lui ont été octroyées chaque fois que la Société du Logement de la Région bruxelloise lui en fait la demande et, en l'absence d'une telle demande, au moins deux fois l'an.

§ 3. La Société du Logement de la Région bruxelloise arrête le règlement qui détermine les modalités selon lesquelles les réviseurs exécutent leur mission.

§ 3. Zonder afbreuk te doen aan de andere opdrachten van het dagelijks beleid van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen moet de directeur-zaakvoerder rapport uitbrengen bij de raad van bestuur omtrent de volgende taken en handelen naar de bevelen voor de uitvoering ervan:

1. de administratieve, boekhoudkundige en financiële regels die van toepassing zijn op de werking en activiteiten van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen toepassen;
2. te waken over de organisatie van contacten tussen de huurders, verenigd of niet, en de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
3. de gezonde toestand en het genot van de verhuurde goederen te controleren of te laten controleren;
4. als bemiddelaar op te treden in twisten tussen huurders en de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen;
5. te waken over de oprichting en de naleving van het interne controlesysteem bedoeld in artikel 26;
6. voorstellen te formuleren in het kader van de vastlegging van de basishuurprijs van woningen, van normale huurwaarde evenals de bepaling van huurvoorschotten;
7. de raad van beheer een bestemmingsontwerp voor de solidariteitstoelage die aan de maatschappij toegekend zou worden in toepassing van artikel 15 voor te stellen.

§ 4. De aktes van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen moeten de handtekening van de directeur-zaakvoerder of van zijn eventuele plaatsvervanger dragen. De directeur-zaakvoerder is verantwoordelijk voor de vervulling van de functies die hem werden toevertrouwd.

Artikel 29

§ 1. Elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen wijst een revisor aan van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren, die benoemd wordt door de algemene vergadering uit een lijst van erkende verenigingen van revisoren, opgemaakt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De identiteit van aangestelde revisor of revisoren wordt door de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen meegedeeld aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

§ 2. Zonder afbreuk te doen aan de andere opdrachten waarmee de Minister en de BGH hem kan belasten, oefent de revisor zijn opdracht uit onder het toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en overeenkomstig de normen van het revisoraat, vastgelegd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Wanneer de Minister of de BGH bijkomende opdrachten vragen, moeten zij de kosten dragen.

Behalve zijn algemene opdracht als revisor, zoals ze is vastgesteld door de wetten op de handelsgenootschappen en de maatschappelijke statuten, heeft de revisor onder andere als opdracht:

1. te waken over de naleving van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen van de administratieve, boekhoudkundige, financiële en sociale regels die van toepassing zijn op haar werking en haar activiteiten;
2. te waken over de inrichting en de naleving van het controlesysteem bedoeld in artikel 26;

§ 3. Op advies van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, legt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het reglement vast dat de modaliteiten bepaalt volgens dewelke de revisoren hun opdracht vervullen.

Ce règlement détermine les conditions et la manière selon laquelle les réviseurs sont inscrits sur la liste visée au § 1^e de l'article 29.

Ce règlement précise également les conditions dans lesquelles il peut être mis fin à la mission du ou des réviseurs, la rémunération du réviseur, le nombre maximum de sociétés immobilières de service public auprès desquelles un même réviseur peut être désigné et la nature des missions supplémentaires dont le réviseur peut être chargé par le Ministre ou la Société du Logement de la Région bruxelloise en sus de ses missions légales que constituent le contrôle des opérations comptables, le contrôle physique des existants et la certification des comptes et résultats. Ce règlement est soumis au Ministre pour approbation.

Article 30

§ 1^e. La Société du Logement de la Région bruxelloise désigne un délégué social auprès de chacune des sociétés immobilières de service public.

§ 2. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social: toute personne disposant d'un mandat électif, ainsi que les personnes ayant la qualité d'administrateur et/ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière.

§ 3. Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'admission des locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

§ 4. Sans préjudice des autres missions dont le Ministre ou la Société du Logement de la Région bruxelloise peut le charger, le délégué social veille au respect par les sociétés immobilières de service public, des règles administratives, comptables et financières qui régissent leur fonctionnement et leurs activités. Le Ministre informe la SLRB des missions ponctuelles qu'il confie au délégué social et la tient informée des résultats de celles-ci.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise visé à l'article 29.

§ 5. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à délibérer des problèmes en rapport avec ses missions. Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision en rapport avec ses missions contraire à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. La Société du Logement de la Région bruxelloise a 20 jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la Société du Logement de la Région bruxelloise au terme de ce délai, la décision de l'organe incriminé est confirmée. Lorsque l'organe incriminé avait refusé de se prononcer à la demande du délégué social, la décision proposée par celui-ci est exécutoire dans les 20 jours. Le délégué social informe la Société du Logement de la Région bruxelloise de l'exécution de ces décisions.

Dit règlement bepaalt de voorwaarden waarin en de manier waarop de revisoren worden ingeschreven op de lijst, bedoeld in artikel 27.

Dit reglement preciseert eveneens de voorwaarden waarin een einde kan worden gemaakt aan de opdracht van de revisor(en), evenals het maximum aantal bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen bij dewelke eenzelfde revisor mag worden aangesteld. Ook vermeld in dit reglement staan de aard van de bijkomende taken waarmee de revisor door de Minister of de BGH belast kan worden naast de legale opdrachten, dit wil zeggen controle op de boekhouding, op de fysieke personen en een attest van rekeningen en uitslagen. Dit reglement is onderworpen aan de goedkeuring van de Minister.

Artikel 30

§ 1. De Huisvestingsmaatschappij wijst een sociale afgevaardigde aan bij elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen. De Executieve legt de voorwaarden vast van hun aanwerving, benoeming en bezoldiging.

§ 2. Mogen de functie van sociale afgevaardigde niet waarnemen: elke persoon die over een verkiezingsmandaat beschikt evenals de personen die als beheerder of afgevaardigde fungeren in een onderneming van openbare werken of in een maatschappij van onroerende goederen.

§ 3. De sociale afgevaardigde heeft als opdracht toe te zien op de naleving door elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen waarbij hij werd aangesteld van de toelatingsvooraarden van de huurders, van de normale huurprijzen, de speciale prioriteiten ten gunste van bepaalde kandidaten met bescheiden inkomen, de huurprijzen en de voorwaarden voor de toekenning van huurverminderingen.

§ 4. Zonder afbreuk te doen aan de andere opdrachten waarmee de Minister of de BGH hem kan helsten, waakt de sociale afgevaardigde over de naleving door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, van de administratieve, boekhoudkundige en financiële regels die toepasselijk zijn op hun werking en hun activiteiten. De Minister brengt de BGH op de hoogte van de gerichte opdrachten die hij aan de sociale afgevaardigde toevertrouwd en houdt haar op de hoogte van de resultaten.

Hij kan voor de vervulling van deze opdracht beroep doen op de bedrijfsrevisor, bedoeld in artikel 29.

§ 5. De sociale afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs-, bcheers- en controle-organen van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen waarbij hij werd aangesteld.

Hij kan de leden van deze organen dwingen zich te beraden over problemen met betrekking tot zijn opdrachten. Indien de leden van deze organen weigeren zich uit te spreken of een beslissing nemen met betrekking tot zijn opdrachten die strijdig is met het algemeen belang, beschikt de sociale afgevaardigde vanaf de dag dat hij hierover wordt ingelicht over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar een gemotiveerde beslissing voor te stellen. Het beroep is opschorrend. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

In geval van stilzwijgen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij na afloop van deze periode wordt de beslissing van het gewraakte orgaan bevestigd; indien het gewraakte orgaan op aanvraag van de sociale afgevaardigde had geweigerd zich uit te spreken, is de door de sociale afgevaardigde voorgestelde beslissing binnen de twintig dagen uitvoerbaar. De sociale afgevaardigde stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in kennis van de uitvoering van deze beslissingen.

§ 6. Le délégué social remet au Ministre et à la Société du Logement de la Région bruxelloise:

1. un rapport semestriel détaillé de ses activités, notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée;
2. un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives, comptables et financières du secteur sur base du rapport du réviseur visé à l'article 29 et sur l'accomplissement de ses missions sociales.

§ 7. En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut infliger au délégué auditeur social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés:

1. un rappel à l'ordre;
2. un blâme;
3. une suspension de fonction;
4. une révocation.

Section 6 :
Des recours administratifs

Article 31

Le directeur-gérant instruit et fait rapport s'il échet à son conseil d'administration, sur toute plainte en rapport avec ses missions. Il entend les parties en litige. La plainte est introduite par toute personne intéressée, elle est envoyée par lettre recommandée ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif.

§ 1^e. Le directeur-gérant informe le plaignant de la suite donnée à sa plainte : à cet effet il l'informera dans les 30 jours du dépôt de celle-ci de l'état d'avancement de son examen, et dans les 90 jours de la décision intervenue. Le directeur-gérant peut charger le médiateur visé au § 4 de l'article 27 d'entendre le plaignant et en fera rapport aux organes de gestion de la société.

§ 2. Dans le mois qui suit le jour où la plainte est déclarée ou réputée irrecevable, le plaignant peut introduire un recours auprès du délégué social. Il en va de même si dans les 90 jours qui suivent la déclaration de recevabilité, la plainte n'a pas connu de suite ou si le plaignant a été débouté. Le délégué social a 60 jours courant dès réception du recours pour prendre une décision.

En cas de silence du délégué social au terme de ce délai, la décision du Conseil d'administration est confirmée. Le directeur-gérant initialement saisi est chargé de son exécution.

Section 7 :
Création de nouvelles sociétés immobilières de service public

Article 32

A la demande des fondateurs d'une société immobilière de service public en formation, la Région est autorisée à souscrire un quart du capital de celle-ci.

§ 6. De sociale afgevaardigde bezorgt aan de Minister en aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij:

1. een gedetailleerd semestriek verslag over zijn activiteiten, onder andere over de beroepen die op hem werden gedaan en de vervolgen die eraan werden gegeven;
2. een jaarlijks verslag met een samenvatting van zijn opmerkingen betreffende de naleving door de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, waarbij hij is aangesteld, van de administratieve, boekhoudkundige en financiële regels van de sector, op basis van het verslag van de revisor, bedoeld in artikel 28, en over de vervulling van zijn sociale opdrachten.

§ 7. Ingeval één van zijn opdrachten in het geheel niet of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd, kan de BGH aan de sociale afgevaardigde, naargelang van de zwaarte van de feiten die hem ten laste worden gelegd, een van de volgende straffen opleggen:

1. een terechtwijzing;
2. een blaam;
3. een schorsing uit zijn functie;
4. ontslag.

Afdeling 6 :
Administratieve beroepen

Artikel 31

De directeur-zaakvoerder brengt rapport uit aan zijn raad van bestuur omtrent alle klachten die betrekking hebben op zijn opdrachten. Hij verhoort de partij in twist gevallen. De klacht kan door elke belanghebbende ingediend worden. Ze wordt per aangetekende brief opgestuurd of mits bericht van ontvangst aangelegd bij het onthaal van de sociale of administratieve dienst.

§ 1. De directeur-zaakvoerder houdt de verzoeker op de hoogte van het verloop van de klacht. Binnen de dertig dagen zal de aanklager op de hoogte gebracht worden van het onderzoek van de klacht en binnen de negentig dagen van de beslissing die getroffen zal worden. De directeur-zaakvoerder kan de bemiddelaar niet belasten met het verhoor van de aanklager en zal rapport uitbrengen bij de bestuursorganen van de maatschappij.

§ 2. Binnen de maand die volgt op de dag waarop de klacht als onontvankelijk verklaard werd of als onontvankelijk werd beschouwd kan de indiener beroep aantekenen bij de sociale afgevaardigde. Dit is eveneens mogelijk indien binnen de negentig dagen die volgen op de ontvankelijkheidsverklaring geen gevolg is gegeven aan de klacht of indien de klacht werd afgewezen. De sociale afgevaardigde beschikt over zestig dagen vanaf de ontvangst van het beroep om een beslissing te nemen. Hij stuurt een kopie van het beroep naar de BGH op.

Bij stilzwijgen van de sociale afgevaardigde na afloop van deze termijn wordt de beslissing van de raad van bestuur bevestigd. De op de eerste plaats aangesproken directeur-zaakvoerder wordt met de uitvoering van de beslissing belast.

Afdeling 7 :
Oprichting van nieuwe bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen

Artikel 32

Op aanvraag van de stichters van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen in oprichting, kan het Gewest intekenen op één vierde van het kapitaal daarvan.

Article 33

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif peut opérer la fusion de plusieurs sociétés immobilières de service public en une société nouvelle, l'absorption d'une de ces sociétés par une autre ou la fusion de services de plusieurs sociétés immobilières de service public accomplissant des missions de même nature.

La fusion ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque société intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

*Section 8:
Des sanctions et du contentieux*

*Sous-section 1:
Les sanctions administratives*

Article 34

En vue du rétablissement de la situation financière d'un ou de plusieurs services d'une société immobilière de service public dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la Société du Logement de la Région bruxelloise, celle-ci peut exiger que la société immobilière de service public lui propose un plan de redressement et, à défaut de proposition d'un plan adéquat dans le délai fixé par elle, imposer elle-même un plan de redressement.

Article 35

§ 1^e. Lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise constate qu'une société immobilière de service public n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent chapitre ou ses arrêtés d'exécution ainsi que les lois applicables aux sociétés commerciales, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite société immobilière de service public de régulariser la situation dans un délai fixé par elle.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. Lorsque, à l'issue de ce délai, la société immobilière de service public n'a pas effectué la régularisation imposée, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer au Ministre la nomination d'un commissaire social;
2. proposer à l'Exécutif la fusion de la société immobilière de service public concernée ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la société immobilière de service public concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation.

§ 3. La société immobilière de service public concernée peut interjeter appel auprès du Ministre contre les décisions arrêtées conformément au § 2 du présent article dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise. L'appel n'est pas suspensif.

Artikel 33

Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, kan de Executieve de fusie tot stand brengen van verscheidene bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen in één nieuwe maatschappij, de opslorping van één van deze maatschappijen door een andere of de fusie van de diensten van verscheidene bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen die opdrachten van dezelfde aard vervullen.

De fusie kan enkel doorgedragen worden wanneer de algemene vergadering van elke maatschappij een gunstig advies, voor de meerderheid, ophoudt door de statuten, heeft geformuleerd.

De deelbewijzen en aandelen in het bezit van vennooten die, uiterlijk drie maanden na de fusie of opslorping hun verzet tegen deze verrichting zullen hebben doen kennen, zullen hen terugbetaald worden tegen de waarde die zij, overeenkomstig de statuten, zouden gehad hebben indien de vennootschap ontbonden was.

*Afdeling 8:
Sancties en geschillen*

*Onderafdeling 1:
de administratieve sancties*

Artikel 34

Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een of meerdere diensten van een huisvestingsmaatschappij tot nut van het algemeen waarvan de toestand is geacht als onvoldoende door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij mag deze laatste eisen dat de bouwmaatschappij haar een herstelplan voorstelt en bij gebreke in de bepaalde termijn zelf een plan vastleggen.

Artikel 35

§ 1. Wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vaststelt dat een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen niet handelt volgens haar statutair doel of de door dit hoofdstuk of zijn uitvoeringsbesluiten opgelegde verplichtingen de wetten op de handelsvennootschappen niet naleeft, kan zij, bij gemotiverde beslissing, aan bedoelde bouwmaatschappij tot nut van het algemeen bevelen de situatie te regulariseren binnen een door haar opgelegde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. Wanneer, bij het verstrijken van deze termijn, de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen de opgelegde regularisatie niet heeft tot stand gebracht, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, naargelang van de ernst en de aard van de inbreuk:

1. aan de Minister voorstellen een bijzondere commissaris te benoemen;
2. aan de Executieve de fusie of de opslorping van de betrokken bouwmaatschappij tot nut van het algemeen voorstellen;
3. beslissen de uitvoering van de bevoegdheden van de organen van de betrokken bouwmaatschappij tot nut van het algemeen opte schorten en zich in de plaats hiervan te stellen gedurende de tijdspanne nodig voor de regularisatie.

§ 3. De betrokken bouwmaatschappij tot nut van het algemeen kan bij de Minister beroep aantekenen tegen de beslissingen, genomen overeenkomstig § 2 van onderhavig artikel, binnen de vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het beroep is niet opschortend.

Le Ministre prend une décision dans les 30 jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise est réputée confirmée.

Article 36

§ 1^e. Le Ministre définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

§ 2. Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la société immobilière de service public ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la société immobilière de service public.

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la société immobilière de service public.

§ 3. La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Ministre et est supportée par la société immobilière de service public.

Sous-section 2: Les sanctions pénales*

Article 37

§ 1^e. Sont punies des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui ont fait sciemment une déclaration fausse ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

§ 2. Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de 1.000 à 10.000,- francs ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public et l'auditeur social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives financières et comptables du présent chapitre ou de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui font des fausses déclarations à la Société du Logement de la Région bruxelloise, ou au réviseur désigné par celle-ci ou à l'auditeur social désigné par l'Exécutif qui refuse de donner les renseignements demandés en exécution du présent chapitre ou de ses arrêtés d'exécution.

Article 4

L'article 7, § 9 de la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public est abrogé.

L'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public est abrogé.

De Minister neemt een beslissing binnen de dertig dagen die volgen op het inzetten van de beroepsprocedure. In geval van stilzwijgen na afloop van deze periode wordt de beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als bevestigd beschouwd.

Artikel 36

§ 1. De Minister bepaalt de modaliteiten voor de benoeming van een bijzondere commissaris, evenals zijn bevoegdheden en zijn machten.

§ 2. De bijzondere commissaris dient een algemene of bijzondere geschreven volmacht te geven voor alle handelingen of beslissingen van al de organen van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, evenals voor alle handelingen en beslissingen van verantwoordelijken die het recht hebben om beslissingen te nemen welke bindend zijn voor de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan evenwel het aantal verrichtingen die aan machtiging onderworpen zijn beperken.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij nuttig acht onderwerpen aan de beraadslagingen van al de organen van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

§ 3. De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Minister en valt ten laste van de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen.

Onderafdeling 2: De strafsancties

Artikel 37

§ 1. Worden bestraft met de straffen vermeld in artikel 196 van het Strafwetboek, de beheerders, mandatarissen en verantwoordelijken van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben aangelegd, met het oog op het bekomen of het behouden van een gewestelijke toelage.

§ 2. Zonder afbreuk te doen aan de toepassing van strengere straffen, vermeld in het Strafwetboek, worden bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tienduizend frank of met één van deze twee straffen, de beheerders, mandatarissen en verantwoordelijken van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen en de sociale auditeur die bewust de financiële en boekhoudkundige bepalingen van het onderhavig hoofdstuk of zijn uitvoeringsbesluiten overtreden.

§ 3. Zonder afbreuk te doen aan de toepassing van strengere straffen, vermeld in het Strafwetboek, worden bestraft met dezelfde straffen, de beheerders, de mandatarissen en verantwoordelijken van een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen die valse verklaringen afleggen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, aan de door haar aangestelde revisor, aan de door de Executieve aangestelde sociale auditeur of die weigeren de inlichtingen te geven welke gevraagd worden in uitvoering van onderhavig hoofdstuk of van zijn uitvoeringsbesluiten.

Artikel 4

Het artikel 7, § 9 van de wet van 28 december 1984 houdende afschaffing of herstructureren van sommige instellingen van openbaar nut wordt opgeheven.

Het artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut wordt opgeheven.

A l'article 25 du Code du logement:

- les mots «l'Etat, les communes, les commissions d'assistance publique, les personnes morales et particuliers» sont supprimés dans les alinéas 1 et 2;
- à l'alinéa 1 les mots «des sociétés agréées» sont remplacés par «des sociétés immobilières de service public»;
- à l'alinéa 2, les mots «société agréée» sont remplacés par «société immobilière de service public».

A l'article 99 du Code du Logement, les mots «l'Etat» sont remplacés par «la Région», les mots «le Roi» sont remplacés par «l'Exécutif», les mots «les sociétés immobilières de service public» sont supprimés.

Les articles 111 et 112 du Code du Logement sont abrogés; à l'article 113 du Code du Logement, les mots «l'Etat», sont remplacés par «la Région», les mots «le Roi» sont remplacés par «l'Exécutif», les mots «à la Société nationale du Logement, aux sociétés agréées par elle» sont supprimés.

Les arrêtés d'exécution des articles 10 à 37, 99, 111 à 113 sont abrogés dans la mesure où ils concernent la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

In artikel 99 van de Huisvestingscode worden de woorden «de Staat» vervangen door «het Gewest», de woorden «de Koning» door «de Executieve» en worden de woorden «de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen» geschrapt.

De artikelen 111 en 112 van de Huisvestingscode worden opgeheven; in het artikel 113 van de Huisvestingscode worden de woorden «de Staat» vervangen door «het Gewest», de woorden «de Koning» door «de Executieve» en worden de woorden «bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de door haar erkende maatschappijen» opgeheven.

De uitvoeringsbesluiten van de artikelen 10 tot 37, 99 en 111 tot 113 worden opgeheven in de mate dat ze het Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen betreffen.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

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

Observations générales

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

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

Il résulte de cette manière de procéder, un certain nombre d'inconvénients, que la suggestion du Conseil d'Etat, rappelée ci-dessus, visait précisément à éviter, et qui proviennent de ce que plusieurs dispositions du chapitre II du titre I^{er} du Code du logement sont toujours applicables en Région flamande⁽³⁾. Il vaudrait donc mieux modifier le titre IV, chapitre II, du Code du logement, en y ajoutant de préférence des dispositions numérotées *bis*, et abroger, pour la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions du chapitre II du titre I^{er}.

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

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

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

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

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

⁽³⁾ Ce chapitre est abrogé pour la Région wallonne par l'article 42 du décret du 25 octobre 1984.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad Van State, afdeling wetgeving, tweede vakantiekamer, op 23 juli 1991 door de Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van ordonnantie «houdende wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest», heeft op 26 augustus 1991 het volgende advies gegeven :

Algemene opmerkingen

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

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

Aan die werkwijze zijn een aantal nadelen verbonden die het hiervoren gememoreerde voorstel van de Raad van State precies wilde vermijden en die daaraan te wijten zijn dat verscheidene bepalingen van hoofdstuk II van titel I van de Huisvestingscode nog steeds toepasselijk zijn in het Vlaamse Gewest⁽³⁾. Het zou dus verkeerlijk zijn titel IV, hoofdstuk II, van de Huisvestingscode te wijzigen door er bij voorkeur *bis* genummerde bepalingen aan toe te voegen en, wat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreft, de bepalingen van hoofdstuk II van titel I op te heffen.

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

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

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

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

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

⁽³⁾ Wat het Waalse Gewest betreft is dat hoofdstuk opgeheven bij artikel 42 van het decreet van 25 oktober 1984.

EXAMEN DU TEXTE

Proposant et arrêté de présentation

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

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

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

ARRETE:

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

Dispositif

Article 2

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

Article 3

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

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

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

Article 10 en projet

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

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

L'occasion de l'élaboration d'une législation nouvelle devrait être saisie pour affiner la terminologie en évitant toute formulation donnant à penser que la Région s'immiscerait dans le domaine de la politique familiale. Il serait préférable de recourir à des notions courantes en droit social, comme celles de «cohabitent» ou de «ménage».

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

Article 13 en projet

Paragraphe 1^e

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

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Voordrachtformulier en indieningsbesluit

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

«De Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,

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

BESLUIT:

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

Bepalend gedeelte

Artikel 2

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

Artikel 3

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

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

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

Het ontworpen artikel 10

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

Hetzelfde geldt voor de woorden «geschikt voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaand persoon», die wijzen op gebouwen of gedeelten van gebouwen, hoewel die formulering, het woord «alleenstaand» in plaats van «alleenwonend» niet te na gesproken, gehaald is uit de Huisvestingscode.

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

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

Het ontworpen artikel 13

Paragraaf 1

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

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

La même observation vaut pour le paragraphe 3, 1.

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

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

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

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

Paragraphe 2

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

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

Paragraphe 3

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

2. Le dernier alinéa serait mieux rédigé comme suit:

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

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

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

Article 14 en projet

1. L'article complète et, dans une certaine mesure, exécute l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordon-

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

Dezelfde opmerking geldt voor paragraaf 3, 1.

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

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

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

5. De tekst van 4 is gesteld naar het model van artikel 10, 3^e, van de Huisvestingscode. Het zou evenwel beter zijn in de Franse tekst te schrijven «dans la mesure où les sociétés immobilières de service public n'exécutent pas leur programme».

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

Paragraphe 2

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

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

Paragraaf 3

1. In het eerste lid, 4, zou het gebruik van het woord «samenwerkingsakkoord», waaraan artikel 92bis van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen een welbepaalde betekenis geeft, die natuurlijk niet de betekenis is die het woord in het ontwerp heeft, verwarring kunnen stichten. Het zou beter zijn te schrijven: «de voorwaarden van het akkoord dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met andere rechtspersonen verbindt of dat haar betrek bij andere overheidsinitiatieven op het gebied van het huisvestingsbeleid».

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

«Het beheerscontract heeft een duur van vijf jaar.

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

Het contract wordt bovendien in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt».

Het ontworpen artikel 14

1. Het artikel dient tot aanvulling en in zekere mate tot uitvoering van artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructureren van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdien-

née le 13 mars 1991. Cette dernière disposition est maintenue, à l'exception de son paragraphe 9 que l'article 4 du projet abroge.

Certaines contradictions apparaissent cependant entre les deux textes.

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

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

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

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

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

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

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

Article 15 en projet

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

«La Société du logement de la Région bruxelloise peut être autorisée par l'Exécutif à poursuivre, en vue de la réalisation de son objet, des expropriations pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis, en se conformant aux lois et ordonnances (¹) régissant la matière».

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

Article 16 en projet

Paragraphe 1^e

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

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

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

sten, gecoördineerd op 13 maart 1991. Die bepaling blijft behouden, met uitzondering van paragraaf 9, die door artikel 4 van het ontwerp wordt opgeheven.

Er blijken evenwel bepaalde tegenstrijdigheden te zijn tussen beide teksten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het ontworpen artikel 15

Het artikel zou duidelijker geredigeerd zijn als volgt:

«De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan door de Executieve worden gemachtigd om, met het oog op het bereiken van haar doel, onteigeningen ten algemeen nutte uit te voeren, zelfs bij stroken, van gebouwen of onbebouwde gronden, conform de desbetreffende wetten en ordonnanties (¹)».

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

Het ontworpen artikel 16

Paragraaf 1

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

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

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

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

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

Paragraphe 2

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

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

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

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

Paragraphe 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraaf 2

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

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

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

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

Paragraaf 3

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

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

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

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

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 23, § 2.

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

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

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

Article 17 en projet

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

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

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

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

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

Article 18 en projet

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

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

Article 19 en projet

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

Est-ce bien nécessaire?

Article 20 en projet

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

Het ontworpen artikel 17

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

Zoals de Raad van State in vroegere adviezen erop heeft kunnen attenderen (¹), biedt de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals zij is gewijzigd bij de bijzondere wet van 8 augustus 1988, de Gewestraad de mogelijkheid te kiezen tussen twee rechtsvormen, wanneer die raad een instelling in het leven wil roepen die belast wordt met het beheer van een openbare dienst die onder zijn bevoegdheid valt. De raad kan een instelling oprichten in een originele vorm en de «oprichting, samenstelling, bevoegdheid, werking en toezicht» ervan regelen (artikel 9, tweede lid, van de bijzondere wet), hetzij aan de instelling de rechtsvorm geven van een bestaande vennootschap naar handelsrecht, in welk geval hij rekening dient te houden met de bevoegdheid van de nationale overheid inzake handelsrecht en vennootschapsrecht (artikel 6, § 1, vijfde lid, 5^e, van de bijzondere wet). Hij mag zich die nationale bevoegdheid alleen aanmatigen overeenkomstig artikel 10, dat wil zeggen door van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen slechts af te wijken in zover zulks noodzakelijk is voor de verwezenlijking van het bijzonder doel van de bedoelde vennootschap.

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

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

De artikelen 27 en 28 gaan eveneens de bevoegdheid van het Gewest te buiten in zover ze bepaalde aspecten regelen van het beheer van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen die onder het vennootschapsrecht ressorteren.

Het ontworpen artikel 18

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

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

Het ontworpen artikel 19

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

Is dat wel noodzakelijk?

Het ontworpen artikel 20

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

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

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

Article 21 en projet

1. Au paragraphe 1^e, l'adjectif «expresse» est superflu et doit donc être omis.

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

Article 22 en projet

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

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

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

Article 23 en projet

Au paragraphe 1^e, la référence à l'article 22, § 2, 1, ne se justifie pas car il ne s'agit pas ici d'une question d'autonomie de la société immobilière de service public.

Article 24 en projet

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

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

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

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

Article 29 en projet

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

D'autre part, suivant l'article 3 de la loi du 22 juillet 1953 créant l'Institut des réviseurs d'entreprises, tel qu'il a été remplacé par l'article 33 de la loi du 21 février 1985 relative à la réforme du révisorat d'entreprise, «la fonction de réviseur d'entreprise consiste,

Het ontworpen artikel 21

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

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

Het ontworpen artikel 22

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

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

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

Het ontworpen artikel 23

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

Het ontworpen artikel 24

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

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

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

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

Het ontworpen artikel 29

Op grond van de ontworpen bepaling wordt elke bouwmaatschappij tot nut van het algemeen ertoe verplicht een bedrijfsrevisor aan te wijzen die erkend is door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bovendien wordt daarin bepaald dat die maatschappij aan de revisoren bijkomende onderzoekstaken kan opdragen op haar kosten, dat zij kan bepalen hoe de bedrijfsrevisoren hun taak moeten vervullen, dat zij toezicht kan uitoefenen op de afhandeling hiervan. Hierdoor wijkt het ontwerp af van de regels vervat in de gecoördineerde wetten op de handelsvenootschappen die de aanwijzing van de revisoren regelen en de omvang van hun taken bepalen.

Anderzijds heeft, volgens artikel 3 van de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een instituut der bedrijfsrevisoren zoals het is vervangen door artikel 33 van de wet van 21 februari 1985 tot hervorming van het bedrijfsrevisoraat, «de bedrijfsrevisor ... als

à titre principal, à exécuter toutes missions dont l'accomplissement est réservé par la loi ou en vertu de celle-ci aux réviseurs d'entreprises et d'une façon générale, toutes missions de révision d'états comptables d'entreprises, effectuées en exécution de la loi ou en vertu de celle-ci».

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

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

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

Article 30 en projet

Paragraphe 3

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

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

Paragraphe 5

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

Cette discordance est-elle volontaire?

Article 31 en projet

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 devrait être renuméroté 3, l'aliéna 1^e étant le paragraphe 1^e de l'article.

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

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

Article 35 en projet

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

Au paragraphe 3, il faudrait donc écrire «les décisions prises en vertu du paragraphe 2, 3^e».

hoofdtaak alle opdrachten uit te voeren die bij of krachtens de wet aan de bedrijfsrevisoren uitsluitend zijn toevertrouwd en op algemene wijze, alle controleopdrachten te vervullen met betrekking tot boekhoudkundige staten van ondernemingen, verricht met toepassing van of krachtens de wet».

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

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

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

Het ontworpen artikel 30

Paragraaf 3

De taken van de sociale afgevaardigde zijn uiterst ruim gedefinieerd.

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

Paragraaf 5

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

Is dit verschil een bewuste keuze?

Het ontworpen artikel 31

Paragraaf 2

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

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

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

Het ontworpen artikel 35

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

In paragraaf 3 schrijve men bijgevolg «de beslissingen genomen krachtens paragraaf 2, 3^e».

Article 4

L'article doit être rédigé comme suit:

«Sont abrogés:

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

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

Observations finales

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

Le texte néerlandais est même souvent illisible.

Au surplus, il y a des discordances entre le texte français et le texte néerlandais.

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

2. Il est d'usage d'écrire en français «article 1^{er}». Il en est de même pour désigner les paragraphes (§ 1^{er}).

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4

Het artikel dient als volgt te luiden:

«Opgeheven worden:

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

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

Slotopmerkingen

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

De Nederlandse tekst is vaak zelfs onleesbaar.

Bovendien zijn er discrepanties tussen de Nederlandse en de Franse tekst.

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

2. Het is gebruikelijk in het Frans «article 1^{er}» te schrijven. Hetzelfde geldt voor de paragrafen (§ 1^{er}).

«Section I» wordt dan weer «section première».

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

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

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

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

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

Bijgevolg schrijve men bijvoorbeeld: «bedoeld in artikel 22, § 2, 1^e» (in het ontworpen artikel 23, § 1, van de Nederlandse tekst).

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

La chambre était composée de

Messieurs P. TAPIE, premier Président,
R. ANDERSEN, Conseiller d'Etat,
J.-C. GEUS, Conseiller d'Etat,
F. DELPEREE, Assesseur de la section de législation,
P. GOTHOT, Assesseur de la section de législation,
Madame R. DEROY, Greffier.

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

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

Le Greffier,
R. DEROY

Le Président,
P. TAPIE

De kamer was samengesteld uit

de Heren P. TAPIE, eerste Voorzitter,
R. ANDERSEN, Staatsraad,
J.-C. GEUS, Staatsraad,
F. DELPEREE, Assessor van de afdeling wetgeving,
P. GOTHOT, Assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw R. DEROY, Griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van Heer R. Andersen.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer J. Vanhaeverbeek, adjunct-auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld door de Heer B. Derouaux, referendaris.

De Griffier,
R. DEROY

De Voorzitter,
P. TAPIE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

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

Avis complémentaire

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

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

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

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

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

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

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

Les règles générales et particulières du Code civil restent donc applicables — soit à titre impératif, soit à titre supplétif — aux logements sociaux aussi longtemps que le législateur régional n'a pas adopté des règles spécifiques applicables à cette catégorie particulière de baux (²).

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

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

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

Aanvullend advies

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

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

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

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

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

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

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

De algemene en de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek blijven dus van toepassing — ofwel op dwingende, ofwel op aanvullende wijze — op de volkswoningen zolang de gewestwetgever geen specifieke regels heeft gesteld die toepasselijk zijn op die bijzondere categorie van huurovereenkomsten (²).

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

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

(²) Voir, notamment, à ce sujet, B. HUBEAU, La régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne, obs. sous J.P. Liège, 16 janvier 1987 et civ. Liège, 29 juin 1987, Aménagement 1987/4, p. 135.

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

(²) Zie onder meer in verband daarmee, B. HUBEAU, «La régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne», opmerking onder Vred. Luik, 16 januari 1987 en Rb. Ljik, 29 juni 1987, Aménagement 1987/4, blz. 135.

Toutefois, la sécurité juridique et la collaboration qui doit s'instituer entre l'Etat et les Régions recommandent que, lorsqu'il entend s'écartier ou autoriser l'Exécutif, habilité par lui, à s'écartier des règles du droit civil, singulièrement des règles impératives, le législateur régional en manifeste expressément la volonté⁽¹⁾ et ne le fasse qu'avec grande circonspection.

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

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

Si, au contraire, telle n'était pas, comme il y a lieu de le supposer, l'intention des auteurs du projet, il serait préférable d'ajouter à l'alinéa 1^{er}, après les mots «l'Exécutif détermine», les mots «, dans le respect des dispositions impératives du Code civil».

En ce qui concerne plus particulièrement les conditions relatives à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et l'obligation d'occuper effectivement le logement, il convient de rappeler que, déjà sous l'empire de l'article 31 du Code du logement, la Cour de cassation a, dans un arrêt du 10 février 1983, jugé qu'il ressort de l'économie générale du Code du logement et des règles générales contenues en son article 31 que le locataire d'une habitation sociale est tenu notamment, en contrepartie des avantages dont il bénéficie, d'occuper personnellement et effectivement le logement qui lui a été attribué⁽²⁾.

Observation finale

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

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

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

La chambre était composée de

Messieurs C.-L. CLOSSET, Président de chambre,
R. ANDERSEN, Conseiller d'Etat,
J. MESSINNE, Conseiller d'Etat,
J. DE GAVRE, Assesseur de la section de législation,
F. DELPEREE, Assesseur de la section de législation,
Madame J. GIELISSEN, Greffier assumé.

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

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

Le Greffier,
J. GIELISSEN

Le Président,
C.-L. CLOSSET

⁽¹⁾ En cas de doute, il faudra considérer que le législateur régional ou, en cas d'habilitation l'Exécutif, n'a pas entendu déroger à une règle de droit civil impérative.

⁽²⁾ Journal des tribunaux 1983, p. 540.

Voor de rechtszekerheid en voor de samenwerking die tot stand moet komen tussen de Staat en de Gewesten verdient het evenwel aanbeveling dat de gewestwetgever, wannen het in zijn bedoeling ligt af te wijken of aan de door hem gemachtigde Executieve toestemming te verlenen om af te wijken van de bepalingen van het burgerlijk recht, in het bijzonder van de dwingende bepalingen, hij die bedoeling uitdrukkelijk te kennen geeft⁽¹⁾ en dat slechts met grote omzichtigheid doet.

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

Uit het voorgaande volgt dat indien het in de bedoeling van de stellers van het ontwerp ligt de Executieve te machtigen om af te wijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, de tekst dat uitdrukkelijk zou moeten bepalen.

Indien dit daarentegen, zoals kan worden vermoed, niet in de bedoeling van de stellers van het ontwerp ligt, zou het verkeerslijker zijn in het eerste lid na de woorden «bepaalt de Executieve» de woorden «met inachtneming van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek» toe te voegen.

Wat meer bepaald de voorwaarden betreft in verband met het persoonlijke genot van het gebouw of van een gedeelte van het gebouw en de verplichting om de woning effectief te bewonen, dient erop te worden gewezen dat het Hof van Cassatie, reeds onder de gelding van artikel 31 van de Huisvestingscode, in een arrest van 10 februari 1983 heeft geoordeeld dat uit de algemene strekking van de Huisvestingscode en uit de algemene regels die vervat zijn in artikel 31 ervan, blijkt dat de huurder van een volkswoning er, in ruil voor de voordelen die hij krijgt, onder meer toe gehouden is de woning die hem is toegewezen persoonlijk en effectief te bewonen⁽²⁾.

Slotopmerking

Er bestaan aanzienlijke discrepanties tussen de Nederlandse en de Franse tekst van artikel 11. Zo bijvoorbeeld staat in de Nederlandse tekst «het type huurcontract, het rehabiliteren ervan» en in de Franse tekst «le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation».

In de Nederlandse tekst behoort in plaats van «het rehabiliteren ervan» te worden geschreven «het type huurcontract in geval van renovatie van een gebouw».

Voorts is er in de Nederlandse tekst ook sprake van «huurverminderingen die aan de huurders die gezinshoofd zijn worden verleend», terwijl de Franse tekst gewoon gewaagt van «des remises de loyer à accorder aux locataires». Het artikel zou moeten herschreven worden.

De kamer was samengesteld uit

de heren C.-L. CLOSSET, Kamervoorzitter,
R. ANDERSEN, Staatsraad,
J. MESSINNE, Staatsraad,
J. DE GAVRE, Assessor van de afdeling wetgeving,
F. DELPEREE, Assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw J. GIELISSEN, toegevoegd Griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer R. Andersen.

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. Vanhaeverbeek, adjunct-auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld door de heer B. Derouaux, referendaris.

De Griffier,
J. GIELISSEN

De Voorzitter,
C.-L. CLOSSET

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

⁽²⁾ Journal des tribunaux 1983, blz. 540.

**PROJET D'ORDONNANCE
portant modification
du Code du logement
pour la Région de Bruxelles-Capitale**

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

ARRETE :

La Ministre du Logement est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont le texte est le suivant :

*Chapitre I^{er}
Dispositions générales*

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

1. la Région : la Région de Bruxelles-Capitale;
2. l'Exécutif : l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;
3. société immobilière de service public : personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
4. Société du Logement de la Région bruxelloise : organisme d'intérêt public de catégorie B créé par la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public.

Article 3

Est considérée comme habitation sociale, le bien loué à des personnes de revenus modestes à un prix calculé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par l'Exécutif.

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE
houdende de wijziging
van de Huisvestingscode
voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**

De Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,

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

BESLUIT :

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

*Hoofdstuk I
Algemene bepalingen*

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid, bedoeld bij artikel 107 quater van de Grondwet.

Artikel 2

In deze ordonnantie verstaat men onder:

1. het Gewest : het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
2. de Executieve : de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
3. openbare vastgoedmaatschappij : een rechtspersoon die als opdracht heeft, volkswoningen waarvan het Gewest aandeelhouder is, te bouwen en ter beschikking te stellen;
4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij : instelling van openbaar nut die tot categorie B behoort en opgericht werd bij de wet van 28 december 1984, houdende de herstructurering of de afschaffing van bepaalde instellingen van openbaar nut.

Artikel 3

Onder volkswoning verstaat men : een goed dat verhuurd wordt aan personen met een laag inkomen, tegen een huurprijs die berekend wordt in overeenstemming met de bepalingen van de Executieve betreffende de huurberekenging van volkswoningen.

Est considéré comme habitation moyenne, le bien loué à un prix calculé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements moyens, arrêtées par l'Exécutif.

Article 4

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif détermine, au besoin en dérogant aux dispositions impératives du Code civil, le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation, le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles, de calcul des loyers applicables aux locataires des sociétés immobilières de service public et, le cas échéant, à ceux de la Société du Logement de la Région bruxelloise, les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

Article 5

Pour l'application du présent chapitre sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté de l'Exécutif sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Chapitre II La société du Logement de la Région bruxelloise

Article 6

§ 1^{er}. La Société du Logement de la Région bruxelloise a pour objet :

1. de promouvoir prioritairement le logement social et d'assister les sociétés immobilières de service public dans leur gestion;
2. dans la mesure de ses disponibilités financières, de mettre à la disposition des sociétés immobilières de service public les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment d'octroyer une allocation de solidarité aux sociétés immobilières de service public qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires. La mise à disposition des moyens financiers nécessaires aux sociétés immobilières de service public pour la réalisation de leur objet est en

Onder middelgrote woningen verstaat men: een goed dat verhuurd wordt tegen een huurprijs die berekend wordt in overeenstemming met de bepalingen van de Executieve betreffende de huurberekening van middelgrote woningen.

Artikel 4

Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Executieve, zo nodig door af te wijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, het volgende: het type huurcontract, het type huurcontract bij renovatie, de wijze waarop de waarde van de gebouwen wordt berekend, de wijze waarop de openbare vastgoedmaatschappijen of — eventueel — de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de huurprijzen berekenen, de toelatingsvoorwaarden voor de huurders, de speciale toelatingsvoorwaarden voor huurders met een laag inkomen, de toekenningsoverwaarden voor en het bedrag van de huurvermindering, de voorwaarden waaraan de gebouwen of gedeelten ervan met betrekking tot de bewoonbaarheid, het toezicht, het persoonlijk genot moeten voldoen, de maatregelen ter voorkoming van speculatie.

Artikel 5

In dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een laag inkomen: de personen die voldoen aan de voorwaarden die, op advies van de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij, vastgelegd werden bij besluit van de Executieve.

Hoofdstuk 2: De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Artikel 6

§ 1^{er}. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft tot doel:

1. de volkshuisvesting te bevorderen en de openbare vastgoedmaatschappijen bij te staan bij het bestuur;
2. voor zover haar financiële toestand het toelaat, de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen aan de hierboven vermelde maatschappijen voor de realisatie van hun doel en, meer in het bijzonder, een solidariteitstoelage toe te kennen aan de maatschappijen die verlies lijden doordat hun huurders een te laag of geen inkomen hebben. Om recht te hebben op deze financiële middelen, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen in elk geval een deel van de woningen inrichten voor

tout cas subordonnée à la condition qu'une partie des habitations soit aménagée pour des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants;

3. d'exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et sur la gestion des sociétés immobilières de service public conformément aux articles 17 et 23;
4. de réaliser la construction ou la rénovation, dans la mesure où les sociétés immobilières de service public n'exécutent pas leur programme;
 - a) d'habitations sociales;
 - b) d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La Société du Logement de la Région bruxelloise confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou partie d'immeubles à des sociétés immobilières de service public. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession ne sera pas établi.
5. d'acquérir des biens immeubles, d'y construire, de les aménager, de les rénover, d'en assurer la gestion, de les vendre, de céder tout droit réel démembré sur eux ou de les donner en location et d'imposer des servitudes et charges. Elle soumet à l'approbation de l'Exécutif ses programmes d'acquisition de terrains, de construction et de rénovation d'immeubles d'habitations;
6. de consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou par des sociétés immobilières de service public;
7. de céder tout droit réel sur ses biens immeubles à des tiers ou à des sociétés immobilières de service public en vue de la construction de logements ou d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services et de leur imposer des servitudes et charges;
8. de promouvoir l'organisation au sein des sociétés de service public des relations entre les locataires et la société. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires;
9. d'organiser ou de favoriser la collaboration entre les sociétés immobilières de service public;
10. de développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et particulièrement de fournir chaque année un état du secteur du logement

families van ten minste vijf personen, en moeten zij aan gezinnen met ten minste drie kinderen, voorrang verlenen;

3. op de activiteiten en het bestuur van de openbare vastgoedmaatschappijen, overeenkomstig de artikelen 17 en 23, toezicht en controle uit te oefenen;
4. als de openbare vastgoedmaatschappijen hun programma niet uitvoeren, zelf in te staan voor het bouwen of renoveren van:
 - a) volkswoningen;
 - b) gebouwen of gedeelten van gebouwen van ambachtelijk, commercieel of gemeenschappelijk belang, of met een dienstverlenend karakter dat noodzakelijk is binnen een complex van volkswoningen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vertrouwt het beheer van die woningen of van die gebouwen of gedeelten van gebouwen toe, of staat het af aan openbare vastgoedmaatschappijen. Zij kan het beheer ervan evenwel zelf waarnemen, zolang de akte van lastgeving of afstand niet is opgemaakt;
5. onroerende goederen te kopen, te bebouwen, in te richten, te renoveren, te beheren, te verkopen, een deel van de eigendomsrechten af te staan, de onroerende goederen te verhuren of ze te bezwaren met erfdienvaarheden en lasten. Haar programma's betreffende de aankoop van gronden, de bouw en de renovatie van gebouwen worden ter goedkeuring aan de Executieve voorgelegd;
6. tegemoetkomingen toe te staan voor de noodzakelijke meubilering van de gebouwen die zij zelf, of die de openbare vastgoedmaatschappijen hebben opgericht;
7. elk zakelijk recht op haar onroerende goederen af te staan aan derden of aan openbare vastgoedmaatschappijen, met het doel woningen of gebouwen of gedeelten ervan, van ambachtelijk, commercieel of gemeenschappelijk belang, of met een dienstverlenend karakter, op te richten en te bewaren met erfdienvaarheden en lasten;
8. binnen de openbare vastgoedmaatschappijen de relaties tussen de huurders en de maatschappij te bevorderen. Met dit doel bevordert ze in het bijzonder de organisatie van een sociale dienst voor hulp, steun en advies aan de huurders. In het kader hiervan bepaalt ze de algemene regels voor de informatie van de huurders;
9. de samenwerking tussen de openbare vastgoedmaatschappijen onderling te organiseren of te bevorderen;
10. elk onderzoek dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten uit te voeren, en in het bijzonder, elk jaar een staat op te maken van

social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sise en Région de Bruxelles-Capitale, et ce conformément aux dispositions du chapitre VI;

11. de créer un centre de documentation et d'information, d'assurer ou d'encourager la publication de tous documents, études, et revenus relatifs au logement social et de faire usage dans ce but des moyens de diffusion appropriés;
12. de donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande de l'Exécutif;
13. avec l'accord ou au nom et pour compte de l'Exécutif, de conclure des accords avec des tiers, de contribuer à l'élaboration et à l'exécution de projets, de devenir associée et de participer au capital de sociétés en vue de la réalisation des missions visées ci-dessus;
14. avec l'accord de l'Exécutif, d'effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec les missions visées ci-dessus;

§ 2. L'Exécutif alloue à la Société du Logement de la Région bruxelloise les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social.

§ 3. L'Exécutif de la Société du Logement de la Région bruxelloise concluent un contrat de gestion qui règle les matières suivantes :

1. les objectifs assignés aux parties: ces objectifs traduisent le cadre économique et financier du secteur du logement social, la politique de mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement de la dette du passé, le déficit social d'exploitation courant et les investissements nouveaux et les modalités de sa politique financière;
2. les critères d'évaluation des politiques de logement social auxquelles la Société du Logement de la Région bruxelloise participe;
3. Les prestations qui doivent être assurées à l'égard des sociétés immobilières de service public;
4. les conditions de l'accord liant la Société du Logement de la Région bruxelloise à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
5. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;

de toestand van de volkshuisvesting in Brussel met betrekking tot het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de situatie van de huurders, de situatie van de kandidaat-huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn, en dat overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk VI;

11. een documentatie- en informatiecentrum op te richten, de publikatie te verzorgen of aan te moedigen van alle documenten, studies en tijdschriften betreffende volkshuisvesting, en hiervoor gebruik te maken van de passende distributiemiddelen;
12. advies uit te brengen over elke kwestie met betrekking tot de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Executieve;
13. met de instemming van de Executieve of in haar naam en voor haar rekening, akkoorden te sluiten met derden, bij te dragen tot de uitwerking en de uitvoering van projecten, vennoot te worden en deel te hebben in het kapitaal van de maatschappijen met de bedoeling de hierboven vermelde opdrachten te realiseren;
14. met de instemming van de Executieve alle andere operaties die betrekking hebben op de hierboven vermelde opdrachten, uit te voeren.

§ 2. De Executieve stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de middelen ter beschikking die nodig zijn voor de realisatie van haar maatschappelijk doel.

§ 3. De Executieve en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij sluiten een beheercontract dat de volgende aangelegenheden regelt:

1. de doelstellingen van de partijen: die doelstellingen betreffen het economische en financiële kader van de sociale huisvestingssector, de wijze waarop het vermogen wordt aangewend, de budgettaire geschillen over de aflossing van vroegere schulden, het exploitatieverlies en de nieuwe investeringen en de modaliteiten van het financiële beleid;
2. de evaluatiecriteria van het volkshuisvestingsbeleid waaraan de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij deelneemt;
3. de dienstverlening waar de openbare vastgoedmaatschappijen recht op hebben;
4. de voorwaarden waaronder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met andere rechtspersonen akkoorden kan aangaan of de voorwaarden waaraan de akkoorden die haar betrekken bij andere overheidsinitiatieven, moeten voldoen op het gebied van het huisvestingsbeleid;
5. de sancties die men een partij kan opleggen als zij haar verplichtingen niet of slecht nakomt;

6. les conditions de révision du contrat.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès son approbation par les parties. Il a une durée de cinq ans. Il est, en outre, publié au *Moniteur belge*.

Article 7

§ 1^e. La Société du Logement de la Région bruxelloise est administrée par un conseil composé de quinze membres. L'élection des administrateurs se fait par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs :

1. dix membres pour le groupe linguistique majoritaire dont quatre au maximum peuvent appartenir au Conseil de la Région;
2. cinq membres pour l'autre groupe linguistique dont deux au maximum peuvent appartenir au Conseil de la Région.

Les administrateurs sont révocables à tout moment par l'assemblée générale. Leur mandat est renouvelable.

§ 2. L'Exécutif propose au conseil d'administration un président, un vice-président et un administrateur-délégué qu'il élit en son sein. Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

§ 3. L'Exécutif nomme, par arrêté, deux commissaires de rôle linguistique différent qui exercent leur mission conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 4. Le mandat d'administrateur de la Société du Logement de la Région bruxelloise est incompatible avec la qualité de président, d'administrateur, de commissaire, de membre du personnel d'une société du logement d'une autre région ou d'une société immobilière de service public immobilière de service public.

Ne peuvent pas non plus remplir la fonction d'administrateur : les membres de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale et les Secrétaires d'Etat qui leur sont adjoints, les députés permanents et conseillers provinciaux, ainsi que les personnes ayant la qualité d'administrateur et/ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière.

Article 8

La Société du Logement de la Région bruxelloise prend la forme de société anonyme. Elle peut recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à son administration.

6. de voorwaarden om het contract te herzien.

Zodra het contract gesloten is, wordt het ter informatie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad bezorgd. Het heeft een looptijd van vijf jaar. Het contract wordt bovendien in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Artikel 7

§ 1. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt bestuurd door een raad van vijftien leden. De bestuurders worden verkozen door een algemene vergadering op advies van hun respectieve taalgroep:

1. tien leden voor de taalgroep die de meerderheid vormt, van wie er ten hoogste vier tot de Gewestelijke Raad mogen behoren;
2. vijf leden voor de andere taalgroep, van wie er ten hoogste twee tot de Gewestelijk Raad mogen behoren.

De algemene vergadering kan de bestuurders op elk ogenblik afzetten. Hun mandaat is hernieuwbaar.

§ 2. De Executieve stelt aan de raad van bestuur een voorzitter, een ondervoorzitter en een gedelegeerd bestuurder voor, die uit de leden van die raad gekozen worden. De voorzitter en de ondervoorzitter behoren tot verschillende taalgroepen.

§ 3. De Executieve stelt bij besluit twee commissarissen van verschillende taalgroepen aan. Ze oefenen hun opdracht uit in overeenstemming met de artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954, betreffende het toezicht op bepaalde instellingen van openbaar nut.

§ 4. Het mandaat van bestuurder van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is niet verenigbaar met de functie van voorzitter, bestuurder, commissaris, personeelslid van een huisvestingsmaatschappij van een ander gewest of van een openbare vastgoedmaatschappij.

De volgende personen mogen evenmin de functie van bestuurder vervullen : de leden van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en hun Staatssecretarissen, de leden van de Bestendige Deputatie en de provinciale raadsleden, evenals de personen die de functie van beheerder en/of hoofd van een onderneming van openbare werken of van een bouwen promotiemaatschappij vervullen.

Artikel 8

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een naamloze vennootschap. Zij kan schenkingen en legaten ontvangen en de goederen — zelfs de onroerende goederen — verwerven die noodzakelijk zijn voor haar bestuur.

Elle est régie, pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente ordonnance, par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Article 9

Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par l'Exécutif.

Chapitre III Politique immobilière

Article 10

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut être autorisée par arrêté de l'Exécutif à poursuivre, en vue de la réalisation de son objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis, en se conformant aux lois et ordonnances ou toutes autres dispositions légales sur la matière.

Article 11

§ 1^{er}. Les sociétés immobilières de service public ne peuvent aliéner leurs biens immobiliers bâtis ou non bâtis et tous droits réels constitués sur eux que dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière déterminée par l'Exécutif et moyennant l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

En tous les cas, une société immobilière de service public ne peut aliéner un élément de son patrimoine immobilier que si une des conditions suivantes est remplie :

1. si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
2. si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du contrat de gestion ou du règlement particulier visé à l'article 17;
3. si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le contrat de gestion ou le règlement particulier visés à l'article 17.

Voor alles wat niet door deze ordonnantie geregeld wordt, valt ze onder de toepassing van de gecoördineerde wetten op de handelsgenootschappen.

Artikel 9

De Executieve oefent de rechten uit die verbonden zijn aan de aandelen van het Gewest.

Hoofdstuk III Vastgoedbeleid

Artikel 10

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen kunnen bij besluit van de Executieve gemachtigd worden om in het algemeen belang onteigeningen uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de realisatie van hun doelstellingen. Ze kunnen, zelfs bij stroken, gebouwen of onbebouwde gronden onteigenen, overeenkomstig de wetten, ordonnaties of andere wetsvoorschriften ter zake.

Artikel 11

§ 1. De openbare vastgoedmaatschappijen mogen hun onroerende goederen, al dan niet bebouwd, en alle daarop gevestigde zakelijke rechten, enkel vervreemden als zij de doelstellingen van de sector en van het door de Executieve bepaalde grondbeleid naleven, op voorwaarde dat zij hiervoor de toestemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hebben gekregen.

In elk geval kan een openbare vastgoedmaatschappij enkel een deel van haar onroerend vermogen vervreemden, als een van de volgende voorwaarden vervuld is:

1. als het deel van het vermogen dat vervreemd wordt, van geen nut is om haar taak als openbare dienst uit te voeren;
2. als de vervreemding van dat deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen in verband met de algemene voorschriften of in verband met het beheercontract, of de bijzondere voorschriften genoemd in artikel 17, na te komen;
3. als dat deel van het vermogen geruimd wordt voor een deel van een vermogen waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt, een van de doelstellingen te realiseren die bepaald werden door het beheercontract of door de bijzondere voorschriften die in artikel 17 genoemd worden.

Le produit de l'aliénation doit intégralement être affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans les contrats de gestion visés à l'article 6 § 3 et à l'article 17 § 2.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 2. La Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public sont autorisés à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital des sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux et d'habitations moyennes.

Pour les sociétés immobilières de service public, la procédure d'autorisation est organisée conformément au § 1^{er}.

Pour la Société du Logement de la Région bruxelloise l'autorisation est octroyée par l'Exécutif soit en vertu de l'article 6, § 1^{er}, 14^o, soit en vertu du contrat de gestion visé à l'article 6, § 3.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 3. La Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public demandent préalablement l'avis des services de la Région pour tout acte d'aliénation immobilière.

En cas d'expropriation d'utilité publique, la Société du Logement de la Région bruxelloise ne demande le concours des services de la Région que si elle le juge utile.

En cas d'acquisition amiable, la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public ne demandent le concours des services de la Région que si elles le jugent utile.

La Région accorde gratuitement le concours de ses services lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public le lui demandent.

De opbrengst van de vervreemding moet het investeringsbeleid integraal ten goede komen. De doelstellingen van de sector van de volkshuisvesting en van het budgettaire beleid dat vastgelegd werd in de beheercontracten die in artikel 6 § 3 en in artikel 17 § 2 genoemd worden, moeten hierbij geëerbiedigd worden.

De maatregelen voor de bekendmaking, genoemd in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen, zijn van toepassing op deze verrichtingen.

§ 2. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen zijn bevoegd deel te nemen aan de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te hebben in het kapitaal van de maatschappijen met de bedoeling hun grondreserves aan te wenden voor vastgoedverrichtingen die voor een belangrijk deel bestemd zijn voor volkswoningen en middelgrote woningen.

Voor de openbare vastgoedmaatschappij wordt de toestemming overeenkomstig § 1 verleend.

Voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de toestemming verleend door de Executieve, hetzij overeenkomstig artikel 6 § 1, 14^o, hetzij op basis van het in artikel 6 § 3 genoemde beheercontract.

De maatregelen voor de bekendmaking, genoemd in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen, zijn van toepassing op deze verrichtingen.

§ 3. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen vragen vóór elke daad van vervreemding van vastgoed, het advies van het Gewest.

In geval van onteigening in het algemeen belang vraagt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de medewerking van het Gewest enkel wanneer ze dat nodig acht.

In geval van verwerving in der minne vragen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen de medewerking van het Gewest enkel wanneer ze dat nodig achten.

Het Gewest verleent kosteloos zijn medewerking wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappij hierom verzoekt.

*Chapitre IV
Les sociétés immobilières de service public*

Article 12

Les sociétés immobilières de service public prennent la forme de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives. Elles peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Elles sont régies, pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent chapitre, par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Article 13

Lorsque la majorité du capital social d'une société immobilière de service public est souscrite par la Région, les communes, les Centres publics d'aide sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par l'Exécutif.

Article 14

A la demande des fondateurs d'une société immobilière de service public en formation, la Région est autorisée à souscrire un quart du capital de celle-ci.

Article 15

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif peut opérer la fusion de plusieurs sociétés immobilières de service public en une société nouvelle, l'absorption d'une de ces sociétés par une autre ou la fusion de services de plusieurs sociétés immobilières de service public accomplissant des missions de même nature.

La fusion ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque société intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

*Hoofdstuk IV
De openbare vastgoedmaatschappijen*

Artikel 12

De openbare vastgoedmaatschappijen nemen de rechtsvorm aan van een naamloze vennootschap. Zij kunnen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen — zelfs de onroerende goederen — verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Voor alles wat niet door deze ordonnantie geregeld wordt, vallen ze onder de toepassing van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Artikel 13

Als het Gewest, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn op het grootste deel van het maatschappelijk kapitaal van een openbare vastgoedmaatschappij hebben ingetekend, dan moeten de afgevaardigden van deze categorie van intekenaars de meerderheid vormen in de raad van bestuur.

De Executieve oefent de rechten uit die verbonden zijn aan de aandelen van het Gewest.

Artikel 14

Het Gewest is bevoegd om, op verzoek van de stichters van een openbare vastgoedmaatschappij in oprichting, in te tekenen op één vierde van het kapitaal ervan.

Artikel 15

Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan de Executieve verscheidene openbare vastgoedmaatschappijen fuseren tot één nieuwe maatschappij. Ze kan bovendien een van deze maatschappijen door een andere laten overnemen, of de diensten fuseren van verscheidene openbare vastgoedmaatschappijen die opdrachten van dezelfde aard vervullen.

De fusie kan enkel tot stand komen als de algemene vergadering van elke maatschappij — bij meerderheid van stemmen, zoals statutair bepaald wordt — een gunstig advies uitbrengt.

Les parts ou actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

Article 16

Les sociétés immobilières de service public ne peuvent, sans l'autorisation de la Société du Logement de la Région bruxelloise, valablement emprunter auprès de tiers, hypothéquer leurs biens immobiliers, céder à des tiers les garanties hypothécaires qu'elles possèdent ou conclure toute autre opération de nature à obérer leur situation financière.

Le silence de la Société du Logement de la Région bruxelloise soixante jours après la réception de la demande vaut refus.

Article 17

§ 1^{er}. Les arrêtés de l'Exécutif pris en vertu de l'article 4 font office de règlement général, applicable aux sociétés immobilières de service public.

§ 2. Sans préjudice des règles de contrôle budgétaire, la Société du Logement de la Région bruxelloise conclut avec chaque société immobilière de service public un contrat de gestion qui a pour objet de traduire à l'échelle de chaque société les objectifs et les modalités visés à l'article 6, § 3 et qui règle les matières suivantes :

1. l'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements;
2. la fixation des loyers dans les habitations sociales;
3. les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
4. les diverses obligations financières des parties;
5. les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la société immobilière de service public excédant sa mission de service public;
6. les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la société immobilière de service public;
7. les critères d'évaluation des engagements des parties;

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deze verrichting bekendmaakt hebben, krijgen voor hun aandelen dezelfde prijs als zij, overeenkomstig de statuten, gekregen zouden hebben bij ontbinding van de vennootschap.

Artikel 16

De openbare vastgoedmaatschappijen mogen zonder toestemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geen leningen bij derden aan gaan. Zij mogen hun onroerende goederen niet hypothekeren, noch hun hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

Een daartoe strekkend verzoek aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt geacht te zijn geweigerd als het niet binnen zestig dagen na ontvangst van het verzoek, is beantwoord.

Artikel 17

§ 1. De besluiten die de Executieve krachtens artikel 4 genomen heeft, worden beschouwd als algemene voorschriften, die van toepassing zijn op de openbare vastgoedmaatschappijen.

§ 2. Ongeacht de voorschriften van de begrotingscontrole, sluit de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met elke openbare vastgoedmaatschappij een beheercontract dat de doelstellingen en modaliteiten die in artikel 6 § 3 bedoeld zijn, aan elke maatschappij moet aanpassen en dat de volgende aangelegenheden regelt:

1. de bevoegdheid van de openbare vastgoedmaatschappijen om zelf te investeren;
2. de huurtarieven van volkswoningen;
3. de gedragsregels van de openbare diensten ten opzichte van de gebruikers;
4. de financiële verplichtingen van de partijen;
5. de beheers- en exploitatievoorwaarden van de openbare vastgoedmaatschappij die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
6. de doelstellingen in verband met het financiële beheer en het vermogensbeheer van alles wat te maken heeft met de taak van de openbare vastgoedmaatschappij als openbare dienst;
7. de evaluatiecriteria met betrekking tot de verplichtingen van de partijen;

8. les conditions d'accords de coopération de la société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclus pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
9. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
10. les conditions de révision du contrat.

Le contrat de gestion a une durée de cinq ans.

§ 3. A défaut de contrat de gestion, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut imposer aux sociétés immobilières de service public, un règlement particulier qui régit les matières suivantes :

1. l'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements;
2. la fixation des loyers dans les habitations sociales;
3. les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
4. les diverses obligations financières des sociétés immobilières de service public;
5. les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la société immobilière de service public excédant sa mission de service public;
6. les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la société immobilière de service public;
7. les critères d'évaluation de l'exécution des obligations des sociétés immobilières de service public;
8. les conditions d'accords de coopération de la société immobilière de service public avec d'autres personnes morales conclues pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
9. les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par les sociétés immobilières de service public de leurs obligations.

Chapitre V Modalités de financement

Article 18

L'octroi des crédits d'investissement à une société immobilière de service public peut être subordonné par la Société du Logement de la Région bruxelloise à l'engagement d'en affecter une partie :

8. de voorwaarden voor samenwerkingsakkoorden tussen de openbare vastgoedmaatschappij en andere rechtspersonen, die gesloten worden met de bedoeling om de taak van de maatschappij als openbare dienst ten opzichte van de gebruiker te valoriseren;
9. de sancties voor het geval een partij haar verplichtingen niet of slecht nakomt;
10. de voorwaarden om het contract te herzien.

Het beheercontract heeft een looptijd van vijf jaar.

§ 3. Bij gebreke van een beheercontract kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aan de openbare vastgoedmaatschappijen één bijzonder reglement opleggen dat de volgende aangelegenheden regelt :

1. de bevoegdheid van de openbare vastgoedmaatschappijen om zelf te investeren;
2. de huurtarieven van volkswoningen;
3. de gedragsregels van de openbare diensten ten opzichte van de gebruikers;
4. de financiële verplichtingen van de openbare vastgoedmaatschappijen;
5. de beheers- en exploitatievoorwaarden van de openbare vastgoedmaatschappij die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
6. de doelstellingen in verband met het financiële beheer en het vermogensbeheer van alles wat te maken heeft met de taak van de openbare vastgoedmaatschappij als openbare dienst;
7. de evaluatiecriteria met betrekking tot de verplichtingen van de openbare vastgoedmaatschappijen;
8. de voorwaarden voor samenwerkingsakkoorden tussen de openbare vastgoedmaatschappij en andere rechtspersonen, die gesloten worden met de bedoeling om de taak van de maatschappij als openbare dienst ten opzichte van de gebruiker te valoriseren;
9. de sancties voor het geval een openbare vastgoedmaatschappij verplichtingen niet of slecht nakomt;

Hoofdstuk V Financieringsmodaliteiten

Artikel 18

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan aan een openbare vastgoedmaatschappij die investeringenkredieten krijgt, de verplichting opleggen om een deel ervan te besteden aan :

1. à la construction de maisons ou d'appartements d'un type agréé par elle et réservés en priorité à des personnes occupant, soit des habitations insalubres dont la démolition ou la fermeture est prévue, soit des habitations surpeuplées;
2. à l'assainissement, à l'amélioration et à l'adaptation d'habititations insalubres améliorables ou d'habititations salubres mais fonctionnellement inadaptées;
3. à l'acquisition ou à l'expropriation ainsi qu'à la démolition totale ou partielle :
 - a) d'une habitation isolée insalubre non améliorable ou d'un ensemble d'habititations insalubres non améliorables;
 - b) d'une ou de plusieurs autres habitations ou immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habititations insalubres non améliorables, pour autant qu'ils soient insalubres par environnement ou qu'ils soient incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire;
4. à l'acquisition ou à l'expropriation d'habititations insalubres ou améliorables ou d'habititations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Les sociétés immobilières de service public peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la Société du Logement de la Région bruxelloise, acquérir ou exproprier des immeubles résidentiels ou non en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Dans les mêmes conditions, elles peuvent aussi, en vue de les assainir, de les améliorer ou de les adapter, louer ou donner en location conformément au contrat-type de bail à réhabilitation des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits réels autres que la propriété.

Article 19

Sans préjudice de l'article 11, § 2, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut, à concurrence d'un pourcentage à fixer par l'Exécutif qui peut atteindre cent pourcent, prendre à sa charge le coût de la voirie équipée, dans les cas où une société immobilière de service public ou une association de société immobilière de service public :

1. het bouwen van huizen of appartementen van een door haar erkend type, die in de eerste plaats moeten worden toegewezen aan personen die ofwel wonen in een ongezonde woning die zal worden gesloopt of gesloten, ofwel wonen in een overbevolkte woning;
2. het saneren, het verbeteren en het aanpassen van ongezonde woningen die verbeterd kunnen worden of van ongezonde woningen die functioneel onaangepast zijn;
3. de aankoop of de onteigening, evenals de gehele of gedeeltelijke sloping van:
 - a) een alleenstaande ongezonde woning die niet verbeterd kan worden of een complex van ongezonde woningen die niet verbeterd kunnen worden;
 - b) een of meer andere woningen of niet-particuliere gebouwen, die deel uitmaken van een complex van ongezonde woningen die niet verbeterd kunnen worden, voor zover ze door de omgeving waarin ze liggen ongezond zijn of voor zover ze niet in een rationele ruimtelijke ordening passen.
4. de aankoop of de onteigening van ongezonde woningen, van woningen die verbeterd kunnen worden of van gezonde maar functioneel onaangepaste woningen, evenals de sanering of aanpassing ervan.

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen, met de goedkeuring en de financiële hulp van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, al dan niet-particuliere gebouwen aankopen of onteigenen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook woningen huren voor een periode langer dan negen jaar, met de bedoeling ze te saneren, te verbeteren of aan te passen, overeenkomstig het type huurcontract bij renovatie. Zij kunnen op deze woningen andere zakelijke rechten dan de eigendomsrechten verwerven.

Artikel 19

Ongeacht artikel 11 § 2, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, ten belope van een door de Executieve te bepalen percentage – dat zelfs 100% kan bedragen –, in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden de kosten van de uitrusting van de wegen op zich nemen:

1.

- a) construit un ensemble d'au moins vingt habitations sociales, habitations assimilées ou habitations moyennes telles que définies en exécution de l'article 54 des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complété par la loi du 25 mars 1981 ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble;

 - b) le nombre d'habitaciones moyennes ne peut jamais être supérieur à quarante pourcent de la totalité de l'ensemble visé ci-dessus;
 - c) le nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services ne peut jamais être supérieur à vingt pourcent de la totalité du même ensemble;
 - d) dans tous les cas, la part d'habitaciones sociales ne peut être inférieure à la moitié des constructions réalisées dans l'ensemble considéré;
2. réhabilite, rénove et améliore un groupe d'au moins dix habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut aussi prendre à sa charge le coût de la rénovation ou de la reconstruction des ouvrages financés par l'Etat, les sociétés agréées, la Région ou elle-même pour autant que ces financements aient été octroyés dans des conditions équivalentes à celles fixées par le § 1^{er} du présent article et de ses arrêtés d'exécution.

L'Exécutif peut également mettre à la charge de la Société du Logement de la Région bruxelloise, tout ou partie du coût d'autres équipements d'infrastructure communs, ainsi que des installations, équipements ou constructions à caractère artisanal, commercial, de services, collectif ou d'intérêt socio-culturel pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitation.

Article 20

Les sociétés immobilières de service public peuvent être autorisées par l'Exécutif d'exécuter elles-mêmes

1.

- a) indien een openbare vastgoedmaatschappij of een vereniging van openbare vastgoedmaatschappijen een complex van ten minste twintig volkswoningen, hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen bouwt, zoals bepaald in uitvoering van artikel 54 betreffende de wetten die gecoördineerd werden door het Koninklijk Besluit van 10 december 1970, houdende de Huisvestingscode, bevestigd door de wet van 2 juni 1971 en aangevuld door de wet van 25 maart 1981; of indien ze gedeelten van gebouwen opricht van ambachtelijk, commercieel of gemeenschappelijk belang, of met een dienstverlenend karakter dat noodzakelijk is binnen een complex van volkswoningen;
 - b) het aantal middelgrote woningen mag nooit meer bedragen dan veertig procent van het hierboven vermelde complex van gebouwen;
 - c) het aantal gebouwen of gedeelten van gebouwen van ambachtelijk, commercieel of gemeenschappelijk belang of met een dienstverlenend karakter mag nooit meer bedragen dan twintig procent van het hierboven vermelde complex van gebouwen;
 - d) het aantal volkswoningen mag in geen geval minder bedragen dan de helft van het hierboven vermelde complex van gebouwen;
2. indien een openbare vastgoedmaatschappij of een vereniging van openbare vastgoedmaatschappijen een complex van ten minste tien woningen saneert, renoveert of verbetert, die in een buurt liggen waar de infrastructuur ontbreekt of ontoereikend is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan ook de kosten op zich nemen van renovaties of reconstructies van werken die de Staat, erkende maatschappijen, het Gewest of zijzelf gefinancierd heeft. Die financiering moet evenwel toegekend zijn onder voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van 1 van dit artikel en zijn uitvoeringsbesluiten.

De Executieve mag de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij eveneens alle kosten of een deel van de kosten opleggen: van andere gemeenschappelijke infrastructuurwerken of van installaties, inrichtingen of gebouwen van ambachtelijk, commercieel of gemeenschappelijk belang of met een dienstverlenend of socio-cultureel karakter, voor zover zij in de woon-groep geïntegreerd zijn.

Artikel 20

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen er door de Executieve toe gemachtigd worden zelf de

les travaux d'infrastructure. Elles bénéficient dans ce cas d'une subvention de la Région fixée conformément aux dispositions de l'article 19. Cette subvention est forfaitaire et établie sur base du montant, taxe à la valeur ajoutée y comprise, de la soumission régulière la plus basse ou de l'offre régulière la plus intéressante, selon le mode d'attribution du marché retenu, et adaptée en fonction des révisions contractuelles.

L'Exécutif peut cependant préciser les conditions dans lesquelles les adjudications et les appels d'offre restreints sont praticables.

Article 21

Les sociétés immobilières de service public ne peuvent prétendre au bénéfice des articles 19 et 20 que si les habitations construites, assainies, améliorées ou adaptées, ainsi que les acquéreurs et les locataires satisfont aux conditions à fixer par l'Exécutif.

Ils sont tenus de rembourser à la Société du Logement de la Région bruxelloise l'intervention de celle-ci dans le coût de l'infrastructure, majoré des intérêts au taux légal, lorsque ces conditions ne sont pas respectées.

Les réseaux de voirie équipée construits ou à construire avec le bénéfice de l'intervention de la Région par des sociétés immobilières de service public sont transférés gratuitement et dans l'état où ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale ou régionale.

Article 22

L'Exécutif détermine les conditions d'application des dispositions du présent chapitre.

Chapitre VI Gestion et contrôle des sociétés immobilières de service public

Article 23

Sans préjudice des autres compétences que lui accorde la présente ordonnance, la Société du Logement de la Région bruxelloise a aussi pour mission :

1. de veiller à la conformité des activités exercées par les sociétés immobilières de service public aux dispositions du chapitre III;

infrastructuurwerken uit te voeren. Ze krijgen in dat geval een forfaitaire toelage van het Gewest die vastgelegd wordt overeenkomstig de bepalingen van artikel 19. Die forfaitaire toelage wordt berekend op basis van de laagste regelmatige inschrijving of van de interessantste regelmatige offerte — belasting over de toegevoegde waarde inbegrepen — volgens de geldende marktvoorwaarden en aangepast in overeenstemming met de contractuele herzieningen.

De Executieve kan evenwel de voorwaarden bepalen waaraan de aanbestedingen en de beperkte offerte-aanvragen moeten voldoen.

Artikel 21

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen enkel aanspraak maken op de in de artikelen 19 en 20 beschreven voordeelen, als de woningen die ze gebouwd, gesaneerd, verbeterd of gerenoveerd hebben en als de kopers of huurders voldoen aan de voorwaarden die de Executieve vast moet leggen.

Indien die voorwaarden niet gerespecteerd worden, zijn ze verplicht de tegemoetkoming in de kosten van de infrastructuur, vermeerderd met de wettelijke interessen, terug te storten aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De wegennetten die door de openbare vastgoedmaatschappijen aangelegd werden of zullen worden met toelagen van het Gewest, worden gratis en in de staat waarin ze zich bevinden, overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna zij deel uitmaken van het gemeentelijke wegennet.

Artikel 22

De Executieve bepaalt de toepassingsvoorwaarden van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk VI Het bestuur van en het toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen

Artikel 23

Zonder afbreuk te doen aan de andere bevoegdheden die in deze ordonnantie aan de huisvestingsmaatschappij van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest worden toegekend, moet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij:

1. erop toezien dat de activiteiten van de openbare vastgoedmaatschappijen met de bepalingen uit hoofdstuk III overeenstemmen;

2. de contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des sociétés immobilières de service public;
3. de contrôler le respect par les sociétés immobilières de service public des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités;
4. d'établir à l'égard des sociétés immobilières de service public les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
5. de formuler, à la requête de l'Exécutif ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des sociétés immobilières de service public;

6. de formuler, à la requête de l'Exécutif ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des sociétés immobilières de service public;

7. d'établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des sociétés immobilières de service public de la Région;
Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région;
8. d'examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des sociétés immobilières de service public.

Article 24

Chaque société immobilière de service public doit disposer d'un système de contrôle interne, c'est-à-dire un système d'organisation et de procédures qui a pour objectifs la sauvegarde du patrimoine, la fiabilité des informations comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des instructions données.

Sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif détermine les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Article 25

Chaque société immobilière de service public désigne un réviseur d'entreprise. Outre sa mission générale de réviseur, telle qu'elle est fixée par les lois sur les sociétés commerciales et les statuts sociaux, le réviseur a notamment pour mission :

2. controleren of de samenstelling en de werking van de openbare vastgoedmaatschappijen in overeenstemming zijn met de wet;
3. erop toezien dat de openbare vastgoedmaatschappijen de administratieve, boekhoudkundige en de financiële voorschriften naleven;

4. technische richtlijnen uitvaardigen om de controle op de openbare vastgoedmaatschappijen goed te kunnen organiseren;
5. op verzoek van de Executieve voorstellen voor de boekhouding en het financiële beheer van de openbare vastgoedmaatschappijen formuleren; de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan ook op eigen initiatief soortgelijke voorstellen formuleren;
6. op verzoek van de Executieve adviezen over de werking van de openbare vastgoedmaatschappij uitbrengen; de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan ook op eigen initiatief soortgelijke adviezen uitbrengen;
7. jaarlijks een verslag over de werking en de activiteiten van de openbare vastgoedmaatschappij van het Gewest opmaken;
Dat verslag wordt door de Executieve aan de Raad van het Gewest voorgelegd;
8. elke klacht over de werking en de activiteiten van de openbare vastgoedmaatschappijen onderzoeken.

Artikel 24

Elke openbare vastgoedmaatschappij moet een systeem uitwerken voor de controle van het vermogenbeheer en van de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en de sociale gegevens. Bovendien moet ze de werking en de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen evalueren.

Op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Executieve de voorwaarde waaraan het systeem van interne controle moet voldoen.

Artikel 25

Elke openbare vastgoedmaatschappij wijst een bedrijfsrevisor aan. Naast zijn algemene opdracht als revisor, die in de wetten op de handelsvennootschappen en in de maatschappelijke statuten is vastgesteld, dient de revisor:

1. de veiller au respect par la société immobilière de service public des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale, qui régissent son fonctionnement et ses activités;
2. de veiller à la mise en œuvre et au respect du système de contrôle interne visé à l'article 24;
3. de faire rapport à la Société du Logement de la Région bruxelloise sur les missions permanentes ou ponctuelles qui lui ont été octroyées chaque fois que la Société du Logement de la Région bruxelloise lui en fait la demande et en l'absence d'une telle demande au moins deux fois l'an;

L'Exécutif ou la Société du Logement de la Région bruxelloise peut charger le réviseur de missions complémentaires en cas de carence des organes de contrôle. Ils en supportent le coût.

Article 26

La Société du Logement de la Région bruxelloise désigne un délégué social auprès de chacune des sociétés immobilières de service public.

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social : toute personne disposant d'un mandat électif, ainsi que les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière.

Article 27

Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'admission des locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont l'Exécutif ou la Société du Logement de la Région bruxelloise peut le charger, le délégué social veille au respect par les sociétés immobilières de service public, des règles administratives, comptables et financières qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

L'Exécutif informe la Société du Logement de la Région bruxelloise des missions ponctuelles qu'il confie au délégué social et la tient informée des résultats de celles-ci.

1. erop toe te zien dat de openbare vastgoedmaatschappij de administratieve, boekhoudkundige en de financiële voorschriften naleeft;
2. toe te zien op de oprichting van het systeem van interne controle, genoemd in artikel 24, en op de werking ervan;
3. verslag uit te brengen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over de vaste of tijdelijke opdrachten die hem werden toevertrouwd. Hij doet dat telkens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hem daarom verzoekt of, bij gebreke van een dergelijk verzoek, minstens twee maal per jaar.

Als blijkt dat het systeem van interne controle tekort schiet, kunnen de Executieve of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op eigen kosten de revisor met extra opdrachten belasten.

Artikel 26

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij stelt bij elke openbare vastgoedmaatschappij een sociaal afgevaardigde aan.

Wie verkozen is, of wie beheerde is in een onderneming van openbare werken of in een vastgoedonderneming kan geen sociaal afgevaardigde zijn.

Artikel 27

De sociaal afgevaardigde dient na te gaan of de openbare vastgoedmaatschappij, waarbij hij is aangesteld, de toelatingsvooraarden voor de huurders naleeft. Ook moet hij de naleving nagaan van de bepalingen in verband met de berekening van normale huurprijzen, van het type huurcontract en van het type huurcontract bij renovatie. Verder gaat hij na of de speciale voorwaarden voor mensen met een laag inkomen, met name de aangepaste huurprijzen en de toekenningsoverwaarden voor huurverminderingen nageleefd worden.

Ongeacht de andere opdrachten waarmee de Executieve of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de sociaal afgevaardigde belast, ziet hij erop toe dat de openbare vastgoedmaatschappij de administratieve, de boekhoudkundige en de financiële voorschriften naleeft, die hun werking en hun activiteiten regelt.

De Executieve brengt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op de hoogte van de specifieke opdrachten, die zij aan de sociaal afgevaardigde toevertrouwt en deelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de resultaten mee.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise visé à l'article 25.

Le délégué social remet à l'Exécutif et à la Société du Logement de la Région bruxelloise :

1. un rapport semestriel détaillé de ses activités, notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée;
2. un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives, comptables et financières du secteur sur base du rapport du réviseur visé à l'article 25 et sur l'accomplissement de ses missions sociales.

Article 28

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la société immobilière de service public auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à délibérer des problèmes en rapport avec ses missions. Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision en rapport avec ses missions contraire à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. La Société du Logement de la Région bruxelloise a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la Société du Logement de la Région bruxelloise au terme de ce délai, la décision de l'organe incriminé est confirmée. Lorsque l'organe incriminé avait refusé de se prononcer à la demande du délégué social, la décision proposée par celui-ci est exécutoire dans les vingt jours ouvrables. Le délégué social informe la Société du Logement de la Région bruxelloise de l'exécution de ces décisions.

Article 29

En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

De sociaal afgevaardigde kan voor de uitvoering van een specifieke opdracht een beroep doen op de bedrijfsrevisor genoemd in artikel 25.

De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Executieve en aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij:

1. halfjaarlijks een gedetailleerd verslag over zijn activiteiten, met name over het beroep dat op hem werd gedaan en het gevolg dat hij daaraan gegeven heeft;
2. jaarlijks een verslag waarin hij — op basis van het verslag van de revisor, genoemd in artikel 25 — nagaat of de openbare vastgoedmaatschappij de administratieve, de boekhoudkundige en de financiële voorschriften naleeft en waarin hij over zijn eigen activiteiten rapporteert.

Artikel 28

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen van de bestuurs- en beheersorganen bij, van de openbare vastgoedmaatschappijen waar hij aangesteld is.

Hij kan de leden van de bovengenoemde organen dwingen zich te buigen over de problemen die bij zijn opdrachten rijzen. Als de leden van die organen een beslissing nemen die strijdig is met het algemeen belang of als ze weigeren een beslissing te nemen, kan de sociaal afgevaardigde beroep aantekenen. Vanaf de dag van kennisgeving beschikt hij over vier werkdagen om bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beroep aan te tekenen en een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschorrend. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moet binnen twintig werkdagen een beslissing nemen.

Als de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij dat niet doet, wordt na afloop van die periode de gewraakte beslissing als bevestigd beschouwd. Als het orgaan geweigerd had een beslissing te nemen, kan het voorstel van de sociaal afgevaardigde na twintig werkdagen uitgevoerd worden. De sociaal afgevaardigde brengt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op de hoogte van de uitvoering van de beslissingen.

Artikel 29

Als de sociaal afgevaardigde zijn opdrachten helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hem, naargelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd, een van de volgende straffen opleggen :

- 1^o un rappel à l'ordre;
- 2^o un blâme;
- 3^o une suspension de fonction;
- 4^o une révocation.

*Chapitre VII
Des recours administratifs*

Article 30

Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une société immobilière de service public une plainte en rapport avec ses missions. La société immobilière de service public entend les parties en litige.

La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

La société immobilière de service public informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les 30 jours de sa réception. En cas de silence au terme de ce délai, la plainte est réputée irrecevable.

Le conseil d'administration de la société immobilière de service public statue dans les 90 jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. En cas de silence au terme de ce délai, la plainte est réputée non fondée.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise par lettre recommandée à la poste ou par dépôt moyennant accusé de réception au siège social ou administratif lorsque sa plainte est déclarée ou réputée irrecevable ou non fondée ou lorsqu'il estime n'avoir pas obtenu satisfaction.

Le délai d'introduction du recours est de 30 jours courants dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au 3^{me} ou 4^{me} alinéa du présent article.

La Société du Logement de la Région bruxelloise informe le requérant dans les 60 jours de la réception du recours de sa décision. La société immobilière de service public est chargée de son exécution. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé non fondé.

- 1^o een terechtwijzing;
- 2^o een blaam;
- 3^o een schorsing;
- 4^o ontslag.

*Hoofdstuk VII
Het administratief beroep*

Artikel 30

De sociaal afgevaardigde brengt aan de Raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij verslag uit over klachten die tot zijn bevoegdheid horen. Hij hoort de partijen in verband met het geschil.

Elke belanghebbende kan bij de openbare vastgoedmaatschappij een klacht indienen. De klacht moet aangetekend verstuurd worden of tegen afgifte van een ontvangstbewijs bij de maatschappelijke of administratieve zetel ingediend worden.

De sociaal afgevaardigde deelt de aanklager binnen dertig dagen mee of de klacht ontvankelijk is. Bij stilzwijgen wordt de klacht als onontvankelijk beschouwd.

Binnen negentig dagen na de ontvangst van het beroep moet de sociaal afgevaardigde de aanklager op de hoogte brengen van de beslissing van de Raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij. Bij stilzwijgen wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

Als de klacht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, of als de aanklager vindt dat hij geen voldoening heeft gekregen, kan hij bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beroep aantekenen. Het beroep moet aangetekend verstuurd worden of tegen afgifte van een ontvangstbewijs bij de maatschappelijke of administratieve zetel van het Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij worden ingediend.

De termijn voor het beroep bedraagt 30 dagen vanaf de kennisgeving van de beslissing of dertig dagen nadat de termijn die in alinea 3 en 4 genoemd wordt, verstrekken is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de aanklager binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep van haar beslissing op de hoogte. De sociaal afgevaardigde wordt belast met de uitvoering ervan. Bij stilzwijgen wordt het beroep als ongegrond beschouwd.

*Chapitre VIII
Des sanctions et du contentieux*

Article 31

En vue du rétablissement de la situation financière d'un ou de plusieurs services d'une société immobilière de service public dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la Société du Logement de la Région bruxelloise, celle-ci peut exiger que la société immobilière de service public lui propose un plan de redressement et, à défaut de proposition d'un plan adéquat dans le délai fixé par elle, imposer elle-même un plan de redressement.

Article 32

§ 1. Lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise constate qu'une société immobilière de service public n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent chapitre ou ses arrêtés d'exécution ainsi que les lois applicables aux sociétés commerciales, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite société immobilière de service public de régulariser la situation dans un délai fixé par elle.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. Lorsque, à l'issue de ce délai, la société immobilière de service public n'a pas effectué la régularisation imposée, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer à l'Exécutif la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer à l'Exécutif la fusion de la société immobilière de service public concernée ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la société immobilière de service public concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation.

§ 3. La société immobilière de service public concernée peut interjeter appel auprès de l'Exécutif contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3^e, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

*Hoofdstuk VIII
De administratieve sancties*

Artikel 31

Wanneer een of meerdere diensten van een openbare vastgoedmaatschappij volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met solvabiliteits- of liquiditeitsproblemen kampt, mag de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij eisen dat de betrokken maatschappij een saneringsplan uitwerkt. Wanneer dat binnen de vastgestelde termijn niet gebeurt, mag de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zelf een plan uitwerken.

Artikel 32

§ 1. Wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vaststelt dat een openbare vastgoedmaatschappij niet volgens haar statutair doel handelt, kan zij via een met redenen omklede beslissing eisen, dat de betrokken vastgoedmaatschappij binnen een termijn, die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt bepaald, de toestand regulariseert. Dat is ook het geval wanneer de openbare vastgoedmaatschappij de opgelegde verplichtingen uit dit hoofdstuk, de erbijbehorende uitvoeringsbesluiten of de wetten op de handelsvennootschappen niet naleeft.

De termijn die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt vastgesteld, gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. Wanneer na het verstrijken van de bovengenoemde termijn blijkt dat de openbare vastgoedmaatschappij de gevraagde regularisering niet heeft uitgevoerd, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, naargelang van de ernst en de aard van de overtreding:

1. aan de Executieve voorstellen een bijzondere commissaris te benoemen.
2. aan de Executieve voorstellen de betrokken vastgoedmaatschappij te fuseren of op te slokken.
3. de bevoegdheden van de organen van de openbare vastgoedmaatschappij opschorten en tot de toestand geregulariseerd is die bevoegdheden overnemen.

§ 3. De betrokken openbare vastgoedmaatschappij kan tegen de beslissing van 2, 3^e van dit artikel bij de Minister, binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, beroep aantekenen.

L'appel n'est pas suspensif.

L'Exécutif prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise est réputée confirmée.

Article 33

L'Exécutif définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la société immobilière de service public, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la société immobilière de service public.

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la société immobilière de service public.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par l'Exécutif et est supportée par la société immobilière de service public.

Section 2 Les sanctions pénales

Article 34

Sont punies des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui ont fait sciemment une déclaration fausse ou incomplete afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille francs ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives financières et comptables du présent chapitre ou de ses arrêtés d'exécution.

Het beroep is niet opschortend.

De Executieve moet binnen dertig dagen na de instelling van de beroepprocedure een beslissing nemen. Als ze dat niet doet, wordt na afloop van die periode de beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als bevestigd beschouwd.

Artikel 33

De Executieve bepaalt de benoemingswijze van de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en rechten.

De bijzondere commissaris dient een algemene of specifieke geschreven volmacht uit te reiken voor alle verrichtingen of beslissingen van alle organen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van de ambtenaren die bindende beslissingen voor de openbare vastgoedmaatschappijen kunnen nemen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan evenwel het aantal verrichtingen, waarvoor een volmacht nodig is, beperken.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel, dat hij opportuun acht, op de beraadslagingen van de organen van de openbare vastgoedmaatschappij laten bespreken.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt door de Executieve bepaald en door de openbare vastgoedmaatschappij uitgekeerd.

Afdeling 2 Strafbepalingen

Artikel 34

De volgende personen worden met straffen uit artikel 196 van het Strafwetboek bestraft: de bestuurders, mandatarissen en de ambtenaren van een openbare vastgoedmaatschappij die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de strengere straffen in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar, of met een geldboete van duizend tot tienduizend frank, of met beide straffen: de bestuurders, mandatarissen, ambtenaren en de sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van dit hoofdstuk of de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten overtreden.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui font des fausses déclarations à la Société du Logement de la Région bruxelloise, ou au réviseur désigné par celle-ci ou à l'auditeur social désigné par l'Exécutif, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent chapitre ou de ses arrêtés d'exécution.

*Chapitre IX
Dispositions abrogatoires et finales*

Article 35

Sont abrogés :

1. l'article 9, § 8, de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991;
2. l'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, y inséré par l'arrêté royal n° 88 du 11 novembre 1967 et modifié par la loi du 22 juillet 1970.
3. Les articles 10 à 37, 111 et 112, des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complétées par la loi du 25 mars 1981.

A l'article 99 des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complétées par la loi du 25 mars 1981, les mots «l'Etat» sont remplacés par «la Région», les mots «le Roi» sont remplacés par «l'Exécutif», les mots «les sociétés immobilières de service public» sont supprimés.

Dans l'article 113 des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complétées par la loi du 25 mars 1981, les mots «l'Etat» sont remplacés par «la Région», les mots «le Roi» sont remplacés par «l'Exécutif», les mots «à la Société nationale du Logement, aux sociétés agréées par elle» sont supprimés.

Onverminderd de strengere straffen in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met de straffen uit § 2 van dit artikel: de bestuurders, mandatarissen en ambtenaren van een openbare vastgoedmaatschappij die valse verklaringen afleggen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, of aan de door haar aangestelde revisor, of aan de door de Executieve aangestelde sociaal afgevaardigde. De bovengenoemde personen worden ook met dezelfde straffen bestraft als ze, ter uitvoering van dit hoofdstuk of de erbijbehorende uitvoeringsbesluiten, weigeren de gevraagde inlichtingen te verstrekken.

*Hoofdstuk IX
Opheffings- en slotbepalingen*

Artikel 35

De volgende artikelen worden opgeheven :

1. artikel 9, 8 van de wet van 28 december 1984 houdende afschaffing of herstructureren van sommige instellingen van openbaar nut gecoördineerd op 13 maart 1991;
2. artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, door het Koninklijk Besluit nr. 88 van 11 november 1967 en gewijzigd door de wet van 22 juli 1970.
3. de artikelen 10 tot 37, 111 en 112 van de door het Koninklijk Besluit van 10 december gecoördineerde wetten houdende de Huisvestingscode, bevestigd door de wet van 2 juli 1971 en aangevuld door de wet van 25 maart 1981.

In artikel 99 van de door het Koninklijk Besluit van 10 december gecoördineerde wetten houdende de Huisvestingscode, bevestigd door de wet van 2 juli 1971 en aangevuld door de wet van 25 maart 1981 worden de woorden «de Staat» vervangen door «het Gewest», de woorden «de Koning» door «de Executieve» en worden de woorden «de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen» geschrapt.

In artikel 113 van de door het Koninklijk Besluit van 10 december 1970 gecoördineerde wetten houdende de Huisvestingscode bevestigd door de wet van 2 juli 1971 en aangevuld door de wet van 25 maart 1981 worden de woorden «de Staat» vervangen door «het Gewest», de woorden «de Koning» door «de Executieve» en worden de woorden «bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, aan de door haar erkende maatschappijen» opgeheven.

Les arrêtés d'exécution des articles 10 à 37, 99, 111 à 113 des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du Logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complété par la loi du 25 mars 1981 sont abrogés dans la mesure où ils concernent la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public.

Par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Bruxelles, le 19 décembre 1991.

Le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la Nature et de la Politique de l'Eau,

Didier GOSUIN

De uitvoeringsbesluiten van de artikelen 10 tot 37, 99 en 111 tot 113 van de gecoördineerde wetten van 10 december 1971 houdende de Huisvestingscode, bevestigd door de wet van 2 juli 1971 en aangevuld door de wet van 25 maart 1981 worden opgeheven in die mate dat ze het Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen betreffen.

Door de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel, 19 december 1991.

De Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid,

Didier GOSUIN

