

Numéros du rôle : 1667, 1695, 1696, 1697, 1698 et 1699
Arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000

A R R E T

---

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

La Cour d'arbitrage,

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

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\* \*

## I. *Objet des recours*

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

## II. *La procédure*

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

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

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

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

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

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

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

Des mémoires ont été introduits par :

- le Gouvernement wallon, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, par lettre recommandée à la poste le 29 septembre 1999;

- le Gouvernement flamand, place des Martyrs 19, 1000 Bruxelles, par lettre recommandée à la poste le 30 septembre 1999.

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

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696, par lettre recommandée à la poste le 13 décembre 1999;

- le Gouvernement flamand, par lettre recommandée à la poste le 13 décembre 1999;

- les parties requérantes dans l'affaire n<sup>o</sup> 1699, par lettre recommandée à la poste le 16 décembre 1999;

- les parties requérantes dans l'affaire n<sup>o</sup> 1667, par lettre recommandée à la poste le 16 décembre 1999;

- la partie requérante dans l'affaire n<sup>o</sup> 1697, par lettre recommandée à la poste le 20 décembre 1999;

- la partie requérante dans l'affaire n<sup>o</sup> 1698, par lettre recommandée à la poste le 20 décembre 1999.

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

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

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

A l'audience publique du 30 mai 2000 :

- ont comparu :

. Me E. Grégoire, avocat au barreau de Liège, pour les parties requérantes dans l'affaire n<sup>o</sup> 1667;

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

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

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

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

. Me D. Libin, avocat au barreau de Liège, pour le Gouvernement wallon;

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

- les avocats précités ont été entendus;

- les affaires ont été mises en délibéré.

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

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

A l'audience publique du 21 juin 2000 :

- ont comparu :

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

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

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

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

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

- les avocats précités ont été entendus;

- les affaires ont été mises en délibéré.

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

### III. *En droit*

- A -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment :

1°) la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;

2°) le mode de remboursement du coût des travaux;

3°) le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;

4°) la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;

5°) les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire. »

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

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

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

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

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

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

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

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

L'opérateur immobilier impute sur sa créance les frais calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3°.

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

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

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande :

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

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

#### *Quant à la recevabilité*

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

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

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

#### *Quant au fond*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.7.1. Par un moyen unique, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants dans les affaires n<sup>os</sup> 1695 et 1696 soutiennent que la fixation de l'âge de la retraite des administrateurs des sociétés de logement de service public à soixante-sept ans, par référence à celui fixé par l'article 100, alinéa 2, du décret pour les administrateurs de la Société wallonne du logement (S.W.L.), établit une différence de traitement discriminatoire entre les citoyens selon qu'ils sont âgés de plus ou de moins de soixante-sept ans. Ils considèrent que la situation des administrateurs de la S.W.L. et d'une société de logement est différente, les premiers étant nommés et révoqués par le Conseil de la Région wallonne sur présentation de listes doubles du Gouvernement

wallon, du Gouvernement de la Communauté germanophone et du Conseil économique et social, et les seconds représentant les actionnaires, notamment les communes, et étant considérés comme des « acteurs de terrain ». Ils relèvent en outre que la limite d'âge n'est pas prévue dans le secteur privé et qu'elle n'est pas davantage justifiée dans les travaux préparatoires en ce qui concerne les administrateurs de la S.W.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;

2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la Trésorerie, du Budget, des Finances et de la Comptabilité départementale et de l'Inspection des Finances.

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

Le comité de gestion financière est assisté par :

1° un représentant de la Cour des Comptes;

2° les réviseurs désignés conformément à l'article 116;

3° les commissaires et l'observateur du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 115, § 2;

4° le directeur général et le directeur général adjoint de la Société;

5° deux experts en matière budgétaire et financière représentant les provinces, désignés par le Gouvernement. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Recours inscrit sous le n° 1699*

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

« Art. 131. La société a pour missions :

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

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

3° la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;

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

5° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° les ressources liées à ses activités;

2° les fonds propres;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sociétés sont autorisées à fusionner leurs activités. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les statuts énumèrent les modalités de la représentation proportionnelle. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6° le règlement d'ordre intérieur des immeubles;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Art. 163. § 1er. La Société wallonne du logement autorise :

1° la conclusion d'emprunts par la société;

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

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

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

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

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

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

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

Après ces délais, l'acte visé à l'alinéa 1er est exécutoire.

§ 2. La Société wallonne du logement approuve :

1° les statuts de la société et leur modification;

2° la mise en liquidation de la société.

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

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

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

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

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

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1er est exécutoire.

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

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

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

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

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

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

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

Le mandat de commissaire a une durée de six ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° d'un rappel à l'ordre;

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

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

4° d'une mise sous plan de gestion;

5° d'un retrait d'agrément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.10.4.2. Se référant à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, les requérants invoquent, en une deuxième branche du moyen, que le décret s'écarte de règles de droit communautaire européen prises en vue d'harmoniser le droit des sociétés. Ils considèrent notamment que le décret violerait les articles 10, 29, 29bis, 72, 81 et 82 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales qui contiennent des dispositions transposant la première directive 68/151/CEE du Conseil du 9 mars 1968 « tendant à coordonner, pour les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les Etats membres, des sociétés au sens de l'article 58, alinéa 2, du Traité, pour protéger les intérêts tant des associés que des tiers », et de la deuxième directive 77/91/CEE du Conseil du

13 décembre 1976 « tendant à coordonner, pour les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les Etats membres, des sociétés au sens de l'article 58, alinéa 2, du Traité, en vue de la protection des intérêts tant des associés que des tiers, en ce qui concerne la constitution de la société anonyme ainsi que le maintien et les modifications de son capital », et que les dispositions du Code organisant la fusion des sociétés de logement de service public ne seraient pas compatibles avec les procédures que prévoit la troisième directive 78/855/CEE du Conseil du 9 octobre 1978 « fondée sur l'article 54, § 3, g, du Traité et concernant les fusions des sociétés anonymes ».

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

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

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

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

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

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

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

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

- B -

*Recours inscrit sous le n° 1667*

*Quant à la recevabilité*

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

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

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

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

B.4. Le recours est recevable.

*Quant au fond*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.13. Toutefois, lorsque les situations visées sont celles de personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des logements inoccupés et habitables, dont le logement est inoccupé dans les cas mentionnés à l'article 80, alinéa 2, 3° et 4°, les moyens utilisés ne sont pas pertinents par rapport au but poursuivi d'amélioration de l'habitat, puisqu'ils

atteignent des logements qui doivent être considérés comme habitables, et ils sont disproportionnés avec l'objectif de stimulation du logement social dans la mesure où l'inoccupation peut être indépendante de la volonté des personnes en cause.

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

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

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

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

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

B.18. Le moyen n'est pas fondé.

*Recours inscrits sous les n<sup>os</sup> 1695 et 1696**En ce qui concerne le moyen unique dirigé contre l'article 152*

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

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

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

B.21. Eu égard à ces aspects de droit public, le législateur décrétoal a pu estimer qu'il convenait – comme pour les fonctions relevant de la fonction publique, ou pour les mandataires d'organismes auxquels s'applique la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certaines organismes d'intérêt public, en vertu de l'article 15 de cette loi- de prévoir une

limite d'âge que la loi n'impose pas aux administrateurs de sociétés privées. Rien ne permet d'affirmer que la fixation de cette limite d'âge à 67 ans serait discriminatoire en comparaison de celles qui sont prévues dans d'autres statuts de droit public.

B.22. Le moyen n'est pas fondé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.30. Le moyen n'est pas fondé.

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

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

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

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

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

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

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

[...] »

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

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

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

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

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

B.37. Le Constituant et le législateur spécial, pour autant qu'ils n'en aient pas disposé autrement, ont en effet attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter

les règles propres aux matières qui leur ont été transférées, en faisant usage, le cas échéant, de la compétence que leur attribue l'article 9 de la loi spéciale du 8 août 1980.

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

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

B.39. Le moyen n'est pas fondé.

*Recours inscrit sous le n° 1699*

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

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

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

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

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

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

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

1° l'objet social;

2° les statuts;

3° au besoin, le plan de gestion. »

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

Il a ainsi arrêté les règles relatives aux missions des S.L.S.P. (article 131), à leurs moyens d'action (articles 132 à 134), à leurs moyens financiers (articles 135 et 136), à la composition de leur capital (article 138), à leur champ d'activités territorial (articles 139, 141, 142), au régime de leurs fusions et de leurs restructurations (articles 140, 143 à 145), à leur assemblée générale (articles 146 et 147), à leur conseil d'administration (articles 148 à 152), à leur directeur-gérant (article 158) et à leur personnel (article 159). Il a aussi réglé le contrôle de leurs recettes et de leurs dépenses (articles 160 à 162), organisé la tutelle exercée par la S.W.L. (articles 163 à 165), prévu qu'un commissaire du gouvernement serait désigné pour chaque S.L.S.P. (articles 166 à 169), décrit les mesures à prendre lorsqu'une S.L.S.P. est en

difficulté financière structurelle (articles 170 et 171), institué un Fonds régional de solidarité (articles 172 et 173) et prévu les sanctions applicables à la S.L.S.P. qui ne respecte pas les dispositions du décret et de ses arrêtés d'exécution (article 174).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sur le troisième moyen*

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

Par ces motifs,

la Cour

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

- rejette les recours pour le surplus.

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

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

M. Melchior