

## EXECUTIEVEN — EXECUTIFS

## REGION WALLONNE

F. 84 — 275

Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon déterminant la composition, la mission et le fonctionnement du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, institué auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du Logement

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement, le 3 août 1983, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon « déterminant la mission et le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires institués auprès des sociétés agréées par la Société nationale du logement », a donné le 18 octobre 1983 l'avis suivant :

*Observation préalable*

L'arrêté en projet tend à l'exécution de l'article 77bis, inséré dans le Code du logement par le décret du 26 janvier 1983.

Suivant cette disposition,

« Article 77bis. § 1er. Il est institué auprès du conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement un comité consultatif des locataires et des propriétaires.

§ 2. La mission, la composition et le fonctionnement du comité sont déterminés par arrêté de l'Exécutif régional wallon, après avis de la Société nationale du logement.

§ 3. La société agréée transmet au comité toute information nécessaire à son bon fonctionnement ».

L'arrêté en projet n'a trait qu'à la mission et au fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires. La composition de ces comités fera l'objet, selon les délégués du Ministre, d'un arrêté ultérieur.

Sans susciter d'objection juridique, cette dissociation des mesures d'exécution de l'article 77bis précité ne va pas sans inconvénients. C'est ainsi qu'il est difficile d'émettre une appréciation pertinente sur la règle de majorité portée par l'article 4, alinéa 2, du projet, sans avoir d'information sur le nombre et la qualité des membres des comités.

Le présent avis est émis et des textes y sont proposés sous cette réserve.

*Préambule*

Etant donné l'objet du projet et son absence d'incidence sur les finances de la Région, il ne semble pas que l'avis de l'inspecteur des Finances soit également requis. L'alinéa 2 pourrait donc être omis.

Il n'est pas nécessaire de mentionner la date de l'avis de la Société nationale du logement.

*Dispositif**Article 1er*

Il y a plus d'inconvénients que d'avantages à donner les définitions du comité, de la société, du locataire et du propriétaire, comme le fait l'article.

Les définitions du comité et de la société apparaissent suffisamment du contexte, surtout compte tenu de la rédaction qui sera proposée ci-après pour l'article 2, qui deviendra l'article 1er, alinéa 1er.

Quant au locataire et au propriétaire, le projet ne pourrait, sans contrevenir au décret du 26 janvier 1983 complétant le titre II du Code du logement, qui a introduit un article 77bis dans ce Code, définir ces termes dans un sens différent de leur sens usuel puisque, faute d'en donner une définition lui-même, le décret doit être présumé les comprendre dans leur sens usuel.

Subsidièrement, on peut se demander pourquoi la définition du locataire exclut l'hypothèse du bail verbal.

*Articles 2 et 3 (devenant l'article 1er)*

Il va de soi que l'animation et les activités sociales et culturelles visées au 2° du paragraphe 1er de l'article 2 doivent demeurer dans les limites de l'objet de la société.

Suivant le paragraphe 2 de l'article 2,

« Les avis donnés ne portent pas atteinte à la maîtrise des décisions ni à la responsabilité de la société ».

Le projet ayant pour objet la mission et le fonctionnement de comités consultatifs, il est évident que ceux-ci ne peuvent se substituer aux organes des sociétés de logement.

Le paragraphe 2 de l'article 2 est donc superflu.

Les articles 2 et 3 pourraient ne former qu'un seul article, ainsi rédigé :

« Article 1er. L'avis du comité consultatif des locataires et des propriétaires, ci-après dénommé « le comité », institué auprès du conseil d'administration de chacune des sociétés agréées par la Société nationale du logement par l'article 77bis du Code du logement, doit être demandé dans les matières suivantes :

1° les relations entre la société agréée et les propriétaires et locataires, et l'information relative aux droits et aux obligations de l'une et des autres;

2° l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou les 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, et 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.

L'avis du comité peut être demandé dans toute autre matière qui entre dans l'objet de la Société agréée.

Aucun avis ne peut porter sur des cas individuels ».

*Articles 4, 5 et 6 (devenant les articles 2 et 3)*

L'article 5 se borne à reproduire l'article 77bis, § 3, du Code du logement en ce qui concerne la transmission au comité des informations nécessaires à son bon fonctionnement. Il n'a de portée propre qu'à l'égard des modalités de cette transmission.

Il ressort des indications fournies au Conseil d'Etat que, dans l'intention de l'Exécutif, c'est le président du conseil d'administration de la société agréée ou son délégué qui représente celle-ci dans ses rapports avec le comité. Il serait utile que le texte le précise.

Les articles 4, 5 et 6 pourraient former un article 2 et un article 3, rédigés comme suit :

« Article 2. Dès son installation, le comité élit parmi ses membres un bureau qui comprend au moins un président et un secrétaire. Il donne immédiatement connaissance au président du conseil d'administration de la société agréée de la composition du bureau.

Il adopte un règlement d'ordre intérieur et le communique au président du conseil d'administration de la société agréée.

Le comité détermine, de commun accord avec le président du conseil d'administration de la société agréée ou son délégué, le mode de transmission des informations nécessaires à son bon fonctionnement.

Article 3. Le comité émet ses avis à la majorité des voix des membres qui le composent.

Le mandat des membres du comité est gratuit ».

*Articles 7 et 8 (devenant l'article 4)*

Selon les indications fournies au Conseil d'Etat, le comité ne peut émettre d'avis que si une demande lui a été adressée par l'organe responsable de la société agréée et a été discutée au cours d'une réunion à laquelle le représentant ou les représentants de la société agréée ont assisté. Selon les mêmes indications, cela n'exclut pas que le comité puisse poursuivre la discussion sur la demande d'avis au cours d'une réunion ultérieure hors la présence des représentants de la société agréée, pourvu que l'avis soit émis dans les dix jours de la première réunion, soit même que le comité puisse tenir des réunions officieuses dans la perspective d'avis qui lui seraient demandés ultérieurement.

Les articles 7 et 8 pourraient dès lors former un article 4 rédigé comme suit :

« Article 4. Une fois par trimestre au moins, à l'invitation du président du conseil d'administration de la société agréée ou de son délégué, le président du comité convoque celui-ci à une réunion à laquelle assistent un ou plusieurs représentants de la société agréée et au cours de laquelle sont discutées les demandes d'avis formulées par le conseil d'administration de la société agréée.

Le président du conseil d'administration de la société agréée ou son délégué établit l'ordre du jour de la réunion et assume la présidence de celle-ci.

Les autres modalités des réunions visées à l'alinéa 1er, y compris le choix des jours de la semaine qui s'y prêtent le mieux, sont fixées de commun accord par le président du conseil d'administration ou son délégué et le président du comité.

L'avis est donné dans les dix jours de calendrier à partir de la réunion au cours de laquelle la demande d'avis a été mise en discussion. A défaut d'avis communiqué au président du conseil d'administration de la société agréée à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable ».

#### Articles 9 et 10

I. L'article 9 et l'article 10 du projet chargent la Société nationale du logement des missions qu'ils déterminent.

L'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles place le logement parmi les matières attribuées à la Région.

Mais la loi spéciale n'a pas été jusqu'à dissoudre elle-même — fût-ce à terme — les organismes d'intérêt public nationaux compétents pour les matières transférées aux Communautés et aux Régions. Comme l'indique son article 66, alinéa 3, elle a simplement prévu la « restructuration » de ces « organismes parastataux », c'est-à-dire la dissolution de ceux-ci par une loi nationale ultérieure et leur remplacement éventuel par des organismes d'intérêt public ou des administrations qui créeraient les autorités compétentes des Communautés ou des Régions (1).

Le 11 avril 1983, le Gouvernement a déposé sur le bureau de la Chambre des Représentants un projet de loi portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public (Doc. parl. Ch., sess. 1982-1983, n° 623/1).

Lorsque le Conseil d'Etat a été saisi par l'Exécutif régional wallon du projet devenu le décret du 26 janvier 1983 complétant le titre II du Code du logement, le projet tendait à instituer des comités consultatifs des locataires et des propriétaires non seulement auprès des sociétés agréées par la Société nationale du logement exerçant leurs attributions dans la Région wallonne, mais également auprès de la Société nationale elle-même, dans la mesure, évidemment, où celle-ci exerce ses attributions dans la Région wallonne.

Dans son avis du 5 octobre 1982, n° L. 14890/9, le Conseil d'Etat, section de législation, a fait observer que le projet excédait les limites de la compétence de la Région dans ses dispositions qui tendaient à instituer un comité consultatif des propriétaires et locataires pour les logements sociaux dépendant de la Société nationale du logement elle-même. Le Conseil d'Etat s'est exprimé comme suit :

« Le projet ne soulève pas d'observation particulière dans la mesure où il tend à instituer un comité consultatif des locataires et des propriétaires auprès des sociétés agréées par la Société nationale du logement, exerçant leurs attributions dans la région wallonne.

Mais la Société nationale du logement est considérée comme l'un des « organismes parastataux » dont il est question à l'article 66, alinéa 3, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et qui doivent être « restructurés ». Elle est expressément citée, dans l'exposé des motifs du projet de loi qui est à l'origine de la loi du 8 août 1980, « parmi les organismes parastataux qui doivent être adaptés en fonction de l'autonomie » (Doc. parl. Sénat, sess. 1979-1980, 434, n° 1, pp. 51-52).

Tant que cette restructuration n'est pas effectivement réalisée, la Société nationale du logement continue d'exister comme un

établissement unique pour l'ensemble du pays et conserve son statut antérieur. Celui-ci, pas plus que le statut de tout autre établissement public national, ne saurait être modifié par un décret régional. Le paragraphe 1er de l'article 77bis que le projet a pour but d'introduire dans le Code du logement ne devrait donc pas viser la Société nationale du logement à l'égard de laquelle le Conseil régional wallon n'est pas compétent » (2).

L'Exécutif régional wallon a déposé un projet de décret qui avait pour objet d'instituer un comité consultatif des locataires et propriétaires exclusivement « auprès du conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement » (3). Comme le Ministre l'a expliqué devant la Commission du logement, c'est pour tenir compte de l'observation du Conseil d'Etat que le champ d'application du décret en projet a été ainsi limité (4).

Les articles 9 et 10 du projet d'arrêté présentement examiné ne tendent à modifier en aucune manière le statut de la Société nationale du logement. En effet, ils ont pour objet de confier à cette Société nationale les missions qu'ils déterminent. Par rapport aux dispositions ayant l'autorité de la loi qui forment le Code du logement et qui notamment organisent le statut et l'activité de la Société nationale, les missions dont il s'agit sont des missions d'exécution, au surplus de caractère purement administratif et de portée fort limitée.

De manière générale, l'indépendance réciproque des autorités de l'Etat, des Communautés et des Régions a pour conséquence qu'un Conseil régional n'est pas compétent pour imposer d'obligation à une autorité appartenant à un organisme d'intérêt public de caractère national et qu'il n'est dès lors pas compétent pour charger une telle autorité d'une mission qu'elle pourra et devra exercer.

Il faut toutefois avoir égard au principe de la continuité du service public, principe dont l'article 94 de la loi spéciale fait application (5). Compte tenu de ce principe, qui commande de reconnaître une portée fort large à l'article cité, il y a lieu d'admettre que l'Exécutif régional peut charger des missions indiquées la Société nationale du logement jusqu'au moment où cette dernière société aura été dissoute et remplacée par un organisme d'intérêt public ou une administration propre à la Région wallonne. Il va de soi qu'à ce moment, devra être désignée l'autorité régionale substituée à la Société nationale du logement.

II. Le projet, et en particulier l'article 9 de celui-ci, n'indique pas quelle sera la sanction du non-respect de l'obligation de consulter le Comité consultatif des locataires et des propriétaires sur l'un des objets visés à l'article 2 (devenant l'article 1er, alinéa 1er, du texte proposé).

Certes, l'article 9 du projet prévoit qu'en pareil cas, « ... la Société nationale du logement, à la demande de la partie la plus diligente, convoque d'office le comité et la société à une réunion dont elle assume la présidence et qui doit se tenir au cours du trimestre suivant ». Cette disposition n'apporte cependant aucune réponse aux points de savoir, d'une part, si la consultation du Comité constitue, dans l'esprit des auteurs du projet, une formalité substantielle et, d'autre part, quel serait encore l'objet d'une réunion qui aurait lieu après qu'aurait été prise la décision avant laquelle le Comité aurait dû être consulté.

Il ressort des indications fournies au Conseil d'Etat que, dans l'esprit des auteurs du projet, la consultation ne serait pas une formalité substantielle et que son non-respect pourrait seulement entraîner des mesures de la part de la Société nationale du logement à l'égard de la société agréée.

Outre qu'on peut douter de l'efficacité d'une telle sanction, on observera que, tel qu'il est rédigé, le texte de l'article 2 (devenant l'article 1er, alinéa 1er) risque d'amener les juridictions éventuellement saisies d'un litige, à considérer que cet alinéa impose effectivement une formalité substantielle, faute de quoi il serait privé d'une grande partie de son effet utile.

Une autre solution consisterait à prévoir la suspension de plein droit de la décision qui aurait été prise sur l'un des objets visés à l'article 2 (devenant l'article 1er, alinéa 1er) sans la consultation du Comité. Il va de soi qu'une telle solution devrait être traduite dans une disposition expresse du projet.

(1) Voir les articles 8, 9 et 87 de cette loi spéciale.

(2) Doc. Cons. rég. wallon 1982-1983, n° 41/1, page 4.

(3) Doc. cité.

(4) Rapport présenté par M. Donnay au nom de la Commission du logement, doc. Cons. rég. wallon, 1982-1983, n° 41/2, page 3.

(5) Voir aussi l'article 46 de la loi ordinaire du 9 août 1980 de réformes institutionnelles.

III. Logiquement, les articles 9 et 10 devraient être intervertis. Pour les raisons exposées sous II, le Conseil d'Etat se borne à proposer le texte suivant pour l'article 10 (devenant l'article 5); le choix de la solution que l'article 6 (ex 9) devra traduire relevant évidemment d'une décision à prendre par l'Exécutif :

\* Article 5. Si le président du conseil d'administration de la société agréée ou son délégué et le président du comité ne parviennent pas à se mettre d'accord sur les modalités visées à l'article 4, alinéa 3, la décision est prise par la Société nationale du logement ».

#### Observation finale

Il ne s'indique pas de diviser en chapitres un arrêté aussi bref que l'arrêté en projet.

La chambre était composée de :

MM. :

P. Tapie, président de chambre;  
Ch. Hubertant, P. Fincoeur, conseillers d'Etat;  
R. Pirson, C. Deschamps, assesseurs de la section de législation;

Mme M. Van Gerrewey, greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. Charlier, auditeur.

Le greffier,

M. Van Gerrewey.

Le président,

P. Tapie.

#### AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique, le 26 octobre 1983, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon « déterminant la composition des Comités consultatifs des locataires et des propriétaires institués auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement », a donné le 3 novembre 1983, l'avis suivant :

#### Intitulé

L'intitulé pourrait être rédigé plus simplement comme suit, sur le modèle de l'intitulé du projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon examiné par le Conseil d'Etat, sous le n° L. 15.890/2 :

« Arrêté de l'Exécutif régional déterminant la composition des Comités consultatifs des locataires et des propriétaires, institués auprès des sociétés agréées par la Société nationale du logement. »

#### Préambule

Il n'est pas nécessaire de mentionner la date de l'avis de la Société nationale du logement.

L'alinéa 3 doit, par ailleurs, être remplacé par la formule usuelle « Vu l'avis du Conseil d'Etat; ».

#### Examen des articles

##### Article 1er

Il y a plus d'inconvénients que d'avantages à donner les définitions du comité, de la société, du locataire et du propriétaire, comme le fait l'article.

Les définitions du comité et de la société apparaissent suffisamment du contexte, surtout compte tenu de la rédaction qui sera proposé ci-après pour l'article 1er.

Quant au locataire et au propriétaire, le projet ne pourrait, sans contrevenir au décret du 26 janvier 1983 complétant le titre II du Code du logement, qui a introduit un article 77bis dans ce Code, définir ces termes dans un sens différent de leur sens usuel puisque, faute d'en donner une définition lui-même, le décret doit être présumé les comprendre dans leur sens usuel.

Le texte proposé ci-après pour l'article 1er (ex 19) n'indique, pas plus que le texte du projet, ni la date à laquelle le nombre des logements qui dépendent de la société agréée doit être pris en considération, ni s'il peut éventuellement s'agir de logements

non encore habitables et, par exemple, en construction. Il appartiendra à l'Exécutif d'apprécier s'il ne convient pas de rendre le texte plus précis à ce double point de vue, par exemple en y ajoutant un alinéa 3.

##### Articles 4 et 5

Tels qu'ils sont rédigés, ces articles mettent l'accent sur la notification de la décision du Conseil d'administration plutôt que, sur la décision elle-même, qui n'est visée qu'implicitement. Si ce procédé ne présente pas d'inconvénients en ce qui concerne la computation des délais, il n'en va pas de même quant à l'effet soit d'une absence de décision, soit d'une décision rendue ou notifiée après l'expiration du délai prévu par le texte.

Une solution est indiquée dans le texte proposé ci-après pour l'ensemble de l'arrêté en projet. Elle repose sur un choix d'opportunité, qui s'inspire en partie du choix fait dans le projet à propos des conséquences de l'absence de décision de la Commission de recours. Il appartiendra évidemment à l'Exécutif de l'apprécier.

##### Article 16

Le projet permet à l'électeur de voter pour un ou pour plusieurs candidats pourvu que le nombre de ses suffrages ne dépasse pas celui des sièges à pourvoir. Mais il n'indique pas le poids relatif de chaque suffrage.

Il ressort des indications fournies au Conseil d'Etat que, dans l'intention de l'Exécutif, chaque suffrage porté sur un candidat équivaudra à une voix, de sorte que l'électeur qui aurait voté pour moins de candidats qu'il n'y a de sièges à pourvoir n'aurait pas épuisé ses possibilités de vote.

##### Article 21

L'article fait mention de suppléants pour la première fois dans le projet.

Il se recommanderait que l'article 1er du texte proposé prévoie expressément l'existence de cette catégorie de membres.

Compte tenu des observations qui précèdent et d'améliorations de forme — notamment dans l'ordre de présentation logique des articles — qui n'appellent pas de commentaire particulier, le texte suivant est proposé pour l'ensemble du dispositif :

\* Article 1er (article 19 du projet). Le Comité consultatif des locataires et des propriétaires institué par l'article 77bis, § 1er, du Code du logement auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du logement, est composé de membres effectifs et, éventuellement, de membres suppléants.

Les membres effectifs sont au nombre de cinq, de sept ou de neuf, selon respectivement que le nombre des logements qui dépendent de la société agréée est inférieur à 1 000, inférieur à 2 000, ou égal ou supérieur à 2 000.

Article 2 (article 14 du projet). Il est procédé tous les quatre ans, selon deuxième samedi du mois de mai, à l'élection des membres du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, dénommé ci-dessous « le Comité ».

Les opérations du vote ont lieu de 8 à 12 heures.

Article 3 (article 2 et article 3 partim du projet). Les membres du Comité sont élus par les personnes qui, le 1er septembre de l'année qui précède l'année de l'élection, avaient la qualité de locataire ou de propriétaire et occupaient effectivement le logement.

Le vote n'est pas obligatoire.

Article 4 (article 3 partim du projet). Quatre mois avant l'élection, le Conseil d'administration de la société agréée, dénommé ci-dessous « le Conseil », dresse la liste des électeurs par ordre alphabétique. Pendant les quinze jours qui suivent, la liste est affichée au siège de la société agréée, avec le texte du présent arrêté.

Article 5 (article 4 du projet). Au cours du délai d'affichage prévu à l'article 4, les locataires et les propriétaires visés à l'article 3, alinéa 1er, peuvent demander leur inscription ou la radiation d'inscriptions qu'ils considèrent comme irrégulières.

Les réclamations sont adressées à la société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Le Conseil statue dans les huit jours de la réception de la réclamation et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les (...) jours de l'envoi ou du dépôt de la réclamation, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Article 6 (article 5 du projet). Dans les huit jours de la notification de la décision du Conseil ou de l'expiration du délai de (...) jours prévu à l'article 5, alinéa 3, selon le cas, l'auteur de la réclamation peut introduire par lettre recommandée à la poste un recours auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

La Commission statue dans les dix jours de la réception du recours. Elle notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les (...) jours, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Article 7 (article 6 du projet). Sont éligibles les électeurs qui sont âgés de dix-huit ans au moins le jour de l'élection, qui sont locataires ou propriétaires et étaient déjà le 1er janvier de l'année qui précède l'année de l'élection et qui, s'ils sont locataires, sont en règle de paiement de loyer au moment du dépôt de leur candidature.

Ne peuvent être élus, ni les membres du Conseil, ni les employés de la société agréée, ni les membres de la famille des uns et des autres, qui habitent sous le même toit.

Article 8 (article 7 partim du projet). Les candidatures doivent être introduites au plus tard le soixantième jour avant l'élection. Elles sont adressées à la Société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Article 9 (article 7 partim du projet). Au plus tard le septante-cinquième jour avant l'élection, le Conseil convoque chacun des électeurs par lettre individuelle.

La convocation indique la date et le lieu de l'élection, le nombre de sièges à pourvoir, ainsi que la date jusqu'à laquelle les candidatures peuvent être introduites. Elle rappelle que les opérations de vote ont lieu de 8 à 12 heures.

Elle reproduit les articles 7 à 11 du présent arrêté.

Le texte de la convocation est affiché au siège de la société agréée jusqu'au jour de l'élection.

Article 10 (article 8 du projet). Le cinquantième jour avant l'élection, le Conseil dresse la liste des candidats par ordre alphabétique. Cette liste est affichée au siège de la société agréée, selon le cas, jusqu'au jour de l'élection ou jusqu'à la constatation de l'arrêt de la procédure électorale ou la proclamation de l'élection sans lutte, prévues à l'article 12.

Article 11 (article 9 du projet). Les réclamations contre la liste des candidats doivent être introduites au plus tard le quarantième jour avant l'élection, par lettre recommandée à la poste, auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour avant l'élection et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 2, la réclamation est réputée rejetée.

Article 12 (article 13 du projet). Au cas où le nombre de candidats n'atteint pas le nombre des membres effectifs à élire, la procédure électorale est arrêtée.

Au cas où le nombre de candidats est égal au nombre des membres effectifs à élire, les candidats sont proclamés élus sans lutte.

Le Conseil constate l'arrêt de la procédure électorale ou proclame l'élection sans lutte. Dans les deux cas, il en informe les électeurs.

Article 13 (article 11 du projet). Le Conseil assure l'organisation matérielle de l'élection. Il prend les dispositions nécessaires au respect du secret du vote.

Il y a un bureau de vote par mille électeurs. Un bureau au moins est établi au siège de la société agréée.

Article 14 (article 12 partim du projet). Le vingt-deuxième jour avant l'élection, le Conseil désigne les membres des bureaux de vote et du bureau de dépouillement; il désigne des membres suppléants de ces bureaux, s'il y a lieu.

Les bureaux de vote et le bureau de dépouillement sont composés d'au moins trois personnes dont le président. Le président est un membre du Conseil. Il choisit un secrétaire parmi les électeurs non candidats, mais éligibles.

Article 15 (article 10 du projet). Le vingtième jour avant l'élection, le Conseil détermine la forme du bulletin de vote.

Doivent figurer sur le bulletin de vote la dénomination de la société agréée, la date de l'élection et la liste des candidats, ainsi que, en face de chacun des noms des candidats, une case pour le vote.

Le Conseil prend les dispositions nécessaires pour que le nombre des bulletins de vote soit supérieur de dix pour cent au nombre des électeurs.

Article 16 (article 12 partim du projet). Les candidats peuvent assister aux opérations de vote et de dépouillement.

Article 17 (article 15 du projet). L'électeur est admis au vote sur présentation de sa carte d'identité et de sa lettre de convocation.

L'électeur qui n'est pas muni de sa lettre de convocation est admis au vote s'il figure sur la liste prévue aux articles 4 à 6.

Article 18 (article 16 du projet). L'électeur vote pour un ou pour plusieurs candidats. Toutefois, le bulletin est nul s'il contient plus de suffrages qu'il n'y a de membres effectifs à élire.

Article 19 (article 17 du projet). L'électeur plie son bulletin en quatre, de manière à cacher son vote, et le dépose dans l'urne prévue à cet effet.

Toute marque quelconque permettant d'identifier l'électeur rend le bulletin nul.

Sont également nuls les bulletins autres que ceux qui ont été remis à l'électeur au moment du vote.

Article 20 (article 18 et article 22 du projet). Le dépouillement s'opère le jour du vote à partir de 13 heures.

Le bureau de dépouillement relève le nombre des voix obtenues par chacun des candidats et établit la liste des élus effectifs et suppléants; il dresse le procès-verbal de ses opérations.

Il invite les candidats présents à signer le procès-verbal.

Article 21 (article 20 du projet). Sont élus membres effectifs les candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas de parité de voix, est élu le candidat qui occupe un logement depuis le plus grand nombre d'années.

En cas de parité de voix et d'années d'occupation, est élu le candidat le plus âgé.

Les parties d'années d'occupation ne sont pas comptées.

Article 22 (article 21 du projet). Sont élus membres suppléants les candidats non élus membres effectifs, qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

Le nombre des membres suppléants ne peut dépasser celui des membres effectifs.

L'ordre des suppléants est déterminé par le nombre des voix obtenues. Le cas échéant, il est fait application de l'article 21, alinéas 2 à 4.

Article 23 (article 23 du projet). Dans les quarante-huit heures de l'élection, le président du bureau de dépouillement adresse un exemplaire du procès-verbal des opérations de ce bureau, par lettre recommandée à la poste, à la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Dans le même délai, le Conseil affiche un exemplaire du procès-verbal au siège de la société agréée et en adresse un autre à chaque candidat.

Article 24 (article 24 du projet). Dans les huit jours de l'élection, tout candidat peut introduire par lettre recommandée à la poste une réclamation auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour qui suit l'élection et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 2, la réclamation est réputée rejetée.

Article 25 (article 25 du projet). Cesse de faire partie du Comité, le membre effectif qui ne satisfait plus aux conditions prévues à l'article 7, alinéa 1er.

Le Conseil constate que l'intéressé a cessé de faire partie du Comité et le lui notifie par lettre recommandée à la poste.

Dans les huit jours de la réception de la lettre de notification, l'intéressé peut introduire par lettre recommandée à la poste une réclamation auprès de la Commission de recours et de contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue au plus tard le trentième jour qui suit l'envoi de la réclamation et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

Si la Commission n'a pas statué dans le délai fixé à l'alinéa 4, la réclamation est réputée rejetée.

Article 26 (article 26 du projet). Le membre effectif qui a cessé de faire partie du Comité ou dont le mandat vient à expiration est remplacé par un membre suppléant dans l'ordre prévu à l'article 22, alinéa 3.

Le Comité n'est plus valablement constitué lorsque le nombre de ses membres est inférieur à trois.

Article 27 (article 27 du projet). Il est institué, pour la Région wallonne, une Commission de recours et de contrôle, dénommée ci-après « la Commission ».

Elle est composée :

- d'un président désigné par l'Exécutif Régional Wallon;
- de deux membres désignés par le Conseil d'administration dans ses attributions, parmi les fonctionnaires de niveau 1 de l'administration du logement;
- de deux membres désignés par le Conseil d'administration de la Société nationale du Logement, parmi les membres de niveau 1 du rôle français de son personnel.

Le siège de la Commission est établi à l'administration du logement.

Le secrétariat de la Commission est assuré par l'administration du logement.

Outre les attributions définies aux articles 6, 11, 23, 24 et 25, la Commission dispose d'un pouvoir général de contrôle de la procédure électorale.

Article 28 (article 28 du projet). Le présent arrêté entre en vigueur le .....

Article 29 (article 29 du projet). Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. »

#### Observation finale

Il n'a pas paru indispensable au Conseil d'Etat de diviser l'arrêté en chapitres.

La chambre était composée de :

MM. :

P. Tapie, président de chambre;  
Ch. Huberlant; P. Fincœur, conseillers d'Etat;  
Mme M. Van Gerrewey, greffier.

Le rapport a été présenté par M. P. Charlier, auditeur.

Le greffier,

M. Van Gerrewey.

Le président,

P. Tapie.

### 1er DECEMBRE 1983. — Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon déterminant la composition, la mission et le fonctionnement du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, institué auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du Logement

L'Exécutif Régional Wallon,

Vu le Code du Logement, notamment l'article 77bis, inséré par le Décret du Conseil Régional Wallon du 26 janvier 1983;

Vu l'avis de la Société nationale du Logement;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de la Région Wallonne pour le Logement et l'Informatique,

Arrête :

#### CHAPITRE 1er. — Composition

Article 1er. Le Comité consultatif des locataires et des propriétaires institué par l'article 77bis, § 1er du Code du Logement auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du Logement est composé de membres effectifs et, éventuellement, de membres suppléants.

Les membres effectifs sont au nombre de 5, de 7 ou de 9, selon respectivement que le nombre des logements occupés par les électeurs et qui dépendent de la société agréée est inférieur à 1 000, inférieur à 2 000, ou égal ou supérieur à 2 000.

Art. 2. Il est procédé tous les quatre ans, le deuxième samedi du mois de mai, à l'élection des membres du Comité consultatif des locataires et propriétaires, dénommé ci-dessous « le Comité ».

Les opérations du vote ont lieu de 8 à 12 h.

Art. 3. Les membres du Comité sont élus par les personnes qui, le 1er septembre de l'année qui précède l'année de l'élection avaient la qualité de locataire ou de propriétaire et occupent effectivement le logement.

Le vote n'est pas obligatoire.

Art. 4. Quatre mois avant l'élection, le Conseil d'Administration de la société agréée dénommé ci-dessous « le Conseil », dresse la liste des électeurs par ordre alphabétique. Pendant les quinze jours qui suivent, la liste est affichée au siège de la société agréée, avec le texte du présent arrêté.

Art. 5. Au cours du délai d'affichage prévu à l'article 4, les locataires et les propriétaires visés à l'article 3, alinéa 1er, peuvent introduire une demande motivée, visant à leur inscription ou à la radiation d'inscriptions qu'ils considèrent comme irrégulières.

Les réclamations sont adressées à la société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Le Conseil statue dès la réception de la réclamation et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les 8 jours de l'envoi ou du dépôt de la réclamation, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Art. 6. Dans les 16 jours de l'envoi ou du dépôt de la réclamation visée à l'article 5, alinéa 2, l'auteur de la réclamation peut introduire par lettre recommandée à la poste un recours auprès de la Commission de Recours et de Contrôle visée à l'article 27.

La Commission statue dès la réception du recours. Elle notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les 10 jours, l'inscription demandée est réputée acquise ou la radiation refusée.

Art. 7. Sont éligibles les électeurs qui sont âgés de 18 ans au moins le jour de l'élection, qui sont locataires ou propriétaires et l'étaient déjà le 1er janvier de l'année qui précède l'année de l'élection et qui, s'ils sont locataires, sont en règle de paiement de loyer au moment du dépôt de leur candidature.

Ne peuvent être élus, ni les membres du Conseil, ni les membres de la société agréée, ni les employés de la société agréée, ni les membres de la famille des uns et des autres qui habitent sous le même toit.

Art. 8. Les candidatures doivent être introduites au plus tard le soixantième jour avant l'élection. Elles sont adressées à la société agréée par lettre recommandée à la poste ou déposées à son siège contre accusé de réception.

Art. 9. Au plus tard le septante-cinquième jour avant l'élection, le Conseil convoque chacun des électeurs par lettre individuelle.

La convocation indique la date et le lieu de l'élection, le nombre de sièges à pourvoir, ainsi que la date jusqu'à laquelle les candidatures peuvent être introduites.

Elle rappelle que les opérations de vote ont lieu de 8 à 12 h.

Elle reproduit les articles 7 à 11 du présent arrêté.

Le texte de la convocation est affiché au siège de la société agréée jusqu'au jour de l'élection.

Art. 10. Le cinquantième jour avant l'élection, le Conseil dresse la liste des candidats par ordre alphabétique. Cette liste est affichée au siège de la société agréée, selon le cas, jusqu'au jour de l'élection ou jusqu'à la constatation de l'arrêt de la procédure électorale ou la proclamation de l'élection sans lutte, prévue à l'article 12.

**Art. 11.** Les réclamations contre la liste des candidats doivent être introduites au plus tard le quarantième jour avant l'élection par lettre recommandée à la poste, auprès de la Commission de Recours et de Contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil, par lettre recommandée à la poste.

Si les notifications n'ont pas été faites au plus tard le trentième jour avant l'élection, la réclamation est réputée rejetée.

**Art. 12.** Au cas où le nombre de candidats n'atteint pas le nombre des membres effectifs à élire, la procédure électorale est arrêtée.

Au cas où le nombre de candidats est égal au nombre des membres effectifs à élire, les candidats sont proclamés élus sans lutte.

Le Conseil constate l'arrêt de la procédure électorale ou proclame l'élection sans lutte. Dans les deux cas, il en informe les électeurs.

**Art. 13.** Le Conseil assure l'organisation matérielle de l'élection. Il prend les dispositions nécessaires au respect du secret du vote.

Il y a un bureau de vote par mille électeurs. Un bureau au moins est établi au siège de la société agréée.

**Art. 14.** Le vingt-deuxième jour avant l'élection, le Conseil désigne les membres des bureaux de vote et du bureau de dépouillement, il désigne des membres suppléants de ces bureaux s'il y a lieu.

Les bureaux de vote et le bureau de dépouillement sont composés d'au moins 3 personnes dont le président. Le président est un membre du Conseil. Il choisit un secrétaire parmi les électeurs non-candidats, mais éligibles.

**Art. 15.** Le vingtième jour avant l'élection, le Conseil détermine la forme du bulletin de vote.

Doivent figurer sur le bulletin de vote, la dénomination de la société agréée, la date de l'élection, et la liste des candidats dressée par ordre alphabétique ainsi que, en face de chacun des noms des candidats, une case pour le vote.

Le Conseil prend les dispositions nécessaires pour que le nombre des bulletins de vote soit supérieur au nombre des électeurs.

**Art. 16.** Les candidats peuvent assister aux opérations de vote et de dépouillement.

**Art. 17.** L'électeur est admis au vote sur présentation de sa carte d'identité et de sa lettre de convocation.

L'électeur qui n'est pas muni de sa lettre de convocation est admis au vote s'il figure sur la liste prévue aux articles 4 à 6.

**Art. 18.** L'électeur vote pour un ou pour plusieurs candidats. Toutefois, le bulletin est nul s'il contient plus de suffrages qu'il n'y a de membres effectifs à élire.

**Art. 19.** L'électeur plie son bulletin en quatre, de manière à cacher son vote, et le dépose dans l'urne prévue à cet effet.

Toute marque quelconque permettant d'identifier l'électeur rend le bulletin nul.

Sont également nuls, les bulletins autres que ceux qui ont été remis à l'électeur au moment du vote.

**Art. 20.** Le dépouillement s'opère le jour du vote à partir de 13 heures.

Le bureau des dépouillements relève le nombre des voix obtenues par chacun des candidats et établit la liste des élus effectifs et suppléants; il dresse le procès-verbal de ces opérations.

Il invite les candidats présents à signer le procès-verbal.

**Art. 21.** Sont élus membres effectifs, les candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas de parité de voix, est élu le candidat qui occupe un logement depuis le plus grand nombre d'années.

En cas de parité de voix et d'années d'occupation, est élu le candidat le plus âgé.

Les parties d'années d'occupation ne sont pas comptées.

**Art. 22.** Sont élus membres suppléants, les candidats non élus membres effectifs qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

Le nombre des membres suppléants ne peut dépasser celui des membres effectifs.

L'ordre des suppléants est déterminé par le nombre des voix obtenues. Le cas échéant, il est fait application de l'article 21, alinéas 2 à 4.

**Art. 23.** Dans les quarante-huit heures de l'élection, le président du bureau de dépouillement adresse un exemplaire du procès-verbal des opérations de ce bureau, par lettre recommandée à la poste, à la Commission de Recours et de Contrôle visée à l'article 27.

Dans le même délai, le Conseil affiche un exemplaire du procès-verbal au siège de la société agréée et en adresse un autre à chaque candidat.

**Art. 24.** Dans les huit jours de l'élection, tout candidat peut introduire par lettre recommandée à la poste une réclamation auprès de la Commission de Recours et de Contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil, par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les trente jours qui suivent l'élection, la réclamation est réputée rejetée.

**Art. 25.** Cesse de faire partie du Comité, le membre effectif qui ne satisfait plus aux conditions prévues à l'article 7, alinéa 1er.

Le Conseil constate que l'intéressé a cessé de faire partie du Comité et le lui notifie par lettre recommandée à la poste.

Dans les huit jours de la réception de la lettre de notification, l'intéressé peut introduire par lettre recommandée à la poste, une réclamation auprès de la Commission de Recours et de Contrôle visée à l'article 27.

Celle-ci statue et notifie sa décision sans délai à l'auteur de la réclamation et au Conseil, par lettre recommandée à la poste.

A défaut de notification dans les 30 jours qui suivent l'envoi de la réclamation, celle-ci est réputée rejetée.

**Art. 26.** Le membre effectif qui a cessé de faire partie du Comité ou dont le mandat vient à expiration est remplacé par un membre suppléant dans l'ordre prévu à l'article 22, alinéa 3.

Le Comité n'est plus valablement constitué lorsque le nombre de ses membres est inférieur à trois.

**Art. 27.** Il est institué, pour la Région wallonne, une Commission de Recours et de Contrôle dénommée ci-après « la Commission ».

Elle est composée :

- d'un président désigné par l'Exécutif Régional Wallon;
- de deux membres désignés par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, parmi les fonctionnaires de niveau I de l'Administration du Logement;
- de deux membres désignés par le Conseil d'Administration de la Société nationale du Logement, parmi les agents statutaires de niveau I du rôle français de son personnel.

Le siège de la Commission est établi à l'Administration du Logement.

Le secrétariat de la Commission est assuré par l'Administration du Logement.

Outre les attributions définies aux articles 6, 11 23, 24 et 25, la Commission dispose d'un pouvoir général de contrôle de la procédure électorale.

## CHAPITRE II. — Mission et fonctionnement

**Art. 28.** L'avis du Comité doit être demandé dans les matières suivantes :

1° les relations entre la société agréée et les propriétaires et locataires, et l'information relative aux droits et aux obligations de l'une et des autres;

2° l'animation et les activités culturelles dans les immeubles ou les 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, et 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.

L'avis du Comité peut être demandé dans toute autre matière qui entre dans l'objet de la société agréée.

Aucun avis ne peut porter sur des cas individuels.

**Art. 29.** Dès son installation, le Comité élit parmi ses membres un bureau qui comprend au moins un président et un secrétaire. Il donne immédiatement connaissance au président du Conseil d'Administration de la société agréée de la composition du bureau.

Il adopte un règlement d'ordre intérieur et le communique au président du Conseil d'Administration de la société agréée.

Le Comité détermine, de commun accord avec le président du Conseil d'administration de la société agréée ou son délégué, le mode de transmission des informations nécessaires à son bon fonctionnement.

**Art. 30.** Le Comité émet ses avis à la majorité des voix des membres qui le composent.

Le mandat des membres du Comité est gratuit.

**Art. 31.** Une fois par trimestre au moins, à l'invitation du président du Conseil d'administration de la société agréée ou de son délégué, le Président du Comité convoque celui-ci à une réunion à laquelle assiste un ou plusieurs représentants de la société agréée et au cours de laquelle sont discutées les demandes d'avis formulées par le Conseil d'administration de la société agréée.

Le président du Conseil d'administration de la société agréée ou son délégué établit l'ordre du jour de la réunion et assume la présidence de celle-ci.

Les autres modalités des réunions visées à l'alinéa 1er, y compris le choix des jours de la semaine qui s'y prêtent le mieux, sont fixées de commun accord par le président du Conseil d'administration ou son délégué et le président du Comité.

L'avis est donné dans les dix jours de calendrier à partir de la réunion au cours de laquelle la demande d'avis a été mise en discussion. A défaut d'avis communiqué au président du Conseil d'administration de la société agréée à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

**Art. 32.** Si le président du Conseil d'administration de la société agréée ou son délégué et le président du Comité ne parviennent pas à se mettre d'accord sur les modalités visées à l'article 31, alinéa 3, la décision est prise par la Société nationale du Logement.

**Art. 33.** Si, au cours d'un trimestre, aucune réunion n'a été tenue conformément à l'article 31, le directeur général de la Société nationale du Logement ou son délégué, à la demande du président du Comité ou du président du Conseil d'administration de la société agréée ou de son délégué, convoque une réunion qui doit se tenir sous sa présidence, dans le trimestre qui suit.

**Art. 34.** Dans le cas où le Conseil prend une décision dans une des matières visées à l'article 28, alinéa 1er, sans avoir consulté le Comité, cette décision est suspendue.

**Art. 35.** Le présent arrêté entre en vigueur le 30 novembre 1983.

**Art. 36.** Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 1er décembre 1983.

Le Ministre de la Région Wallonne  
pour le Logement et l'Informatique

Mme J. MAYENCE

Le Ministre-Président de la Région Wallonne,  
chargé de l'Economie,

J.-M. DEHOUSSE

#### ÜBERSETZUNG

#### WALLONISCHE REGION

D. 84 — 273

Erlass der Wallonischen Regionalexekutive zur Bestimmung von Zusammensetzung, Aufgabe und Tätigkeit des bei dem Verwaltungsrat jeder einzelnen von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft eingesetzten Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer

#### GUTACHTEN DES STAATSRATES

#### Überprüfung der Artikel

#### Artikel 1

Dem Staatsrat, Abteilung Gesetzgebung, zweite Kammer, wurde am 26. Oktober 1983, durch den Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen und Informatik ein Antrag auf Gutachten, innerhalb einer Frist von höchstens drei Tagen, über einen Erlassentwurf der Wallonischen Regionalexekutive « zur Bestimmung der Zusammensetzung der bei dem Verwaltungsrat jeder einzelnen von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft eingesetzten Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer » vorgelegt, über den er am 3. November folgendes Gutachten abgegeben hat :

#### Benennung

Die Benennung könnte wie folgt vereinfacht werden, nach dem Muster der Benennung des vom Staatsrat unter der Nr. 15.690/2 untersuchten Erlassentwurfes der Wallonischen Regionalexekutive :

« Erlass der Wallonischen Regionalexekutive zur Bestimmung der Zusammensetzung der bei den von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften eingesetzten Beratungsausschüsse. »

#### Einleitung

Das Datum des Gutachtens der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft muss nicht unbedingt angeführt werden.

Der Absatz 3 muss andererseits durch die übliche Formel « Aufgrund des Gutachtens des Staatsrates » ersetzt werden.

Die Begriffsbestimmungen von Ausschuss, Gesellschaft, Mieter und Besitzer, wie sie der Artikel vornimmt, bringen mehr Nachteile Vorteile mit sich.

Die Begriffsbestimmungen von Ausschuss und Gesellschaft gehen zur Genüge aus dem Kontext hervor, vor allem aufgrund der nachstehend vorgeschlagenen Fassung des Artikels 1.

Was Mieter und Hausbesitzer angeht, kann der Entwurf, ohne das Dekret vom 26. Januar 1983 zur Ergänzung des Titels II des Wohngesetzbuches, das einen Artikel 77bis in dieses Gesetzbuch eingeführt hat, zu verletzen, diese Begriffe nicht anders als in ihrem üblichen Sinne definieren, weil man annehmen muss, dass das Dekret, da es selbst keine Begriffsbestimmung vornimmt, sie in ihrem üblichen Sinne versteht.

Der nachstehend vorgeschlagene Text für Artikel 1 (ex 19) gibt, genau wie der Text des Entwurfs, weder das Datum, ab wann die von der anerkannten Gesellschaft abhängige Anzahl Wohnungen in Betracht gezogen werden muss, noch die Möglichkeit an, ob es sich um noch nicht bewohnbare und, zum Beispiel, im Bau befindliche Wohnungen handeln kann. Es bleibt der Exekutive vorbehalten, darüber zu entscheiden, ob es den Text unter diesem doppelten Gesichtspunkt zu verdeutlichen gilt, beispielsweise durch die Beifügung eines Absatzes 3.

#### Artikel 4 und 5

In ihrer ursprünglichen Fassung legen diese Artikel den Schwerpunkt eher auf die beamtliche Bekanntgabe des Verwaltungsratsbeschlusses als auf den Beschluss selbst, der nur still-

schweigend gemeint ist. Wenn dieses Vorgehen auch, was die Berechnung der Fristen betrifft, keine Nachteile aufweist, so gilt dies nicht für den Fall, wenn kein Beschluss vorliegt, oder wenn der Beschluss nach Ablauf der vom Text vorgesehenen Frist getroffen oder amtlich bekanntgegeben wird.

In dem nachstehend vorgeschlagenen Text wird eine Lösung für den ganzen Erlassentwurf aufgezeigt. Sie beruht auf einer zweckmässigen Wahl, die sich teilweise auf die im Entwurf für den Fall, dass kein Beschluss des Berufungsausschusses vorliegt, vorgesehene Wahl beruft. Die Entscheidung liegt natürlich bei der Exekutive.

#### Artikel 16

Der Entwurf erlaubt dem Wähler für einen oder für mehrere Kandidaten zu stimmen, vorausgesetzt, dass die Anzahl seiner Wahlstimmen nicht die Anzahl der zu vergebenden Sitze übersteigt. Aber er gibt nicht das relative Gewicht einer jeden Wahlstimme an.

Aus den dem Staatsrat übermittelten Angaben geht hervor, dass es in der Absicht der Exekutive liegt, dass jede auf einen Kandidaten abgegebene Wahlstimme gleich eine Stimme ist. Das hätte zur Folge, dass der Wähler, der für weniger Kandidaten als zu vergebende Sitze stimmte, seine Möglichkeiten der Stimmabgabe nicht voll ausgenützt hätte.

#### Artikel 21

Der Artikel erwähnt zum ersten Mal in diesem Entwurf Ersatzmitglieder.

Empfehlenswert wäre, wenn der Artikel 1 des vorgeschlagenen Textes bereits ausdrücklich die Existenz dieser Kategorie von Mitgliedern vorsehen würde.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Anmerkungen und der Formverbesserungen — vor allem in der logischen Reihenfolge der Artikel —, die keines besonderen Kommentars bedürfen, wird folgender Text für den ganzen Tenor vorgeschlagen:

« Artikel 1 (Artikel 19 des Entwurfs) — Der gemäss Artikel 77bis § 1 des Wohnungsgesetzbuches bei dem Verwaltungsrat einer jeden von der Nationalen Wohnungsbau-Gesellschaft anerkannten Gesellschaft eingesetzte Beratungsausschuss der Mieter und Eigentümer besteht aus ordentlichen und gegebenenfalls Ersatzmitgliedern.

Die Anzahl der ordentlichen Mitglieder beträgt 5, 7 oder 9, je nachdem ob die Anzahl der von den Wählern bezogenen und der anerkannten Gesellschaft zugeordneten Wohnungen bis zu 1 000, 2 000 oder über 2 000 erreicht.

Artikel 2 (Artikel 14 des Entwurfs) — Alle vier Jahre, am zweiten Samstag im Monat Mai, ist die Wahl der Mitglieder des Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer, im weiteren Verlauf « der Ausschuss » genannt, zu wählen.

Die Wahl findet zwischen 8 00 und 12 00 Uhr statt.

Artikel 3 (Artikel 2 und Artikel 3 tw. des Entwurfs) — Die Ausschussmitglieder werden von denjenigen Personen gewählt, die am 1. September vor dem Wahljahr Mieter oder Eigentümer waren und die Wohnung auch tatsächlich selbst innehaben.

Es besteht keine Wahlpflicht.

Artikel 4 (Artikel 3 tw. des Entwurfs) — Vier Monate vor der Wahl hat der im weiteren Verlauf als « der Rat » bezeichnete Verwaltungsrat der anerkannten Gesellschaft eine alphabetisch geordnete Wählerliste zu erstellen. Während der zwei darauf folgenden Wochen ist diese Liste zusammen mit dem Wortlaut des vorliegenden Erlasses am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen.

Artikel 5 (Artikel 4 des Entwurfs) — Während der in Artikel 4 vorgeschriebenen Aushangfrist können die in Artikel 3 Absatz 1 angegebenen Mieter und Eigentümer einen begründeten Antrag mit dem Zweck ihrer Eintragung in die Liste bzw. zwecks Streichung der von ihnen als ordnungswidrig betrachteten Eintragungen einreichen.

Die Beschwerden sind der anerkannten Gesellschaft per Einschreiben zuzustellen oder gegen Empfangsbestätigung am Gesellschaftssitz hereinzugeben.

Der Rat hat sofort nach Eingang über die Beschwerden zu befinden und dem Beschwerdeführer die getroffene Entscheidung unverzüglich per Einschreibebrief bekanntzugeben.

Erfolgt keine Mitteilung innerhalb 8 Tagen nach Versand der Hereingabe der Beschwerde, dann ist die beantragte Eintragung als zulässig oder die geforderte Streichung als abgelehnt zu betrachten.

Artikel 6 (Artikel 5 des Entwurfs) — Innerhalb 16 Tagen nach Versand oder Hereingabe der in Artikel 5 Abs. 2 erwähnten Beschwerde, kann der Beschwerdeführer Einspruch bei der in Artikel 27 angegebenen Einspruchs- und Kontrollkommission per Einschreiben einreichen.

Sofort nach Erhalt hat die Kommission über den Einspruch zu befinden. Sie hat dem Beschwerdeführer über dem Rat ihre Entscheidung unverzüglich per Einschreibebrief bekanntzugeben.

Erfolgt keine Mitteilung innerhalb 10 Tagen, wird davon ausgegangen, dass dem Antrag auf Eintragung in die Liste stattgegeben bzw. die Streichung abgelehnt wurde.

Artikel 7 (Artikel 6 des Entwurfs) — Als wählbar gelten die Wähler, die am Wahltag mindestens 18 Jahre alt sind, bereits am 1. Januar vor dem Wahljahr Mieter bzw. Eigentümer waren, und falls sie Mieter sind, zum Zeitpunkt des Einreichens ihrer Kandidatur, ihre Miete ordnungsgemäss bezahlt haben.

Weder Ratsmitglieder noch Angehörige der anerkannten Gesellschaft noch Angestellte der anerkannten Gesellschaft noch Familienmitglieder der Vorerwähnten, wenn sie mit ihnen zusammenwohnen, dürfen gewählt werden.

Artikel 8 (Artikel 7 tw. des Entwurfs) — Kandidaturen müssen spätestens sechzig Tage vor der Wahl eingereicht werden. Sie sind der anerkannten Gesellschaft per Einschreiben zu übermitteln oder am Gesellschaftssitz gegen Empfangsbestätigung einzureichen.

Artikel 9 (Artikel 7 tw. des Entwurfs) — Spätestens am fünfundsechzigsten Tag vor der Wahl hat der Rat die Wähler einzeln per Einschreibebrief zu Wahl aufzufordern.

Die Wahlaufforderung muss folgende Angaben enthalten: Wahltag, Wahlort sowie den äussersten Termin für das Einreichen der Kandidaturen.

Es muss darin erwähnt werden, dass die Wahl von 8 00 bis 12 00 Uhr abgehalten wird.

Die Artikel 7 bis 11 des vorliegenden Erlasses sind im Wortlaut darin aufzuführen.

Der Wortlaut der Wahlaufforderung ist bis zum Wahltag am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen.

Artikel 10 (Artikel 8 des Entwurfs) — Am fünfzigsten Tag vor der Wahl hat der Rat die alphabetisch geordnete Kandidatenliste zu erstellen. Diese Liste ist am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen, und zwar, je nach Fall, bis zum Wahltag oder bis zu der in Artikel 12 erwähnten Einstellung des Wahlvorgangs bzw. der Verkündung der Ergebnisse der kämpflosen Wahl.

Artikel 11 (Artikel 9 des Entwurfs) — Beschwerden bezüglich der Kandidatenliste müssen spätestens am vierzigsten Tag vor der Wahl per Einschreibebrief bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission eingereicht werden.

Die Kommission befindet sofort darüber und benachrichtigt den Beschwerdeführer unverzüglich per Einschreibebrief.

Erfolgte keine Benachrichtigung bis spätestens zum deissigsten Tag vor der Wahl, dann gilt die Beschwerde als verworfen.

Artikel 12 (Artikel 13 des Entwurfs) — Werden nicht genügend Kandidaturen eingereicht, um die Anzahl der zur Wahl ausgeschriebenen ordentlichen Mitgliedsstellen zu besetzen, dann ist das Wahlverfahren einzustellen.

Entspricht die Kandidatenanzahl der Anzahl der zur Wahl ausgeschriebenen ordentlichen Mitgliedsstellen, dann werden die Kandidaten als kampfflos gewählt erklärt.

Der Rat stellt die Einstellung des Wahlvorgangs fest oder er verkündet die kampfflose Wahl. In beiden Fällen hat er die Wähler entsprechend zu benachrichtigen.

Artikel 13 (Artikel 11 des Entwurfs) — Der Rat gewährleistet die materielle Durchführung der Wahl. Er trifft die erforderlichen Vorkehrungen zur Wahrung des Wahlgeheimnisses.

Es ist ein Wahlbüro für je eintausend Wähler vorzusehen. Mindestens ein Wahlbüro ist am Sitz der anerkannten Gesellschaft einzurichten.



Artikel 14 (Artikel 12 tw. des Entwurfs) — Am zweifundzwanzigsten Tag vor der Wahl bezeichnet der Rat die Mitglieder der Wahlbürovorstände und des Zählbürovorstandes, er bezeichnet, falls erforderlich, die Ersatzmitglieder für diese Wahlvorstände.

Die Wahlbürovorstände und der Zählbürovorstand bestehen aus mindestens drei Personen einschliesslich des Vorsitzenden. Der Vorsitzende ist Mitglied des Rates. Er sucht sich einen Sekretär unter den wählbaren Wählern, die nicht auf der Kandidatenliste stehen.

Artikel 15 (Artikel 10 des Entwurfs) — Am zwanzigsten Tag vor der Wahl bestimmt der Rat die Gestalt des Stimmzettels.

Der Stimmzettel enthält: die Bezeichnung der anerkannten Gesellschaft, das Wahldatum, die Liste der Kandidaten in alphabetischer Reihenfolge sowie ein Stimmfeld vor jedem Kandidatennamen.

Der Rat hat dafür zu sorgen, dass ausreichend Stimmzettel zur Verfügung stehen.

Artikel 16 (Artikel 12 tw. des Entwurfs) — Die Kandidaten dürfen bei den Wahl- und Zählvorgängen zugegen sein.

Artikel 17 (Artikel 15 des Entwurfs) — Die Wähler werden auf Vorlage des Personalausweises und der Wahlaufforderung zur Wahl zugelassen.

Wähler, die ohne Wahlaufforderung erscheinen, werden zur Wahl zugelassen, wenn sie auf der in den Artikeln 4 bis 6 erwähnten Liste eingetragen sind.

Artikel 18 (Artikel 16 des Entwurfs) — Der Wähler gibt seine Stimme für einen oder mehrere Kandidaten ab. Der Stimmzettel ist jedoch ungültig, wenn darauf mehr Stimmen abgegeben wurden als ordentliche Mitglieder zu wählen waren.

Artikel 19 (Artikel 17 des Entwurfs) — Der Wähler faltet den Stimmzettel in vier, so dass seine Stimmabgabe nicht zu sehen ist und wirft ihn dann in die vorgesehene Urne.

Durch irgendwelche Kennzeichnung, die auf den Wähler schliessen lassen könnte, wird der Stimmzettel ungültig.

Ausser den den Wählern bei der Stimmabgabe überreichten Stimmzetteln sind alle weiteren Stimmzettel ebenfalls ungültig.

Artikel 20 (Artikel 18 und Artikel 22 des Entwurfs) — Die Stimmzählung erfolgt am Wahltag ab 13 Uhr.

Der Zählbürovorstand zählt die Stimmen, die für jeden der einzelnen Kandidaten abgegeben wurden, und erstellt eine Liste mit den gewählten ordentlichen und den Ersatzkandidaten. Über diese Vorgänge hat er ein Protokoll aufzunehmen.

Er fordert die anwesenden Kandidaten auf, das Protokoll zu unterzeichnen.

Artikel 21 (Artikel 20 des Entwurfs) — Kandidaten, die die höchste Stimmenanzahl auf sich vereinigen konnten, gelten als ordentliche Mitglieder gewählt.

Bei Stimmgleichheit gilt derjenige Kandidat als gewählt, der eine Wohnung über eine höhere Anzahl Jahre hinweg innehat.

Bei Stimmen- und Inhaberjahrengleichheit gilt der älteste Kandidat als gewählt.

Unvollständige Inhaberjahre bleiben unberücksichtigt.

Artikel 22 (Artikel 21 des Entwurfs) — Gelten als gewählte Ersatzmitglieder, Kandidaten mit der höchsten Stimmenanzahl, die nicht zu ordentlichen Ausschussmitgliedern gewählt wurden.

Es dürfen nicht mehr Ersatzmitglieder als ordentliche Mitglieder gewählt werden.

Die Reihenfolgebestimmung der Ersatzmitglieder erfolgt gemäss der erhaltenen Stimmenanzahl. Gegebenenfalls kommen die Absätze 2 bis 4 von Artikel 21 zur Anwendung.

Artikel 23 (Artikel 23 des Entwurfs) — Innerhalb achtundvierzig Stunden nach der Wahl übermittelt der Zählbürovorstandsvorsitzende der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission ein Exemplar des Protokolls des Zählbüros per Einschreiben.

Innerhalb der gleichen Frist hat der Rat eine Ausfertigung dieses Protokolls am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen sowie jedem Kandidaten ein weiteres Exemplar davon zuzustellen.

Artikel 24 (Artikel 24 des Entwurfs) — Jeder Kandidat kann innerhalb acht Tagen nach der Wahl eine Beschwerde per Einschreiben bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission einreichen.

Letztere hat sofort darüber zu befinden und dem Beschwerdeführer sowie dem Rat die gefällte Entscheidung unverzüglich per Einschreiben mitzuteilen.

Erfolgt keine Benachrichtigung innerhalb dreissig Tagen nach der Wahl, dann gilt die Beschwerde als verworfen.

Artikel 25 (Artikel 25 des Entwurfs) — Ordentliche Mitglieder, die die in Artikel 7 Absatz 1 angegebenen Bedingungen nicht mehr erfüllen, verlieren ihre Eigenschaft als Ausschussmitglied.

Der Rat bestätigt, dass der Betreffende kein Ausschussmitglied mehr ist und teilt ihm dies per Einschreibebrief mit.

Innerhalb acht Tagen nach Erhalt der Benachrichtigung kann der Betreffende eine Beschwerde bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission per Einschreiben einreichen.

Letztere hat sofort darüber zu befinden und dem Beschwerdeführer sowie dem Rat die gefällte Entscheidung unverzüglich per Einschreiben mitzuteilen.

Erfolgt keine Benachrichtigung innerhalb dreissig Tagen nach Versand der Beschwerde, dann gilt sie als abgelehnt.

Artikel 26 (Artikel 26 des Entwurfs) — Gehört ein ordentliches Mitglied dem Ausschuss nicht mehr an oder ist seine Amtszeit abgelaufen, dann ist es durch ein Ersatzmitglied entsprechend der in Artikel 22 Abs. 3 angegebenen Reihenfolge zu ersetzen.

Mit weniger als 3 Mitgliedern hat der Ausschuss keine ordnungsmässige Zusammensetzung mehr.

Artikel 27 (Artikel 27 des Entwurfs) — Für die Wallonische Region wird eine Einspruchs- und Kontrollkommission, im weiteren Verlauf « die Kommission » genannt, eingesetzt.

Sie hat folgende Zusammensetzung:

— einen von der Wallonischen Regionalexekutive bezeichneten Vorsitzenden;

— zwei unter den Beamten des Niveaus 1 der Verwaltung für Wohnungswesen durch den zuständigen Minister für das Wohnungswesen bezeichnete Mitglieder;

— zwei durch den Verwaltungsrat der Nationalen Wohnungsbau-Gesellschaft bezeichnete Mitglieder, die unter den ordnungsgemäss dem Niveau 1 der französischen Sprachgruppe zugeordneten Bediensteten ihres Personals ausgewählt wurden.

Der Sitz der Kommission wird bei der Verwaltung für Wohnungswesen eingerichtet.

Das Sekretariat der Kommission wird durch die Verwaltung für Wohnungswesen gewährleistet.

Ausser den in den Artikeln 6, 11, 23, 24 und 25 erläuterten Zuständigkeiten besitzt die Kommission eine allgemeine Kontrollbefugnis für das Wahlverfahren.

Artikel 28 (Artikel 28 des Entwurfs) — Der vorliegende Erlass tritt am in Kraft.

Artikel 29 (Artikel 29 des Entwurfs) — Der zuständige Minister für Wohnungswesen ist mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

#### Schlussbemerkung

Es erschien dem Staatsrat nicht notwendig, den Erlass in Kapitel zu unterteilen.

Die Kammer setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Die Herren:

P. Tapie, Vorsitzender der Kammer;

Ch. Huberland, P. Fincoeur, Staatsratsmitglieder;

Frau M. Van Gerrewey, Kammersekretär.

Der Bericht wurde durch Herrn P. Charlier, Auditor, vorgelegt.

Der Sekretär

M. Van Gerrewey

Der Vorsitzende

P. Tapie

## GUTACHTEN DES STAATSRATES

Dem Staatsrat, Abteilung Gesetzgebung, neunte Kammer, wurde am 3. August 1983 durch den Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen ein Antrag auf Gutachten über einen Erlasentwurf der Wallonischen Regionalexekutive « zur Bestimmung der Aufgabe und Tätigkeit des bei den von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften eingesetzten Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer » vorgelegt, über den er am 18. Oktober 1983 folgendes Gutachten abgegeben hat :

*Vorbemerkung*

Der geplante Erlass bezweckt die Durchführung des im Wohnungsgesetzbuch durch Dekret vom 26. Januar 1983 eingefügten Artikels 77bis, der folgendes bestimmt :

« Artikel 77bis — § 1 — Beim Verwaltungsrat jeder durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft wird ein Beratungsausschuss der Mieter und Eigentümer eingerichtet.

§ 2 — Aufgabe, Zusammensetzung und Tätigkeit des Ausschusses werden durch Erlass der Wallonischen Regionalexekutive nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft bestimmt.

§ 3 — Die anerkannte Gesellschaft gibt alle zu seiner einwandfreien Tätigkeit erforderlichen Auskünfte an den Ausschuss weiter. »

Der geplante Erlass bezieht sich nur auf die Aufgabe und Tätigkeit der Beratungsausschüsse der Mieter und Eigentümer. Für die Zusammensetzung dieser Ausschüsse soll laut den Vertretern des Ministers ein späterer Erlass erarbeitet werden.

Diese Teilung der Durchführungsmaßnahmen des vorerwähnten Artikels 77bis geht, wenn auch juristisch ohne Bedenken, nicht ohne einige Nachteile. Aus diesem Grunde ist es schwierig, eine passende Meinung über die in Artikel 4 Absatz 2 des Entwurfs enthaltene Mehrheitsregel zu äussern, ohne von der Anzahl und der Eigenschaft der Mitglieder der Ausschüsse Kenntnis zu haben.

Unter diesem Vorbehalt wird vorliegendes Gutachten abgegeben und die Texte vorgeschlagen.

*Einleitung*

Aufgrund des Gegenstandes des Entwurfes und da er keinen Einfluss auf die Finanzen der Region hat, scheint ein Einholen des Gutachtens des Finanzinspektors gesetzmässig nicht erforderlich. Absatz 2 könnte also wegfallen.

Es ist nicht notwendig, das Datum des Gutachtens der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anzuführen.

*Tenor*

## Artikel 1

Es gibt mehr Nach- als Vorteile, die Definition des Ausschusses, der Gesellschaft, des Mieters und des Eigentümers, wie es dieser Artikel tut, zu geben.

Die Definitionen des Ausschusses und der Gesellschaft gehen genügend aus dem Kontext hervor, vor allem wenn man die hier nach für Artikel 2, der anschliessend zu Artikel 1 Absatz 1 wird, vorgeschlagene Fassung berücksichtigt.

Was den Mieter und den Eigentümer betrifft, könnte der Entwurf diese Begriffe nicht ohne Übertretung des Dekrets vom 26. Januar 1983 zur Ergänzung des Titels II des Wohnungsgesetzbuches, das einen Artikel 77bis in dieses Gesetzbuch einfügte, in einem ihrem üblichen Sinn verschiedenen Sinne definieren, denn wenn das Dekret keine Definition davon gibt, so wird davon ausgegangen, dass es sie in ihrem üblichen Sinne versteht.

Darüberhinaus kann man sich die Frage stellen, weshalb die Definition des Mieters die Möglichkeit eines mündlichen Mietvertrages ausschliesst.

## Artikel 2 und 3 (die Artikel 1 werden)

Selbstverständlich müssen die in Punkt 2 des 1. Paragraphen von Artikel 2 erwähnten Animationen sowie sozialen und kulturellen Tätigkeiten im Rahmen des Gesellschaftszweckes erfolgen.

Laut Paragraph 2 des Artikels 2 :

« Beeinträchtigen die abgegebenen Gutachten weder die Vormachtstellung der Entscheidung noch die Haftung der Gesellschaft. »

Da der Entwurf die Aufgabe und Tätigkeit der Beratungsausschüsse als Gegenstand hat, dürfen letztere natürlich nicht an die Stelle der Organe der Wohnungsbaugesellschaften treten.

Paragraph 2 von Artikel 2 ist also überflüssig.

Die Artikel 2 und 3 könnten nur einen einzigen, wie folgt abgefassten Artikel bilden :

« Artikel 1 — Das Gutachten des bei dem Verwaltungsrat jeder einzelnen von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft aufgrund von Artikel 77bis des Wohnungsgesetzbuches eingesetzten Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer, hiernach « Ausschuss » genannt, muss für folgende Materien eingeholt werden :

1. Die Beziehungen zwischen der anerkannten Gesellschaft und den Eigentümern und Mietern sowie die Information über Rechte und Pflichten beider Beteiligten;

2. Die Betreuung sowie soziale und kulturelle Tätigkeiten in Gebäuden und Gebäudekomplexen, wofür die Gesellschaft zuständig ist;

3. Unterhalt und Instandsetzung der Wohnungen und deren Zugänge;

4. Jahresabrechnung der ihrer Beschaffenheit entsprechend aufgeteilten Nebenkosten und die Höhe der entsprechenden Vorschusszahlungen;

5. Allgemeine Massnahmen, die für das Einziehen von ausstehenden Mieten und Nebenkosten zu veranlassen sind;

6. Die Hausordnung.

Eine Stellungnahme des Ausschusses kann für alle weiteren Angelegenheiten beantragt werden, die irgendwie mit dem Zweck der anerkannten Gesellschaft in Verbindung stehen.

Stellungnahmen dürfen sich nie auf persönliche Fälle beziehen. »

## Artikel 4, 5 und 6 (die Artikel 2 und 3 werden)

Artikel 5 beschränkt sich darauf, Artikel 77bis, § 3, des Wohnungsgesetzbuches wiederzugeben, indem was die Übermittlung von Auskünften an den Ausschuss betrifft, die zu seiner einwandfreien Tätigkeit erforderlich sind. Seine eigentliche Bedeutung liegt nur in der Durchführung dieser Übermittlung.

Aus Angaben, die dem Staatsrat gemacht wurden, geht hervor, dass in den Augen der Executive der Vorsitzende des Verwaltungsrates der anerkannten Gesellschaft oder sein Vertreter letztere bei den Beziehungen mit dem Ausschuss vertreten soll. Es wäre angebracht, dies im Text genauer anzugeben.

Die Artikel 4, 5 und 6 könnten einen Artikel 2 und Artikel 3 bilden, die wie folgt abgefasst würden :

« Artikel 2 — Sofort nach seiner Einsetzung wählt der Ausschuss unter seinen Mitgliedern einen Vorstand, der zumindest einen Vorsitzenden und einen Schriftführer umfasst. Der Vorsitzende des Verwaltungsrates der anerkannten Gesellschaft ist unverzüglich über die Zusammensetzung des Vorstands in Kenntnis zu setzen.

Er verabschiedet eine Betriebsordnung und übermittelt sie dem Verwaltungsratsvorsitzenden der anerkannten Gesellschaft.

Ausschuss und Verwaltungsvorsitzender der anerkannten Gesellschaft bzw. dessen Vertreter vereinbaren, wie die für den ordentlichen Betrieb des Ausschusses erforderliche Nachrichtenübermittlung zu erfolgen hat.

Artikel 3 — Die Stellungnahmen bzw. Gutachten des Ausschusses werden mit Stimmenmehrheit der Mitglieder verabschiedet.

Das Amt der Ausschussmitglieder ist unentgeltlich. »

## Artikel 7 und 8 (die Artikel 4 werden)

Gemäss Angaben, die dem Staatsrat mitgeteilt wurden, darf der Ausschuss nur Gutachten abgeben, wenn ihm ein diesbezüglicher Antrag durch die verantwortliche Stelle der anerkannten Gesellschaft gestellt wird, der bei einer Sitzung mit dem oder den Vertreter(n) der anerkannten Gesellschaft zur Debatte stand. Laut den gleichen Angaben schliesst dies nicht aus, dass der Ausschuss die Diskussion über den Antrag auf Gutachten in einer späteren Sitzung bei Abwesenheit der Vertreter der anerkannten Gesellschaft weiterführen kann, vorausgesetzt, dass das Gutachten innerhalb von zehn Tagen ab der ersten Sitzung abgegeben wird, oder selbst dass der Ausschuss offiziöse Sitzungen hinsichtlich Gutachten, um die er später gebeten werden könnte, abhalten kann.

Die Artikel 7 und 8 könnten demnach einen Artikel 4 bilden, der wie folgt abgefasst ist :

« Artikel 4 — Jedes Quartal hat der Ausschussvorsitzende auf Ersuchen des Verwaltungsratsvorsitzenden der anerkannten Gesellschaft oder dessen Stellvertreter den Ausschuss zu einer Versammlung zusammenzurufen. An dieser Versammlung nehmen ein oder mehrere Vertreter der anerkannten Gesellschaft teil, um die vom Verwaltungsrat der anerkannten Gesellschaft beantragten Stellungnahmen zu behandeln.

Der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft bzw. dessen Vertreter erstellt die Tagesordnung für diese Versammlung und führt ebenfalls den Vorsitz.

Die weiteren Bedingungen für die unter Absatz 1 erwähnten Versammlungen, einschliesslich der dafür am besten geeigneten Wochentage, sind gemeinsam von dem Verwaltungsratsvorsitzenden oder seinem Vertreter und vom Ausschussvorsitzenden festzusetzen.

Das Gutachten muss innerhalb 10 Kalendertagen nach der Versammlung erteilt werden, im Laufe derer der Antrag behandelt wurde. Erhält der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft keinen Bescheid bis zum Ablauf der erwähnten Frist, dann gilt das Gutachten als günstig. »

#### Artikel 9 und 10

I. Artikel 9 und 10 des Entwurfs weisen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft die von ihnen bestimmten Aufgaben zu.

Artikel 6, § 1, IV, des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen stellt das Wohnungswesen unter die Materien, für welche die Region zuständig ist.

Das Sondergesetz hat bei weitem jedoch nicht die nationalen gemeinnützigen Organe — sei es auch zeitlich — aufgelöst, die für Materien zuständig sind, die den Gemeinschaften und Regionen zugeordnet wurden.

Wie es in seinem Artikel 66 Absatz 3 angegeben wird, hat es lediglich die « Umstrukturierung dieser halbstaatlichen Einrichtungen » vorgesehen, d.h. ihre Auflösung durch ein späteres nationales Gesetz und ihre etwaige Ersetzung durch gemeinnützige Organe oder Verwaltungen, die durch die zuständigen Behörden der Gemeinschaften oder Regionen eingerichtet würden (1).

Am 11. April 1983 hat die Regierung der Abgeordnetenkammer einen Gesetzesentwurf zur Aufhebung und Umstrukturierung bestimmter gemeinnütziger Organe vorgelegt (Parl. Dok. K., Sess. 1983, Nr. 623/1).

Als dem Staatsrat durch die Wallonische Regionalexekutive der Dekretentwurf vom 26. Januar 1983 zur Ergänzung des Titels II des Wohnungsbuches vorgelegt wurde, sollte dieser Entwurf nicht nur bei den durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften, die für die Wallonische Region zuständig sind, sondern auch bei der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft selbst Beratungsausschüsse für Mieter und Eigentümer einrichten, insofern letztere natürlich ihre Kompetenz in der Wallonischen Region ausübt.

In seinem Gutachten vom 5. Oktober 1982, Nr. L. 14.890/9, hat der Staatsrat, Abteilung Gesetzgebung, darauf aufmerksam gemacht, dass der Entwurf die Grenzen der Zuständigkeit der Region in den Bestimmungen, die einen Beratungsausschuss der Mieter und Eigentümer für Sozialwohnungen, die von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft abhängen, einrichten sollten, überschreitet. Der Staatsrat brachte folgendes zum Ausdruck :

« Der Entwurf gibt zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass, da er zur Einrichtung eines Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer bei den von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften, die ihre Zuständigkeit in der Wallonischen Region ausüben, führen soll.

Die Nationale Wohnungsbaugesellschaft wird jedoch als eine « halbstaatliche Einrichtung » im Sinne von Artikel 66 Absatz 3 des Sondergesetzes zur Reform der Institutionen vom 8. August 1980 angesehen, die « umstrukturiert » werden muss. Sie wird ausdrücklich in der Begründung zum Gesetzesentwurf, der dem Gesetz

vom 8. August 1980 vorausgehend « in die halbstaatlichen Einrichtungen die hinsichtlich ihrer Autonomie angepasst werden müssen », eingestuft » (Dok. Parl. Senat, Sess. 1979-1980, Nr. 1, S. 51-52).

Solange diese Umstrukturierung nicht effektiv erfolgt ist, gilt die Nationale Wohnungsbaugesellschaft weiterhin als eine einzige Anstalt für das gesamte Land und behält ihren vorherigen Rechtsstatus bei. Letzterer, wie auch der Status jeglicher anderer nationaler öffentlicher Anstalten, könnte nicht durch ein regionales Dekret geändert werden. Paragraph 1 von Artikel 77bis, den der Entwurf in das Wohnungsbuch einfügen will, sollte sich also nicht auf die Nationale Wohnungsbaugesellschaft beziehen, für die der Wallonische Regionalrat nicht zuständig ist (1).

Die Wallonische Regionalexekutive hat einen Dekretentwurf hinterlegt, der ausdrücklich auf die Einrichtung eines Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer « beim Verwaltungsrat jeder einzelnen der von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften » abzielen soll (2). Wie es der Minister von der Kommission für Wohnungswesen erläuterte, ist diese Begrenzung des Anwendungsbereiches des geplanten Dekrets aus Berücksichtigung der Bemerkung des Staatsrates erfolgt (3).

Die Artikel 9 und 10 des hier überprüften Entwurfs sollen in keiner Weise den Status der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft abändern. Sie sollen nämlich dieser Nationalen Gesellschaft die durch sie bestimmten Aufgaben zuteilen. Im Vergleich zu den im Wohnungsbuch enthaltenen Bestimmungen, welche die zwingende Kraft eines Gesetzes haben und u.a. den Status und die Tätigkeit der Nationalen Gesellschaft behandeln, geht es bei den hier erwähnten Aufgaben um Ausführungsaufgaben, die zudem rein verwaltungsmässigen Charakter besitzen und eine sehr begrenzte Tragweite haben.

Allgemein gesehen, hat die gegenseitige Unabhängigkeit der Obrigkeiten des Staates, der Gemeinschaften und der Regionen zur Folge, dass ein Regionalrat nicht kompetent ist, um einer Obrigkeit, die zu einem gemeinnützigen Organ nationalen Charakters gehört, Verpflichtungen aufzuerlegen und dass er demnach nicht zuständig ist, um einer solchen Obrigkeit eine Aufgabe zu erteilen, die sie ausführen kann und muss.

Man muss jedoch Rücksicht auf das Prinzip der Kontinuität des öffentlichen Dienstes nehmen; ein Prinzip, das durch Artikel 94 des Sondergesetzes angewandt wird (4). Aufgrund dieses Prinzips, das für den erwähnten Artikel die Zuerkennung einer sehr grossen Tragweite auferlegt, muss zugegeben werden, dass die Regionalexekutive die Nationale Wohnungsbaugesellschaft mit den erwähnten Aufgaben bis zu dem Augenblick betrauen kann, an dem diese Gesellschaft aufgelöst und durch ein gemeinnütziges Organ oder eine der Wallonischen Region eigenen Verwaltung ersetzt wird. Zu diesem Zeitpunkt muss selbstverständlich die an die Stelle der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft tretende regionale Obrigkeit bezeichnet werden.

II. Der Entwurf und insbesondere sein Artikel 9 erwähnt nicht, welche Strafe bei Nichteinhaltung der Pflicht, den Beratungsausschuss der Mieter und Eigentümer bei einem der in Artikel 2 (der zum Artikel 1 Absatz 1 des vorgeschlagenen Textes wird) angesprochenen Gegenstände zu Rate zu ziehen, auferlegt wird.

Gewiss, Artikel 9 des Entwurfs sieht in solchen Fällen vor, dass : « ... Die Nationale Wohnungsbaugesellschaft auf Gesuch der zuerst handelnden Partei von Amts wegen den Ausschuss und die Gesellschaft zu einer Sitzung einberuft, bei der sie den Vorsitz führt und die im Laufe des darauffolgenden Trimesters abzuhalten ist ». Diese Bestimmung gibt jedoch keine Antwort auf die Fragen, ob einerseits, die Anhörung des Ausschusses im Sinne der Verfasser des Entwurfs eine wesentliche Formalität darstellt und andererseits, welchen Gegenstand noch eine Sitzung haben würde, die stattfände, nachdem die Entscheidung getroffen wurde, vor welcher der Ausschuss hätte angehört werden müssen.

Aus den Angaben, die dem Staatsrat mitgeteilt wurden, geht hervor, dass die Anhörung im Sinne der Verfasser keine wesentliche Formalität wäre und dass ihre Nichteinhaltung lediglich zu Massnahmen seitens der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft gegen die anerkannte Gesellschaft führen könnte.

(1) Dok. wahl. Regionalrat 1982-1983, Nr. 41/1, Seite 4.

(2) Idem.

(3) Durch Herrn Donnay im Namen der Kommission für Wohnungswesen vorgebrachter Bericht, Dok. wahl. Regionalrat, 1982-1983, Nr. 41/2, Seite 3.

(4) Siehe auch Artikel 46 des ordentlichen Gesetzes vom 9. August 1980 zur Reform der Institutionen.

Darüber hinaus, dass man über die Wirksamkeit einer solchen Ahndung zweifeln kann, ist zu bemerken, dass der so abgefasste Wortlaut von Artikel 2 (der Artikel 1, Absatz 1 wird) die etwa über einen Streitfall entscheidenden Gerichte denken lassen kann, dass dieser Absatz effektiv eine wesentliche Formalität vorschreibt, da er sonst eines grossen Teils seiner Wirkung beraubt würde.

Eine andere Lösung bestünde darin, eine von Rechts wegen angeordnete Aussetzung der Entscheidung vorzusehen, die über einen der in Artikel 2 (der zu Artikel 1, Absatz 1 wird) erwähnten Gegenstände ohne Anhörung des Ausschusses getroffen würde. Selbstverständlich wäre eine solche Lösung in einer ausdrücklichen Bestimmung des Entwurfes wiederzugeben.

III. Logischerweise müssten die Artikel 9 und 10 untereinander vertauscht werden. Aus den unter II. dargelegten Gründen beschränkt der Staatsrat sich darauf, folgenden Wortlaut für Artikel 10 (jetzt Artikel 5) vorzuschlagen, wobei die Wahl der Lösung, die Artikel 6 (ehem. 9) wiedergeben soll, natürlich von einer Entscheidung der Exekutive abhängt :

« Artikel 5 — Falls der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft oder sein Vertreter und der Ausschuss-

vorsitzende bezüglich der unter Artikel 4 Absatz 3 angegebenen Bedingungen keine Einigung erzielen können, dann entscheidet die Nationale Wohnungsbaugesellschaft.

#### Schlussbemerkung

Es ist nicht angebracht, einen soch kurzen Erlass wie der geplante in Kapitel aufzuteilen.

Die Kammer setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen :

Die Herren :

P. Tapie, Vorsitzender der Kammer;  
Ch. Huberland, P. Fincoeur, Staatsratsmitglieder;  
B. Pirson, C. Deschamps, Gesetzgebung;  
Frau M. Van Gerrewey, Kammersekretär.

Der Bericht wurde durch Herrn P. Charlier, Auditor, vorgelegt.

Der Sekretär

M. Van Gerrewey

Der Vorsitzende

P. Tapie

### 1. DEZEMBER 1983. — Erlass der Wallonischen Regionalexekutive zur Bestimmung von Zusammensetzung, Aufgabe und Tätigkeit des bei dem Verwaltungsrat jeder einzelnen von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft eingesetzten Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer

Unter Berücksichtigung des Wohngesetzbuches, insbesondere des durch Dekret des Wallonischen Regionalrates vom 26. Januar 1983 eingefügten Artikels 77bis;

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft;

Unter Beachtung des Gutachtens des Staatsrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Wallonischen Region für Wohnungswesen und Informatik;

Beschliesst die Wallonischen Regionalexekutive :

#### KAPITEL I. — Zusammensetzung

Artikel 1 — Der gemäss artikel 77bis § 1 des Wohngesetzbuches bei dem Verwaltungsrat einer jeden von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaft eingesetzte Beratungsausschuss der Mieter und Eigentümer besteht aus ordentlichen und gegebenenfalls Ersatzmitgliedern.

Die Anzahl der ordentlichen Mitglieder beträgt 5, 7 oder 9, je nachdem die Anzahl der von den Wähler bezogenen und der anerkannten Gesellschaft zugeordneten Wohnungen bis zu 1 000, 2 000 oder über 2 000 erreicht.

Art. 2 — Alle vier Jahre, am zweiten Samstag im Monat Mai, ist die Wahl der Mitglieder des Beratungsausschusses der Mieter und Eigentümer, im weiteren Verlauf « der Ausschuss » genannt, zu wählen.

Die Wahl findet zwischen 8.00 und 12.00 Uhr statt.

Art. 3 — Die Ausschussmitglieder werden von denjenigen Personen gewählt, die am 1. September vor dem Wahljahr Mieter oder Eigentümer waren und die Wohnung auch tatsächlich selbst innehaben.

Es besteht keine Wahlpflicht.

Art. 4 — Vier Monate vor der Wahl hat der im weiteren Verlauf als « der Rat » bezeichnete Verwaltungsrat der anerkannten Gesellschaft eine alphabetisch geordnete Wählerliste zu erstellen. Während der zwei darauf folgenden Wochen ist diese Liste zusammen mit dem Wortlaut des vorliegenden Erlasses am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen.

Art. 5 — Während der in Artikel 4 vorgeschriebenen Aushangfrist können die in Artikel 3, Absatz 1 angegebenen Mieter und Eigentümer einen begründeten Antrag mit dem Zweck ihrer Eintragung in die Liste bzw. zwecks Streichung der von ihnen als ordnungswidrig betrachteten Eintragungen einreichen.

Die Beschwerden sind der anerkannten Gesellschaft per Einschreiben zuzustellen oder gegen Empfangsbestätigung am Gesellschaftssitz hereinzugeben.

Der Rat hat sofort nach Eingang über die Beschwerden zu befinden und dem Beschwerdeführer die getroffene Entscheidung unverzüglich per Einschreibebrief bekannt zugeben.

Erfolgt keine Mitteilung innerhalb 8 Tagen nach Versand oder Hereingabe der Beschwerde, dann ist die beantragte Eintragung als zulässig oder die geforderte Streichung als abgelehnt zu betrachten.

Art. 6 — Innerhalb 16 Tagen nach Versand oder Hereingabe der in Artikel 5 Abs. 2 erwähnten Beschwerde kann der Beschwerdeführer Einspruch bei der in Artikel 27 angegebenen Einspruchs- und Kontrollkommission per Einschreiben einreichen.

Sofort nach Erhalt hat die Kommission über den Einspruch zu befinden. Sie hat dem Beschwerdeführer und dem Rat ihre Entscheidung unverzüglich per Einschreibebrief bekanntzugeben.

Erfolgt keine Mitteilung innerhalb 10 Tagen, wird davon ausgegangen, dass dem Antrag auf Eintragung in die Liste stattgegeben bzw. die Streichung abgelehnt wurde.

Art. 7. — Als wählbar gelten die Wähler, die am Wahltag mindestens 18 Jahre alt sind, bereits am 1. Januar vor dem Wahljahr Mieter bzw. Eigentümer waren, und, falls sie Mieter sind, zum Zeitpunkt des Einreichens ihrer Kandidatur, ihre Miete ordnungsgemäss bezahlt haben.

Weder Ratsmitglieder noch Angehörige der anerkannten Gesellschaft noch Angestellte der anerkannten Gesellschaft noch Familienmitglieder der Vorerwähnten, wenn sie mit ihnen zusammenwohnen, dürfen gewählt werden.

Art. 8 — Kandidaturen müssen spätestens sechzig Tage vor der Wahl eingereicht werden. Sie sind der anerkannten Gesellschaft per Einschreiben zu übermitteln oder am Gesellschaftssitz gegen Empfangsbestätigung einzureichen.

Art. 9. Spätestens am fünfundsiebzigsten Tag vor der Wahl hat der Rat die Wähler einzeln per Einschreibebrief zur Wahl aufzufordern.

Die Wahlaufforderung muss folgende Angaben enthalten : Wahltag, Wahlort sowie den äussersten Termin für das Einreichen der Kandidaturen.

Es muss darin erwähnt werden, dass die Wahl von 8.00 bis 12.00 Uhr abgehalten wird.

Die Artikel 7 bis 11 des vorliegenden Erlasses sind im Wortlaut darin aufzuführen.

Der Wortlaut der Wahlaufforderung ist bis zum Wahltag am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen.

Art. 10 — Am fünfzigsten Tag vor der Wahl hat der Rat die alphabetisch geordnete Kandidatenliste zu erstellen. Diese Liste ist am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen und zwar je nach Fall, bis zum Wahltag oder bis zu der in Artikel 12 erwähnten Einstellung des Wahlvorgangs bzw. der Verkündung der Ergebnisse der kampflosen Wahl.

**Art. 11** — Beschwerden bezüglich der Kandidatenliste müssen spätestens am vierzigsten Tag vor der Wahl per Einschreibebrief bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission eingereicht werden.

Die Kommission befindet sich sofort darüber und benachrichtigt den Beschwerdeführer unverzüglich per Einschreibebrief.

Erfolgt keine Benachrichtigung bis spätestens zum dreissigsten Tag vor der Wahl, dann gilt die Beschwerde als verworfen.

**Art. 12.** — Werden nicht genügend Kandidaturen eingereicht um die Anzahl der zur Wahl ausgeschriebenen ordentlichen Mitgliedsstellen zu besetzen, dann ist das Wahlverfahren einzustellen.

Entspricht die Kandidatenanzahl der Anzahl der zur Wahl ausgeschriebenen ordentlichen Mitgliedsstellen, dann werden die Kandidaten als kampfflos erklärt.

Der Rat stellt die Einstellung des Wahlvorgangs fest oder er verkündet die kampfflose Wahl. In beiden Fällen hat er die Wähler entsprechend zu benachrichtigen.

**Art. 13** — Der Rat gewährleistet die materielle Durchführung der Wahl. Er trifft die erforderlichen Vorkehrungen zur Wahrung des Wahlgeheimnisses.

Es ist ein Wahlbüro für je eintausend Wähler vorzusehen. Mindestens ein Wahlbüro ist am Sitz der anerkannten Gesellschaft einzurichten.

**Art. 14** — Am zweiundzwanzigsten Tag vor der Wahl bezeichnet der Rat die Mitglieder der Wahlbürovorstände und des Zählbürovorstandes; er bezeichnet, falls erforderlich, die Ersatzmitglieder für diese Wahlvorstände.

Die Wahlbürovorstände und der Zählbürovorstand bestehen aus mindestens drei Personen, einschliesslich des Vorsitzenden. Der Vorsitzende ist Mitglied des Rates. Er sucht sich einen Sekretär unter den wählbaren Wählern, die nicht auf der Kandidatenliste stehen.

**Art. 15** — Am zwanzigsten Tag vor der Wahl bestimmt der Rat die Gestalt des Stimmzettels.

Der Stimmzettel enthält: die Bezeichnung der anerkannten Gesellschaft, das Wahldatum, die Liste der Kandidaten in alphabetischer Reihenfolge sowie ein Stimmfeld vor jedem Kandidatenamen. Der Rat hat dafür zu sorgen, dass ausreichend Stimmzettel zur Verfügung stehen.

**Art. 16** — Die Kandidaten dürfen bei den Wahl- und Zählvorgängen zugegen sein.

**Art. 17** — Die Wähler werden auf Vorlage des Personalausweises und der Wahlauforderung zur Wahl zugelassen.

Wähler, die ohne Wahlauforderung erscheinen, werden zur Wahl zugelassen, wenn sie auf der in den Artikeln 4 bis 6 erwähnten Liste eingetragen sind.

**Art. 18** — Der Wähler gibt seine Stimme für einen oder mehrere Kandidaten ab. Der Stimmzettel ist jedoch ungültig, wenn darauf mehr Stimmen abgegeben wurden als ordentliche Mitglieder zu wählen waren.

**Art. 19** — Der Wähler faltet den Stimmzettel in vier, so dass seine Stimmabgabe nicht zu sehen ist, und wirft ihn dann in die vorgesehene Urne.

Durch irgendwelche Kennzeichnung, die auf den Wähler schliessen lassen könnte, wird der Stimmzettel ungültig.

Ausser den den Wähler bei der Stimmabgabe überreichten Stimmzetteln, sind alle weiteren Stimmzettel ebenfalls ungültig.

**Art. 20** — Die Stimmzählung erfolgt am Wahltag ab 13 Uhr. Der Wahlbürovorstand zählt die Stimmen, die für jeden der einzelnen Kandidaten abgegeben wurden und erstellt eine Liste mit den gewählten ordentlichen und den Ersatzkandidaten. Über diese Vorgänge hat er ein Protokoll aufzunehmen.

Er fordert die anwesenden Kandidaten auf, das Protokoll zu unterzeichnen.

**Art. 21** — Kandidaten, die die höchste Stimmenanzahl auf sich vereinigen konnten, gelten als ordentliche Mitglieder gewählt.

Bei Stimmgleichheit gilt derjenige Kandidat als gewählt, der eine Wohnung über eine höhere Anzahl Jahre hinweg innehat.

Bei Stimmen- und Inhaberjahrengleichheit gilt der älteste Kandidat als gewählt.

Unvollständige Inhaberjahre bleiben unberücksichtigt.

**Art. 22** — Gelten als gewählte Ersatzmitglieder Kandidaten mit der höchsten Stimmenanzahl, die nicht zu ordentlichen Ausschussmitgliedern gewählt wurden.

Es dürfen nicht mehr Ersatzmitglieder als ordentliche Mitglieder gewählt werden.

Die Reihenfolgebestimmung der Ersatzmitglieder erfolgt gemäss der erhaltenen Stimmenanzahl. Gegebenenfalls kommen die Absätze 2 bis 4 von Artikel 21 zur Anwendung.

**Art. 23** — Innerhalb achtundvierzig Stunden nach der Wahl übermittelt der Zählbürovorstandsvorsitzende der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission ein Exemplar des Protokolls des Zählbüros per Einschreiben.

Innerhalb der gleichen Frist hat der Rat eine Ausfertigung dieses Protokolls am Sitz der anerkannten Gesellschaft auszuhängen sowie jedem Kandidaten ein weiteres Exemplar davon zuzustellen.

**Art. 24** — Jeder Kandidat kann innerhalb acht Tagen nach der Wahl eine Beschwerde per Einschreiben bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission einreichen.

Letztere hat sofort darüber zu befinden und dem Beschwerdeführer sowie dem Rat die gefällte Entscheidung unverzüglich per Einschreiben mitzuteilen.

Erfolgt keine Benachrichtigung innerhalb dreissig Tagen nach der Wahl, dann gilt die Beschwerde als verworfen.

**Art. 25** — Ordentliche Mitglieder, die die in Artikel 7 Absatz 1 angegebenen Bedingungen nicht mehr erfüllen, verlieren ihre Eigenschaft als Ausschussmitglied.

Der Rat bestätigt, dass der Betreffende kein Ausschussmitglied mehr ist und teilt ihm dies per Einschreibebrief mit.

Innerhalb acht Tagen nach Erhalt der Benachrichtigung kann der Betreffende eine Beschwerde bei der in Artikel 27 erwähnten Einspruchs- und Kontrollkommission per Einschreiben einreichen.

Letztere hat sofort darüber zu befinden und dem Beschwerdeführer sowie dem Rat die gefällte Entscheidung unverzüglich per Einschreiben mitzuteilen.

Erfolgt keine Benachrichtigung innerhalb dreissig Tagen nach Versand der Beschwerde, dann gilt sie als abgelehnt.

**Art. 26** — Gehört ein ordentliches Mitglied dem Ausschuss nicht mehr an oder ist seine Amtszeit abgelaufen, dann ist es durch ein Ersatzmitglied entsprechend der in Artikel 22, Abs. 3, angegebenen Reihenfolge zu ersetzen.

Mit weniger als 3 Mitglieder hat der Ausschuss keine ordnungsgemässe Zusammensetzung mehr.

**Art. 27** — Für die Wallonische Region wird eine Einspruchs- und Kontrollkommission, im weiteren Verlauf « die Kommission » genannt, eingesetzt.

Sie hat folgende Zusammensetzung:

— einen von der Wallonischen Regionalexekutive bezeichneten Vorsitzenden;

— zwei unter den Beamten des Niveaus 1 der Verwaltung für Wohnungswesen durch den zuständigen Minister für Wohnungswesen bezeichnete Mitglieder;

— zwei durch den Verwaltungsrat der Nationalen Wohnungsbau-Gesellschaft bezeichnete Mitglieder, die unter den ordnungsgemäss dem Niveau 1 der französischen Sprachgruppe zugeordneten Bediensteten ihres Personals ausgewählt wurden.

Der Sitz der Kommission wird bei der Verwaltung für Wohnungswesen eingerichtet.

Das Sekretariat der Kommission wird durch die Verwaltung für Wohnungswesen gewährleistet.

Ausser den in den Artikeln 6, 11, 23, 24 und 25 erläuterten Zuständigkeiten besitzt die Kommission eine allgemeine Kontrollbefugnis für das Wahlverfahren.

## KAPITEL II — Aufgabe und Tätigkeit

**Art. 28** — Der Ausschuss muss in den folgenden Angelegenheiten um ein Gutachten ersucht werden:

1. Die Beziehungen zwischen der anerkannten Gesellschaft und den Eigentümern und Mietern sowie die Information über Rechte und Pflichten beider Beteiligten;

2. Die Betreuung sowie soziale und kulturelle Tätigkeiten in Gebäuden und Gebäudekomplexen, wofür, die Gesellschaft zuständig ist;

3. Unterhalt und Instandsetzung der Wohnungen und deren Zugänge;

4. Jahresabrechnung der ihrer Beschaffenheit entsprechend aufgeteilten Nebenkosten und die Höhe der entsprechenden Vorschusszahlungen;

5. Allgemeine Massnahmen, die für das Einziehen von ausstehenden Mieten und Nebenkosten zu veranlassen sind;

6. Die Hausordnung.

Eine Stellungnahme des Ausschusses kann für alle weiteren Angelegenheiten beantragt werden, die irgendwie mit dem Zweck der anerkannten Gesellschaft in Verbindung stehen.

Stellungnahmen dürfen sich nie auf persönliche Fälle beziehen.

Art. 29 — Sofort nach seiner Einsetzung wählt der Ausschuss unter seinen Mitgliedern einen Vorstand der zumindest einen Vorsitzenden und einen Schriftführer umfasst. Der Vorsitzende des Verwaltungsrates der anerkannten Gesellschaft ist unverzüglich über die Zusammensetzung des Vorstandes in Kenntnis zu setzen.

Er verabschiedet eine Betriebsordnung und übermittelt sie dem Verwaltungsratsvorsitzenden der anerkannten Gesellschaft.

Ausschuss und Verwaltungsratsvorsitzender der anerkannten Gesellschaft bzw. dessen Vertreter vereinbaren wie die für den ordentlichen Betrieb des Ausschusses erforderliche Nachrichtenübermittlung zu erfolgen hat.

Art. 30 — Die Stellungnahmen bzw. Gutachten des Ausschusses werden mit Stimmenmehrheit der Mitglieder verabschiedet.

Art. 31 — Jedes Quartal hat der Ausschussvorsitzende auf Ersuchen des Verwaltungsratsvorsitzenden der anerkannten Gesellschaft oder dessen Stellvertreters den Ausschuss zu einer Versammlung zusammenzurufen. An dieser Versammlung nehmen ein oder mehrere Vertreter der anerkannten Gesellschaft teil, um die vom Verwaltungsrat der anerkannten Gesellschaft beantragten Stellungnahmen zu behandeln.

Der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft bzw. dessen Vertreter erstellt die Tagesordnung für diese Versammlung und führt ebenfalls den Vorsitz.

Die weiteren Bedingungen für die unter Absatz 1 erwähnten Versammlungen einschliesslich der dafür am besten geeigneten Wochentage sind gemeinsam vom Verwaltungsratsvorsitzenden oder seinem Vertreter und vom Ausschussvorsitzenden festzusetzen.

Das Gutachten muss innerhalb 10 Kalendertagen nach der Versammlung erteilt werden, im Laufe derer der Antrag behandelt wurde. Erhält der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft keinen Bescheid bis zum Ablauf der erwähnten Frist, dann gilt das Gutachten als günstig.

Art. 32 — Falls der Verwaltungsratsvorsitzende der anerkannten Gesellschaft oder sein Vertreter und der Ausschussvorsitzende bezüglich der unter Artikel 31 Absatz 3 angegebenen Bedingungen keine Einigung erzielen können, dann entscheidet die Nationale Wohnungsbaugesellschaft.

Art. 33 — Sollte im Laufe eines Quartals keine Versammlung gemäss Artikel 31 stattgefunden haben, dann beruft der Generaldirektor der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft auf Antrag des Ausschussvorsitzenden oder des Verwaltungsratsvorsitzenden der anerkannten Gesellschaft bzw. dessen Vertreters eine Versammlung ein, die unter seinem Vorsitz im folgenden Quartal stattfinden muss.

Art. 34 — Falls der Rat ohne vorherige Beratung mit dem Ausschuss eine Angelegenheit in einer der in Artikel 28 Absatz 1 erwähnten Angelegenheiten trifft, dann gilt diese Entscheidung als aufgehoben.

Art. 35 — Der vorliegende Erlass tritt am 30. November 1983 in Kraft.

Art. 36 — Der zuständige Minister für Wohnungswesen ist mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Brüssel, den 1. Dezember 1983.

Der Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen  
und Informatik,

J. MAYENCE

Der Minister-Präsident der Wallonischen Region,  
zuständig für die Wirtschaft,

J.-M. DEHOUSSE

VERTALING

WAALSE GEWEST

N. 84 — 275

Besluit van de Waalse Gewestexecutieve tot vaststelling van de samenstelling, de opdracht en de werking van de Adviesraad voor huurders en eigenaars, ingesteld bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij

#### ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 3e augustus 1982 door de Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Waalse Gewestexecutieve « tot vaststelling van de opdracht en de werking van de adviesraden voor huurders en eigenaars, ingesteld bij de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen », heeft de 18e oktober 1983 het volgende advies gegeven :

#### Voorafgaande opmerking

Het ontwerp-besluit beoogt de uitvoering van het artikel 77bis, dat bij decreet van 26 januari 1983 is opgenomen in de Huisvestingscode.

« Artikel 77bis. § 1. Volgens deze bepaling wordt bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij een Adviesraad van huurders en eigenaars ingesteld.

§ 2. De opdracht, de samenstelling en de werking van de Raad worden vastgesteld bij besluit van de Waalse Gewestexecutieve, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 3. De erkende maatschappij verstrekt aan de Raad alle inlichtingen die nodig zijn voor de goede werking ervan. »

Het ontwerp-besluit heeft slechts betrekking op de opdracht en de werking van de adviesraden van huurders en eigenaars. De samenstelling van deze raden zal, volgens de gemachtigden van de Minister, bij een later besluit worden geregeld.

Deze splitsing van de uitvoeringsmaatregelen van het bovengemelde artikel 77bis heeft een schaduwzijde, hoewel er geen juridisch bezwaar tegen bestaat. Zo is het moeilijk een degelijke beoordeling te geven van de meerderheidsregel, die vervat is in artikel 4, 2e lid van het ontwerp, bij gebrek aan informatie betreffende het aantal en de bevoegdheid der leden van de raden.

Het huidige advies wordt uitgebracht en de erin opgenomen teksten worden voorgesteld met dit voorbehoud.

*Aanhef*

Gezien het doel van het ontwerp en aangezien het geen weer-  
slag heeft op de financiën van het Gewest, lijkt het advies van  
de Inspecteur van Financiën niet wettelijk vereist. Het 2e lid  
zou dus weggelaten kunnen worden.

Het is niet noodzakelijk om de datum van het advies van de  
Nationale Maatschappij voor de Huisvesting te vermelden.

*Bepalend gedeelte***Artikel 1**

Het geven van definities van « de adviesraad », « de maat-  
schappij », « de huurder », « de eigenaar », zoals gedaan wordt  
in dit artikel, biedt meer nadelen dan voordelen.

De definities van « de adviesraad » en « de maatschappij »  
blijken voldoende uit de context, vooral wanneer men de redactie  
in aanmerking neemt, die hierna zal worden voorgesteld voor  
artikel 2, dat het artikel 1, 1e lid, zal worden.

Aan de termen « de huurder » en « de eigenaar » zou het  
ontwerp geen andere betekenis kunnen verlenen dan de gebrui-  
kelijke, zonder het decreet van 26 januari 1983 tot aanvulling  
van Titel III van de Huisvestingscode, dat aan deze code een  
artikel 77bis heeft toegevoegd, tegen te spreken, vermits moet  
worden verondersteld dat het decreet ze opvat in hun gebruike-  
lijke betekenis, aangezien het er zelf geen definitie van geeft.

In de tweede plaats kan men zich afvragen waarom de definitie  
van « de huurder » de mogelijkheid van de mondelinge huur-  
overeenkomst uitsluit.

**Artikels 2 en 3 (die het artikel 1 worden)**

Het spreekt vanzelf dat de animatie en de sociale en culturele  
activiteiten, waarvan sprake is in punt 2° van paragraaf 1 van  
artikel 2, moeten beantwoorden aan de doeleinden van de maat-  
schappij.

Volgens paragraaf 2 van artikel 2, « doen de gegeven adviezen  
geen afbreuk aan het beslissingsrecht en de verantwoordelijkheid  
van de maatschappij ».

Aangezien het ontwerp de opdracht en de werking van advies-  
raden regelt, spreekt het vanzelf dat deze niet in de plaats mogen  
treden van de organen der huisvestingsmaatschappijen.

Paragraaf 2 van artikel 2 is bijgevolg overbodig.

De artikels 2 en 3 zouden één enkel artikel kunnen vormen,  
opgesteld als volgt :

« Artikel 1. Het advies van de adviesraad van huurders en  
eigenaars, hierna « de Adviesraad » genoemd, die bij artikel 77bis  
van de Huisvestingscode is ingesteld bij de raad van beheer van  
iedere door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende  
maatschappij, moet gevraagd worden voor de volgende  
aangelegenheden :

1° de betrekkingen tussen de erkende maatschappij en de  
eigenaars en de huurders, en de informatie betreffende de rechten  
en de verplichtingen van de ene zowel als van de anderen;

2° de animatie en de sociale en culturele activiteiten in de  
gebouwen of gebouwencomplexen, die van de maatschappij af-  
hangen;

3° het onderhoud en de hernieuwing der woningen en hun  
omgeving;

4° de jaarlijkse afrekening der lasten, ingedeeld volgens hun  
aard en het bedrag der betreffende voorschotten;

5° de te treffen algemene maatregelen voor de invordering  
van de achterstallige huren en lasten;

6° het huishoudelijk reglement der gebouwen.

Het advies van de Adviesraad kan gevraagd worden voor elke  
andere aangelegenheid, die overeenstemt met de doeleinden van  
de erkende maatschappij.

Geen enkel advies mag betrekking hebben op individuele  
gevallen. »

**Artikels 4, 5 en 6 (die de artikels 2 en 3 worden)**

Het artikel 5 beperkt zich ertoe artikel 77bis, § 3, van de Huis-  
vestingscode over te nemen, wat betreft het verstrekken aan de  
Adviesraad van de inlichtingen die nodig zijn voor zijn goede  
werking. Het heeft slechts een eigen draagwijdte ten aanzien van  
de modaliteiten van deze verstrekking.

Uit de inlichtingen die aan de Raad van State zijn verstrekt  
blijkt dat, volgens de bedoeling van de Executieve, de erkende

maatschappij in haar betrekkingen met de Adviesraad vertegen-  
woordigd wordt door de voorzitter van haar raad van beheer of  
door zijn gemachtigde. Het ware nuttig dat de tekst dit preci-  
seerde.

De artikels 4, 5 en 6 zouden artikel 2 en artikel 3 kunnen  
vormen, die als volgt zijn opgesteld :

« Artikel 2. Zodra hij geïnstalleerd is, verkiest de Adviesraad  
onder zijn leden een bureau dat ten minste bestaat uit een voor-  
zitter en een secretaris. Hij geeft de voorzitter van de raad van  
beheer van de erkende maatschappij onmiddellijk kennis van de  
samenstelling van het bureau.

Hij keurt een huishoudelijk reglement goed en deelt het mede  
aan de voorzitter van de raad van beheer der erkende maat-  
schappij.

De Adviesraad bepaalt, in gemeen overleg met de voorzitter  
van de raad van beheer der erkende maatschappij of zijn ge-  
machtigde, de wijze waarop de inlichtingen, die nodig zijn voor  
zijn goede werking, worden verstrekt.

Artikel 3. De Adviesraad brengt zijn adviezen uit bij meerder-  
heid van stemmen van de leden, waaruit hij is samengesteld.

Het mandaat der leden van de Adviesraad is onbezoldigd. »

**Artikels 7 en 8 (die het artikel 4 worden)**

Volgens de inlichtingen die aan de Raad van State zijn ver-  
strekt, kan de Adviesraad slechts een advies uitbrengen, wanneer  
een verzoek tot hem is gericht door het verantwoordelijke orgaan  
van de erkende maatschappij en nadat dit verzoek is besproken  
op een vergadering, die door de vertegenwoordiger of de ver-  
tegenwoordigers van de erkende maatschappij is bijgewoond.  
Volgens deze zelfde inlichtingen sluit dit niet uit, dat de Advies-  
raad de bespreking van het verzoek om advies bij een latere  
vergadering kan voortzetten in afwezigheid van de vertegenwoor-  
digers van de erkende maatschappij, op voorwaarde dat het advies  
wordt uitgebracht binnen tien dagen na de eerste vergadering.  
Het wordt zelfs niet uitgesloten, dat de raad officieuze vergade-  
ringen kan beleggen met het oog op adviezen die hem later  
zouden kunnen gevraagd worden.

De artikels 7 en 8 zouden bijgevolg een artikel 4 kunnen vor-  
men, dat als volgt is opgesteld :

« Artikel 4. Ten minste eenmaal per kwartaal, op verzoek van  
de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschap-  
pij of zijn gemachtigde, roept de voorzitter van de adviesraad  
deze raad bijeen voor een vergadering die door één of meer  
vertegenwoordigers van de erkende maatschappij wordt bijge-  
woond en waarop de door de raad van beheer van de erkende  
maatschappij ingediende verzoeken om advies worden besproken.

De voorzitter van de raad van beheer van de erkende maat-  
schappij of zijn gemachtigde stelt de dagorde van de vergadering  
op en bekleedt er het voorzitterschap van.

De overige schikkingen van de in het eerste lid bedoelde  
vergaderingen, met inbegrip van de keuze van de meest geschikte  
dagen van de week, worden in gemeen overleg vastgesteld door  
de voorzitter van de raad van beheer of zijn gemachtigde en de  
voorzitter van de adviesraad.

Het advies wordt uitgebracht binnen tien kalenderdagen na  
de vergadering, waarop het verzoek om advies werd besproken.  
Indien, bij het verstrijken van deze termijn, geen advies is mede-  
gedeeld aan de voorzitter van de raad van beheer van de erkende  
maatschappij, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

**Artikels 9 en 10**

I. Het artikel 9 en het artikel 10 van het ontwerp belasten de  
Nationale Maatschappij voor de Huisvesting met de opdrachten  
die zij bepalen.

Artikel 6, § 1, FV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980  
tot hervorming der instellingen rangschikt de huisvesting onder  
de aangelegenheden die aan het Gewest zijn toegewezen.

Maar de bijzondere wet heeft — zelfs op termijn — de natio-  
nale instellingen van openbaar nut, die bevoegd zijn voor de  
aangelegenheden die aan de Gemeenschappen en de Gewesten  
zijn overgedragen, niet ontbonden. Zoals haar artikel 66, 3e lid,  
aangeeft, heeft zij enkel de « herstructurering » van deze « para-  
statale instellingen » in het vooruitzicht gesteld, dat wil zeggen  
hun ontbinding door een latere nationale wet en hun eventuele  
vervanging door instellingen van openbaar nut of besturen, die  
zouden worden opgericht door de bevoegde overheden der Ge-  
meenschappen of Gewesten (1).

(1) Zie de artikels 8, 9 en 87 van deze bijzondere wet.

Op 41 april 1983, heeft de Regering bij het bureau van de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsontwerp ingediend, houdende opheffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut (Parl. Besch., Kamer, Zitting 1982-1983, nr. 623/1).

Toen de Raad van State door de Waalse Gewestexecutieve verzocht werd haar van advies te dienen over het ontwerp, dat later het decreet van 26 januari 1983 tot aanvulling van Titel II van de Huisvestingscode is geworden, beoogde het ontwerp niet enkel de instelling van adviesraden van huurders en eigenaars bij de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen die hun werkzaamheden in het Waalse Gewest uitoefenen, maar eveneens bij de Nationale Maatschappij zelf, voor zover zij natuurlijk haar werkzaamheden uitoefent in het Waalse Gewest.

In zijn advies van 5 oktober 1982, nr. L. 14.890/9, heeft de Raad van State, afdeling wetgeving, opgemerkt dat het ontwerp de bevoegdheid van het Gewest overschreed in zijn bepalingen, die ertoe strekten een adviesraad van eigenaars en huurders in te stellen voor de sociale woningen die behoren tot de bevoegdheid van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf. De Raad van State heeft zich als volgt uitgedrukt :

« (Verl.) Het ontwerp geeft geen aanleiding tot een bijzondere opmerking voor zover het beoogt een adviesraad van huurders en eigenaars in te stellen bij de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen die hun werkzaamheden uitoefenen in het Waalse Gewest. »

Maar de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting wordt beschouwd als één van de « parastatale instellingen » waarvan sprake is in artikel 66, lid 3, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980, en waarvan de « herstructurering » noodzakelijk is. Zij wordt uitdrukkelijk vermeld in de memorie van toelichting van het wetsontwerp dat aan de basis ligt van de wet van 8 augustus 1980, « tussen de parastatale instellingen die moeten worden aangepast in functie van de autonomie ». (Parl. besch. Senaat, zitting 1979-1980, 434, nr. 1, blz. 51-52).

Zolang deze herstructurering niet effectief is verwezenlijkt, blijft de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting de enige instelling van het gehele land en behoudt haar vroeger statuut. Dit statuut, net zoals dat van elke andere nationale openbare instelling, zou niet kunnen gewijzigd worden door een gewestelijk decreet. De eerste paragraaf van artikel 77bis, die het ontwerp in de huisvestingscode wil invoeren, zou dus niet van toepassing zijn op de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, die niet onder de bevoegdheid ressorteert van de Waalse Gewestraad » (1).

De Waalse Gewestexecutieve heeft een ontwerp-decreet ingediend met als doel het instellen van een adviesraad voor huurders en eigenaars, « uitsluitend bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij » (2).

Zoals de Minister heeft verklaard voor de Commissie voor de Huisvesting, werd het toepassingsgebied van het ontwerp-decreet op die manier beperkt om rekening te houden met de opmerking van de Raad van State. (3).

De artikels 9 en 10 van het ontwerp-besluit dat thans wordt onderzocht, willen op geen enkele manier het statuut van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting wijzigen. Deze artikels hebben immers tot doel deze nationale maatschappijen de opdrachten toe te vertrouwen die door deze artikels worden bepaald. Ten opzichte van de bepalingen — met kracht — van wet die de huisvestingscode vormen, en die in het bijzonder het statuut en de activiteiten van de nationale maatschappij regelen, zijn de opdrachten waarvan er sprake is, uitvoeringsopdrachten; ze zijn overigens van zuiver administratieve aard en hebben een zeer beperkte draagwijdte.

In het algemeen heeft de onderlinge onafhankelijkheid van de overheden van de Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten

als gevolg dat een Gewestraad niet bevoegd is een overheid die ressorteert onder een nationale instelling van openbaar nut, een verplichting op te leggen en dat die raad dan ook niet bevoegd is om een dergelijke overheid met een opdracht te belasten, die hij zou kunnen en moeten uitvoeren.

Men moet echter rekening houden met het principe van de continuïteit van de openbare dienst, een principe waarvan artikel 94 van de bijzondere wet de toepassing regelt (4).

Rekening houdend met dit principe, dat aan voormeld artikel een zeer ruime draagwijdte wil geven, kan worden aangenomen dat de Gewestexecutieve de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, met de aangeduide opdrachten kan belasten tot op het ogenblik dat deze laatste zou zijn onthouden en vervangen door een instelling van openbaar nut of een eigen bestuur voor het Waalse Gewest. Het spreekt vanzelf dat op dat moment de gewestelijke overheid die in de plaats komt van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, moet worden aangewezen.

II. Het ontwerp, inzonderheid artikel 9 hiervan, geeft niet aan welke de sanctie is voor het niet naleven van de verplichting om de Adviesraad van huurders en eigenaars te raadplegen omtrent één van de in artikel 2 (dat artikel 1, 1e lid van de voorgestelde tekst wordt) bedoelde onderwerpen.

Weliswaar bepaalt artikel 9 van het ontwerp dat in een dergelijk geval, « ... de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, op verzoek van de meest gerede partij, van ambtswege de Adviesraad en de maatschappij tot een vergadering oproept, waarvan zij het voorzitterschap op zich neemt en die tijdens het volgende kwartaal moet worden gehouden ». Deze bepaling verstrekt nochtans geen enkel antwoord op de vragen, enerzijds, of het raadplegen van de Adviesraad, volgens de opstellers van het ontwerp, een substantiële formaliteit is, en anderzijds, wat dan nog het doel zou zijn van een vergadering die plaats zou hebben nadat de beslissing reeds zou zijn genomen, vóór welke beslissing de Adviesraad had moeten geraadpleegd worden.

Uit de inlichtingen die aan de Raad van State zijn verstrekt blijkt dat de raadpleging, volgens de opstellers van het ontwerp, geen substantiële formaliteit is, en dat het niet naleven ervan alleen maatregelen vanwege de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ten aanzien van de erkende maatschappij, ten gevolge zou kunnen hebben.

Afgezien van het betwijfelbare effect van een dergelijke sanctie moet ook worden opgemerkt dat, de tekst van artikel 2 (dat het artikel 1, 1e lid wordt), zoals hij is opgesteld, het gevaar loopt, het gerecht waarbij eventueel een rechtsgeding aanhangig is, ertoe aan te zetten om te overwegen dat dit lid werkelijk een substantiële formaliteit oplegt, bij gebrek waaraan het een groot deel van zijn nuttig effect zou verliezen.

Een andere oplossing zou erin bestaan de beslissing die zou genomen zijn aangaande één van de in artikel 2 (dat het artikel 1, 1e lid wordt) bedoelde onderwerpen van rechtswege te schorsen indien de Adviesraad niet werd geraadpleegd. Het spreekt vanzelf dat een dergelijke oplossing in een uitdrukkelijke bepaling, van het ontwerp zou moeten worden omgezet.

III. De artikels 9 en 10 zouden logischerwijze onderling moeten worden verwisseld. Om redenen onder II uiteengezet, beperkt de Raad van State er zich toe de volgende tekst als het artikel 10 (dat het artikel 5 wordt) voor te stellen, waarbij de keuze van de oplossing, die in het artikel 6 (ex 9) zal zijn vervat, vanzelfsprekend onafhankelijk zal zijn van een beslissing die door de Executieve dient te worden genomen :

« Artikel 5. Indien de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gevolmachtigde, en de voorzitter van de Adviesraad het niet eens kunnen worden omtrent de in artikel 4, 3e lid, bedoelde schikkingen, dan wordt de beslissing door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting genomen. »

(1) Doc. Waalse Gewestraad 1982-1983, nr. 41/1, blz. 4.

(2) Voornoemd document.

(3) Verslag uitgebracht door de heer Donnay, in naam van de Commissie voor de Huisvesting, doc. Waalse Gewestraad, 1982-1983.

(4) Zie eveneens artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.



*Slotopmerking*

Het is niet aangewezen een dergelijk kort besluit in hoofdstukken in te delen.

De Kamer was samengesteld uit :

De heren :

P. Tapie, voorzitter;  
Ch. Huberlant; P. Fincoeur, staatsraden;  
R. Pirson; C. Deschamps, bijzitters van de afdeling wetgeving;  
Mevr. M. Van Gerrewey, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. Charlier, auditor.

De griffier,

M. Van Gerrewey.

De voorzitter,

P. Tapie.

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 26e oktober 1983 door de Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting en de Informatica verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Waalse Gewestexecutieve « tot vaststelling van de samenstelling van de adviesraden voor huurders en eigenaars, ingesteld bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij », heeft de 3e november 1983 het volgend advies gegeven :

*Opschrift*

Het opschrift zou eenvoudiger kunnen opgesteld worden als volgt, naar het voorbeeld van het opschrift van het door de Raad van State onder het nr. L 15.890/2 onderzochte ontwerp van besluit van de Waalse Gewestexecutieve :

« Besluit van de Waalse Gewestexecutieve tot vaststelling van de samenstelling van de adviesraden voor huurders en eigenaars, ingesteld bij de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen ».

*Aanhef*

Het is niet nodig de datum van het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting te vermelden.

Daarentegen dient het 3e lid te worden vervangen door de gebruikelijke formule « Gelet op het advies van de Raad van State; ».

*Onderzoek der artikelen*

## Artikel 1

Er zijn meer nadelen dan voordelen verbonden aan het geven van de begripsbepalingen van adviesraad, maatschappij, huurder en eigenaar, zoals het artikel doet.

De begripsbepalingen van adviesraad en maatschappij blijken voldoende uit de context, vooral rekening houdend met de redactie die hierna voor artikel 1 zal worden voorgesteld.

Wat de begripsbepalingen van huurder en eigenaar betreft, kan het ontwerp aan die woorden geen andere dan hun gebruikelijke betekenis geven zonder het decreet van 26 januari 1983 te overtreden tot aanvulling van titel II van de Huisvestingscode, waarbij een artikel 77bis in de code wordt ingevoegd, aangezien moet worden verondersteld dat het decreet die woorden in hun gewone betekenis gebruikt, omdat het zelf geen begripsbepalingen geeft.

De hierna voor artikel 1 (ex 19) voorgestelde tekst vermeldt evenmin als de tekst van het ontwerp, noch de datum waarop het aantal van de erkende maatschappij afhankende woningen in aanmerking wordt genomen, noch of het eventueel kan gaan om woningen die nog niet bewoonbaar en, bij voorbeeld, in aanbouw zijn. Het is de taak van de Executieve om te oordelen of de tekst dienaangaande niet nauwkeuriger dient te worden opgesteld, bij voorbeeld door er een derde lid aan toe te voegen.

## Artikelen 4 en 5

Zoals zij zijn opgesteld, leggen die artikelen de nadruk op de betekening van de beslissing van de raad van beheer, in plaats van op de beslissing zelf, waarnaar slechts implicite wordt verwezen. Aan die werkwijze mogen dan al geen nadelen verbonden zijn voor de computatie van de termijnen, maar dat is evenwel niet het geval voor de gevolgen van ofwel het ontbreken van een beslissing, ofwel een na het verstrijken van de in de tekst bepaalde termijn genomen of betekende beslissing.

In de hierna voorgestelde tekst voor het volledige ontworpen besluit is daarvoor een oplossing gegeven. Zij is gebaseerd op een opportuniteitskeuze waarvoor gedeeltelijk is uitgegaan van de in het ontwerp gemaakte keuze betreffende de gevolgen van het ontbreken van een beslissing van de Commissie van beroep. Vanzelfsprekend is het de taak van de Executieve om daarover te oordelen.

## Artikel 16

Het ontwerp laat de kiezer toe voor een of voor verschillende kandidaten te stemmen voor zover zijn aantal stemmen het aantal zetels waarin moet worden voorzien, niet overschrijdt. Maar het ontwerp vermeldt het relatief gewicht van elke stem niet.

Uit de aan de Raad van State medegedeelde gegevens blijkt dat elke op een kandidaat uitgebrachte stem, overeenkomstig de bedoeling van de Executieve, de waarde van één stem zal hebben, zodat de kiezer die zal hebben gestemd op minder kandidaten dan het aantal zetels waarin moet worden voorzien, zijn stemmogelijkheden niet zal hebben uitgeput.

## Artikel 21

In dit artikel wordt voor de eerste keer in het ontwerp melding gemaakt van plaatsvervangers.

Het verdient aanbeveling het bestaan van die categorie leden uitdrukkelijk te bepalen in artikel 1 van de voorgestelde tekst.

Rekening houdend met de voormelde opmerkingen en vormverbeteringen — inzonderheid wat de logische volgorde van de artikelen betreft — die geen bijzondere toelichting vergen, wordt voor het volledig bepalend gedeelte de volgende tekst voorgesteld :

« Artikel 1 (artikel 19 van het ontwerp). De bij artikel 77bis, § 1 van de Huisvestingscode ingestelde Adviesraad voor huurders en eigenaars, bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij is samengesteld uit gewone leden en, eventueel, uit plaatsvervangende leden.

Er zijn 5, 7 of 9 gewone leden, naargelang het aantal door de kiezers betrokken woningen die afhangen van de erkende maatschappij, lager is dan 1 000, lager dan 2 000 of gelijk is of hoger is dan 2 000.

Artikel 2 (artikel 14 van het ontwerp). Om de vier jaar wordt op de tweede zaterdag van mei verkiezing gehouden van de leden van de Adviesraad voor huurders en eigenaars, hierna « de Adviesraad » genoemd.

De verkiezing heeft plaats tussen 8 en 12 uur.

Artikel 3 (artikel 2 en artikel 3 partim van het ontwerp). De leden van de Raad worden verkozen door de personen die op 1 september van het jaar dat het verkiezingsjaar voorafgaat, huurder of eigenaar waren en de woning werkelijk betrokken.

De stemming is niet verplicht.

Artikel 4 (artikel 3 partim van het ontwerp). Vier maanden voor de verkiezing stelt de raad van beheer van de erkende maatschappij, hierna « de raad van beheer » genoemd, een alfabetische lijst op van de kiezers. Gedurende de daaropvolgende twee weken wordt de lijst, samen met de tekst van dit besluit, uitgehangen in de zetel van de erkende maatschappij.

Artikel 5 (artikel 4 van het ontwerp). Tijdens de bij artikel 4 vastgestelde bekendmakingstermijn kunnen de in artikel 3, 1e lid bedoelde huurders en eigenaars, verzoeken om hun inschrijving of om de schrapping van inschrijvingen die zij beschouwen als zijnde onregelmatig.

De bezwaarschriften moeten bij ter post aangetekende brief worden gericht aan de erkende maatschappij of tegen ontvangbewijs worden ingediend bij de zetel ervan.

Binnen de acht dagen na de ontvangst van het bezwaarschrift zal de raad van beheer zich erover uitspreken en aan de opsteller van het bezwaarschrift onverwijld kennis geven van zijn beslissing.

Bij ontstentenis van een kennisgeving binnen de (...) dagen na het opsturen of het indienen van het bezwaarschrift, wordt de inschrijving geacht goedgekeurd of de schrapping geacht verworpen te zijn.

Artikel 6 (artikel 5 van het ontwerp). Binnen de acht dagen na de betekening van de beslissing van de raad van beheer of, naargelang het geval, na het verstrijken van de in het artikel 5, 3e lid, vastgestelde termijn van (...) dagen, kan de opsteller van het bezwaarschrift bij ter post aangetekende brief beroep instellen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie van Beroep en Toezicht.

De Commissie neemt een beslissing binnen de tien dagen na het ontvangen van het beroep. Zij geeft de opsteller van het bezwaarschrift en de raad van beheer onverwijld bij ter post aangetekende brief, kennis van haar beslissing.

Bij ontstentenis van een kennisgeving binnen de (/) dagen, wordt de gevraagde inschrijving geacht aanvaard of de schrapping geacht geweigerd te zijn.

Artikel 7 (artikel 6 van het ontwerp). Zijn verkiesbaar, de kiezers die ten minste 18 jaar oud zijn op de dag der verkiezingen, die huurders of eigenaars zijn en het reeds waren op 1 januari van het jaar dat het verkiezingsjaar voorafgaat en die, wat de huurders betreft, in orde zijn met de betaling van hun huur op het ogenblik dat zij hun kandidatuur indienen.

Noch de leden van de raad van beheer, noch het personeel van de erkende maatschappij, noch familieleden van voornoemden die onder hetzelfde dak wonen, kunnen worden verkozen.

Artikel 8 (artikel 7 partim van het ontwerp). De kandidaturen moeten uiterlijk de zestigste dag voor de verkiezing ingediend zijn. Zij worden bij ter post aangetekende brief aan de erkende maatschappij gericht of tegen ontvangstbewijs bij de zetel ervan ingediend.

Artikel 9 (artikel 7 partim van het ontwerp). Uiterlijk de vijftiende dag voor de verkiezing, nodigt de raad van beheer alle kiezers persoonlijk per brief uit.

De uitnodiging vermeldt de datum en plaats van de verkiezing, het aantal te kiezen leden alsmede de uiterste datum van indienen der kandidaturen. Ze herinnert eraan dat de stemming plaats heeft tussen 8 en 12 uur.

De artikels 7 tot 11 van dit besluit zijn in de uitnodiging opgenomen.

De tekst van de uitnodiging wordt in de zetel van de maatschappij uitgehangen tot op de dag der verkiezingen.

Artikel 10 (artikel 8 van het ontwerp). De vijftigste dag voor de verkiezing stelt de raad van beheer de alfabetische lijst der kandidaten op. Deze lijst wordt in de zetel van de erkende maatschappij uitgehangen tot, volgens het geval de verkiezingsdag of tot de in artikel 12 vermelde vaststelling van de stopzetting der verkiezingsprocedure.

Artikel 11 (artikel 9 van het ontwerp). De bezwaren tegen de kandidatenlijst moeten uiterlijk de veertigste dag voor de verkiezing bij ter post aangetekende brief worden ingediend bij de in artikel 27 bedoelde Commissie van Beroep en Toezicht.

Deze Commissie neemt een beslissing uiterlijk dertig dagen voor de verkiezing en deelt ze bij ter post aangetekende brief onverwijld mede aan de opsteller van het bezwaarschrift en aan de raad van beheer.

Indien de Commissie geen beslissing heeft genomen binnen de in het 2e lid vastgestelde termijn, wordt het bezwaarschrift geacht verworpen te zijn.

Artikel 12 (artikel 13 van het ontwerp). Wanneer er minder kandidaten dan te verkiezen gewone leden zijn, dan wordt de verkiezingsprocedure stopgezet.

Wanneer er evenveel kandidaten als te verkiezen gewone leden zijn, dan zijn de kandidaten verkozen zonder stemming.

De raad van beheer stelt de stopzetting van de verkiezingsprocedure of de verkiezing zonder stemming vast. In beide gevallen worden de kiezers hiervan in kennis gesteld.

Artikel 13 (artikel 11 van het ontwerp). De raad van beheer staat in voor de praktische organisatie van de verkiezing. Hij neemt de nodige maatregelen ten einde de stemming in het geheim te laten verlopen.

Per duizend kiezers wordt één stembureau ingericht. Ten minste één bureau wordt er in de zetel van de erkende maatschappij ingericht.

Artikel 14 (artikel 12 partim van het ontwerp). De tweeëntwintigste dag voor de verkiezing, duidt de raad van beheer de leden aan van het stembureau en van het stemopnemingsbureau; zo nodig duidt hij ook de plaatsvervangende leden van die bureaus aan.

De stembureaus en de stemopnemingsbureaus bestaan uit ten minste 3 personen, waaronder de voorzitter. De voorzitter is een lid van de raad van beheer. Hij kiest een secretaris uit de verkiesbare kiezers die geen kandidaat zijn.

Artikel 15 (artikel 10 van het ontwerp). De twintigste dag voor de verkiezing bepaalt de raad van beheer de vorm van het stembiljet.

Op dit stembiljet moeten de benaming van de erkende maatschappij, de verkiezingsdatum, de kandidatenlijst alsmede een stemvakje voor de naam van elk van de kandidaten voorkomen.

De raad van beheer zal er voor zorgen dat er tien percent meer stembiljetten zijn dan kiezers.

Artikel 16 (artikel 12 partim van het ontwerp). De kandidaten mogen de stemming en de stemopneming bijwonen.

Artikel 17 (artikel 15 van het ontwerp). De kiezer wordt tot de stemming toegelaten na overlegging van zijn identiteitskaart en zijn oproepingsbrief.

De kiezer die niet in het bezit is van zijn oproepingsbrief wordt tot de stemming toegelaten indien hij voorkomt op de in de artikelen 4 tot 6 bedoelde lijst.

Artikel 18 (artikel 16 van het ontwerp). De kiezer stemt op één of op meer kandidaten. Het stembiljet is evenwel nietig indien het meer stemmen bevat dan er te verkiezen gewone leden zijn.

Artikel 19 (artikel 17 van het ontwerp). De kiezer vouwt zijn stembiljet in vier om zijn stem te verbergen en steekt het in de daarvoor bestemde stembus.

Ongeacht welk teken dat toelaat de identiteit van de kiezer vast te stellen, maakt het stembiljet ongeldig.

Zijn insgelijks ongeldig, de andere stembiljetten dan die welke aan de kiezer op het ogenblik van de stemming zijn overhandigd.

Artikel 20 (artikel 18 en artikel 22 van het ontwerp). De stemopneming gebeurt de dag van de stemming vanaf 13-uur.

Het stemopnemingsbureau telt het aantal stemmen dat elke kandidaat heeft gekregen en maakt de lijst op van de gewone en plaatsvervangende verkozenen; het maakt het proces-verbaal op van die verrichtingen.

Het nodigt de aanwezige kandidaten uit het proces-verbaal te ondertekenen.

Artikel 21 (artikel 20 van het ontwerp). Worden verkozen als gewone leden, de kandidaten die het hoogste aantal stemmen behaalden. In geval van staking van stemmen wordt de kandidaat verkozen die een woning sedert het hoogste aantal jaren betreft.

Bij staking van stemmen en een gelijk aantal jaren van bewoning wordt de oudste kandidaat verkozen.

Gedeelten van jaren van bewoning worden niet meegerekend.

Artikel 22 (artikel 21 van het ontwerp). Worden als plaatsvervangende leden verkozen, de niet als gewone leden verkozen kandidaten die het hoogste aantal stemmen behaalden.

Het aantal plaatsvervangende leden mag niet groter zijn dan dat van de gewone leden.

De volgorde van de plaatsvervangers wordt bepaald door het aantal behaalde stemmen.

In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 21, leden 2 tot 4, toegepast.

Artikel 23 (artikel 23 van het ontwerp). Binnen achtenveertig uur na de verkiezing stuurt de voorzitter van het stemopnemingsbureau een exemplaar van het proces-verbaal van de verrichtingen van het bureau, bij ter post aangetekende brief naar de in artikel 27 bedoelde Commissie van Beroep en Toezicht.

Binnen dezelfde termijn wordt door de raad van beheer een exemplaar van het proces-verbaal uitgehangen in de zetel van de erkende maatschappij en stuurt hij een exemplaar ervan naar iedere kandidaat.

Artikel 24 (artikel 24 van het ontwerp). Binnen acht dagen na de verkiezing kan elke kandidaat, bij ter post aangetekende brief, een bezwaarschrift indienen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie voor Beroep en Toezicht.

Die Commissie zal daarover uitspraak doen uiterlijk dertig dagen na de verkiezing en de schrijver van het bezwaarschrift, alsmede de raad van beheer, bij ter post aangetekende brief onverwijld in kennis stellen van haar beslissing.

Indien de Commissie geen uitspraak gedaan heeft binnen de in het 2e lid vastgestelde termijn, wordt het bezwaarschrift geacht verworpen te zijn.

Artikel 25 (artikel 25 van het ontwerp). Maakt niet langer deel uit van de Adviesraad, het gewone lid dat niet meer voldoet aan de in artikel 7, 1e lid bepaalde voorwaarden.

De raad van beheer stelt vast dat de betrokkene niet langer deel uitmaakt van de Adviesraad en stelt hem hiervan in kennis bij ter post aangetekende brief.

Binnen acht dagen na de ontvangst van die brief kan de betrokkene met een ter post aangetekende brief een bezwaarschrift indienen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie voor Beroep en Toezicht.

Die Commissie zal daarover uitspraak doen uiterlijk dertig dagen na het toezenden van het bezwaarschrift en de schrijver van het bezwaarschrift, alsmede de raad van beheer, bij ter post aangetekende brief onverwijld in kennis stellen van haar beslissing.

Indien de Commissie geen uitspraak gedaan heeft binnen de in het 4e lid vastgestelde termijn, wordt het bezwaarschrift geacht verworpen te zijn.

Artikel 26 (artikel 26 van het ontwerp). Het gewone lid dat niet langer deel uitmaakt van de Adviesraad of waarvan het mandaat verstrijkt, wordt vervangen door een plaatsvervangend lid in de bij artikel 22, 3e lid bepaalde volgorde.

De Adviesraad is niet meer geldig samengesteld wanneer het aantal leden ervan kleiner is dan 3.

Artikel 27. Voor het Waalse Gewest wordt een Commissie voor Beroep en Toezicht ingesteld die hierna « de Commissie » wordt genoemd.

Zij is samengesteld uit :

— een door de Waalse Gewestexecutieve aangewezen voorzitter;

— twee leden die door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, worden aangewezen onder de ambtenaren van niveau 1 van het Bestuur voor de Huisvesting;

— twee leden die door de raad van beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden aangewezen onder haar personeelsleden van niveau 1, van de Franse taalrol.

De zetel van de Commissie is bij het Bestuur voor de Huisvesting gevestigd.

Het secretariaat van de Commissie wordt waargenomen door het Bestuur voor de Huisvesting.

Naast de in de artikelen 6, 11, 23, 24 en 25 bepaalde bevoegdheden, heeft de Commissie een algemene bevoegdheid van toezicht op de verkiezingsprocedure.

Artikel 28 (artikel 28 van het ontwerp). Dit besluit treedt in werking op .....

Artikel 29 (artikel 29 van het ontwerp). De Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

#### Slotopmerking

De verdeling van het besluit in hoofdstukken leek de Raad van State niet volstrekt noodzakelijk.

De Kamer was samengesteld uit :

De heren :

P. Tapie, kamervoorzitter;  
Ch. Huberlant; P. Fincoeur, staatsraden;  
Mevr. M. Van Gerrewey, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door M. P. Charlier, auditeur.

De griffier,

M. Van Gerrewey.

De voorzitter,

P. Tapie.

**1 DECEMBER 1983. — Besluit van de Waalse Gewestexecutieve tot vaststelling van de samenstelling, de opdracht en de werking van de Adviesraad voor huurders en eigenaars, ingesteld bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij**

De Waalse Gewestexecutieve,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 77bis, ingevoegd bij Decreet van de Waalse Gewestraad van 26 januari 1983;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting en de Informatica,

Besluit :

#### HOOFDSTUK I. — Samenstelling

Artikel 1. De bij artikel 77bis, § 1, van de Huisvestingscode ingestelde Adviesraad voor huurders en eigenaars, bij de raad van beheer van elke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij is samengesteld uit gewone leden en, eventueel, uit plaatsvervangende leden.

Er zijn 5, 7 of 9 gewone leden, naargelang het aantal door de kiezers betrokken woningen die afhangen van de erkende maatschappij, lager is dan 1 000, lager is dan 2 000 of gelijk is aan of hoger is dan 2 000.

Art. 2. Om de vier jaar wordt, op de tweede zaterdag van mei, verkiezing gehouden van de leden van de Adviesraad voor huurders en eigenaars, hierna « de Adviesraad » genoemd.

De verkiezing heeft plaats tussen 8 en 12 uur.

Art. 3. De leden van de raad worden verkozen door de personen die op 1 september van het jaar dat het verkiezingsjaar voorafgaat, huurder of eigenaar waren en de woning werkelijk betrekken.

De stemming is niet verplicht.

Art. 4. Vier maanden voor de verkiezing, stelt de raad van beheer van de erkende maatschappij, hierna « de raad van beheer » genoemd, een alfabetische lijst op van de kiezers. Gedurende de daaropvolgende vijftien dagen wordt de lijst, samen met de tekst van dit besluit, uitgehangen in de zetel van de erkende maatschappij.

Art. 5. Tijdens de bij artikel 4 vastgestelde bekendmakingstermijn, kunnen de in artikel 3, 1e lid, bedoelde huurders en eigenaars, een gemotiveerd verzoek indienen ten einde te worden ingeschreven of ten einde inschrijvingen die zij als zijnde onregelmatig beschouwen, te laten schrappen.

De bezwaarschriften moeten bij ter post aangetekende brief worden gericht aan de erkende maatschappij of tegen ontvangstbewijs worden ingediend bij de zetel ervan.

Bij ontvangst van het bezwaarschrift, zal de raad van beheer zich erover uitspreken en aan de opsteller van het bezwaarschrift onverwijld kennis geven van zijn beslissing bij ter post aangetekende brief.

Bij ontstentenis van een kennisgeving binnen de acht dagen na het opsturen of het indienen van het bezwaarschrift, wordt de inschrijving geacht goedgekeurd of de schrapping geacht verworpen te zijn.

Art. 6. Binnen de zestien dagen na het opzenden of het indienen van het in artikel 5, 2e lid, bedoelde bezwaarschrift, kan de opsteller bij ter post aangetekende brief beroep instellen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie van Beroep en Toezicht.

De Commissie neemt een beslissing bij het ontvangen van het beroep. Zij geeft de opsteller van het bezwaarschrift en de raad van beheer onverwijld bij ter post aangetekende brief, kennis van haar beslissing.

Bij ontstentenis van een kennisgeving binnen de tien dagen, wordt de gevraagde inschrijving geacht aanvaard of de schrapping geacht geweigerd te zijn.

**Art. 7.** Zijn verkiesbaar, de kiezers die ten minste 18 jaar oud zijn op de dag der verkiezing, die huurders of eigenaars zijn en het reeds waren op 1 januari van het jaar dat het verkiezingsjaar voorafgaat en die, wat de huurders betreft, in orde zijn met de betaling van hun huur op het ogenblik dat zij hun kandidatuur indienen.

Noch de leden van de raad van beheer, noch de leden van de erkende maatschappij, noch het personeel van de erkende maatschappij, noch familieleden van voornoemden die onder hetzelfde dak wonen, kunnen worden verkozen.

**Art. 8.** De kandidaturen moeten uiterlijk de zestigste dag voor de verkiezing ingediend zijn. Zij worden bij ter post aangezekende brief aan de erkende maatschappij gericht of tegen ontvangstbewijs bij de zetel ervan ingediend.

**Art. 9.** Uiterlijk de vijfenzeventigste dag voor de verkiezing, nodigt de raad van beheer alle kiezers persoonlijk per brief uit.

De uitnodiging vermeldt de datum en plaats van de verkiezing, het aantal te kiezen leden alsmede de uiterste datum van indiening der kandidaturen.

Ze herinnert eraan dat de stemming plaats heeft tussen 8 en 12 uur.

De artikels 7 tot 11 van dit besluit zijn in de uitnodiging opgenomen.

De tekst van de uitnodiging wordt in de zetel van de maatschappij uitgehangen tot op de dag der verkiezingen.

**Art. 10.** De vijftigste dag voor de verkiezing stelt de raad van beheer de alfabetische lijst der kandidaten op. Deze lijst wordt in de zetel van de erkende maatschappij uitgehangen tot, volgens het geval, de verkiezingsdag of tot de in artikel 12 vermelde vaststelling van de stopzetting der verkiezingsprocedure of tot het uitroepen van de verkiezing zonder stemming.

**Art. 11.** De bezwaren tegen de kandidatenlijst moeten uiterlijk de veertigste dag voor de verkiezing bij ter post aangetekende brief worden ingediend bij de in artikel 27 bedoelde Commissie van Beroep en Toezicht.

Deze Commissie neemt een beslissing en deelt ze bij post aangetekende brief onverwijld mede aan de opsteller van het bezwaarschrift en aan de raad van beheer.

Indien uiterlijk dertig dagen voor de verkiezing geen kennis is gegeven van een beslissing, dan wordt het bezwaarschrift geacht verworpen te zijn.

**Art. 12.** Wanneer er minder kandidaten dan te verkiezen gewone leden zijn, dan wordt de verkiezingsprocedure stopgezet.

Wanneer er evenveel kandidaten als te verkiezen gewone leden zijn, dan zijn de kandidaten verkozen zonder stemming.

De raad van beheer stelt de stopzetting van de verkiezingsprocedure of de verkiezing zonder stemming vast. In beide gevallen worden de kiezers hiervan in kennis gesteld.

**Art. 13.** De raad van beheer staat in voor de praktische organisatie van de verkiezing. Hij neemt de nodige maatregelen ten einde de stemming in het geheim te laten verlopen.

Per duizend kiezers wordt één stembureau ingericht. Ten minste één bureau wordt er in de zetel van de erkende maatschappij ingericht.

**Art. 14.** De tweeëntwintigste dag voor de verkiezing, duidt de raad van beheer de leden aan van het stembureau en van het stemopnemingsbureau. Zo nodig duidt hij ook de plaatsvervangende leden van die bureaus aan.

De stembureaus en de stemopnemingsbureaus bestaan uit ten minste drie personen, waaronder de voorzitter. De voorzitter is een lid van de raad van beheer. Hij kiest een secretaris uit de verkiesbare kiezers die geen kandidaat zijn.

**Art. 15.** De twintigste dag voor de verkiezing bepaalt de raad van beheer de vorm van het stembiljet.

Op dit stembiljet moeten de benaming van de erkende maatschappij, de verkiezingsdatum, de alfabetische kandidatenlijst alsmede een stemvakje voor de naam van elk van de kandidaten voorkomen.

De raad van beheer zal er voor zorgen dat er meer stembiljetten dan kiezers zijn.

**Art. 16.** De kandidaten mogen de stemming en de stemopneming bijwonen.

**Art. 17.** De kiezer wordt tot de stemming toegelaten na overlegging van zijn identiteitskaart en zijn oproepingsbrief.

De kiezer die niet in het bezit is van zijn oproepingsbrief wordt tot de stemming toegelaten indien hij voorkomt op de in de artikelen 4 tot 6 bedoelde lijst.

**Art. 18.** De kiezer stemt op één of op meer kandidaten. Het stembiljet is evenwel nietig indien het meer stemmen bevat dan er te verkiezen gewone leden zijn.

**Art. 19.** De kiezer vouwt zijn stembiljet in vier om zijn stem te verbergen en steekt het in de daarvoor bestemde stembus.

Ongeacht welk teken dat toelaat de identiteit van de kiezer vast te stellen, maakt het stembiljet ongeldig.

Zijn ongelijks ongeldig, de andere stembiljetten dan die welke aan de kiezer op het ogenblik van de stemming zijn overhandigd.

**Art. 20.** De stemopneming gebeurt de dag van de stemming vanaf 13 uur.

Het stemopnemingsbureau telt het aantal stemmen dat elk kandidaat heeft gekregen en maakt de lijst op van de gewone en plaatsvervangende verkozenen.

Het maakt het proces-verbaal op van die verrichtingen.

Het nodigt de aanwezige kandidaten uit het proces-verbaal te ondertekenen.

**Art. 21.** Worden verkozen als gewone leden, de kandidaten die het hoogste aantal stemmen behaalden. In geval van staking van stemmen wordt de kandidaat verkozen die een woning sedert het hoogste aantal jaren betreft.

Bij staking van stemmen en een gelijk aantal jaren van bewoning wordt de oudste kandidaat verkozen.

Gedeelten van jaren van bewoning worden niet meegerekend.

**Art. 22.** Worden als plaatsvervangende leden verkozen, de niet als gewone leden verkozen kandidaten die het hoogste aantal stemmen behaalden.

Het aantal plaatsvervangende leden mag niet groter zijn dan dat van de gewone leden.

De volgorde van de plaatsvervaarders wordt bepaald door het aantal behaalde stemmen. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 21, leden 2 tot 4, toegepast.

**Art. 23.** Binnen achtenveertig uur na de verkiezing stuurt de voorzitter van het stemopnemingsbureau een exemplaar van het proces-verbaal aan de verrichtingen van het bureau, bij ter post aangetekende brief naar de in artikel 27 bedoelde Commissie voor beroep en toezicht. Binnen dezelfde termijn wordt door de raad van beheer een exemplaar van het proces-verbaal uitgehangen in de zetel van de erkende maatschappij en stuurt hij een exemplaar ervan naar iedere kandidaat.

**Art. 24.** Binnen acht dagen na de verkiezing kan elke kandidaat bij ter post aangetekende brief, een bezwaarschrift indienen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie voor beroep en toezicht.

Die Commissie zal daarover uitspraak doen en de schrijver van het bezwaarschrift alsmede de raad van beheer, bij ter post aangetekende brief onverwijld in kennis stellen van haar beslissing.

Bij ontstentenis van kennisgeving binnen dertig dagen na de verkiezing, wordt het bezwaarschrift geacht verworpen te zijn.

**Art. 25.** Maakt niet langer deel uit van de Adviesraad, het gewone lid dat niet meer voldoet aan de in artikel 7, 1e lid, bepaalde voorwaarden.

De raad van beheer stelt vast dat de betrokkene niet langer deel uitmaakt van de Adviesraad en stelt hem hiervan in kennis bij ter post aangetekende brief.

Binnen acht dagen na de ontvangst van die brief, kan de betrokkene met een ter post aangetekende brief, een bezwaarschrift indienen bij de in artikel 27 bedoelde Commissie voor beroep en toezicht.

Die Commissie zal daarover uitspraak doen en de schrijver van het bezwaarschrift, alsmede de raad van beheer, bij ter post aangetekende brief, onverwijld in kennis stellen van haar beslissing.

Bij ontstentenis van kennisgeving binnen dertig dagen na de verzending van het bezwaarschrift, wordt het geacht te zijn verworpen.

**Art. 26.** Het gewone lid dat niet langer deel uitmaakt van de Adviesraad of waarvan het mandaat verstrijkt, wordt vervangen door een plaatsvervangend lid in de bij artikel 22, 3e lid, bepaalde volgorde.

De Adviesraad is niet meer geldig samengesteld wanneer het aantal leden ervan kleiner is dan 3.

**Art. 27.** Voor het Waalse Gewest wordt een Commissie voor beroep en toezicht ingesteld die hierna « De Commissie » wordt genoemd.

Zij is samengesteld uit :

— een door de Waalse Gewestexecutieve aangewezen voorzitter;

— twee leden die door de Minister tot wiens bevoegdheid de Huisvesting behoort, worden aangewezen onder de ambtenaren van niveau 1 van het Bestuur voor de Huisvesting;

— twee leden die door de raad van beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden aangewezen onder haar statutaire personeelsleden van niveau 1, van de Franse taalrol.

De zetel van de Commissie is bij het Bestuur voor de Huisvesting gevestigd.

Het secretariaat van de Commissie wordt waargenomen door het Bestuur voor de Huisvesting.

Naast de in de artikelen 6, 11, 23, 24 en 25 bepaalde bevoegdheden, heeft de Commissie een algemene bevoegdheid van toezicht op de verkiezingsprocedure.

## HOOFDSTUK II. — *Oprichting en werking*

**Art. 28.** Het advies van de Adviesraad moet worden gevraagd inzake volgende aangelegenheden :

1° de betrekkingen tussen de erkende maatschappij en de eigenaars en huurders, en de informatie betreffende de rechten en verplichtingen van zowel de ene als van de anderen;

2° de animatie en de sociale en culturele activiteiten in de gebouwen of gebouwencomplexen die van de maatschappij afhangen;

3° het onderhoud en de vernieuwing van de woningen en van de omgeving;

4° de jaarlijkse intekening der lasten, verdeeld volgens de aard ervan, en het bedrag van de erop betrekking hebbende voorschotten;

5. de te treffen algemene maatregelen voor de invordering van achterstallige huren en lasten;

6° het huishoudelijk reglement der gebouwen.

Het advies van de Adviesraad kan worden gevraagd voor elke andere aangelegenheid die overeenstemt met de doeleinden van de erkende maatschappij. Geen enkel advies mag betrekking hebben op individuele gevallen.

**Art. 29.** Zodra hij geïnstalleerd is, verkiest de Adviesraad onder zijn leden een bureau dat ten minste bestaat uit een voorzitter en een secretaris. Hij geeft de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij onmiddellijk kennis van de samenstelling van het bureau.

Hij keurt een huishoudelijk reglement goed en deelt het mede aan de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij.

De Adviesraad bepaalt, in gemeen overleg met de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gemachtigde, de wijze waarop de irlichtingen die nodig zijn voor de goede werking, worden verstrekt.

**Art. 30.** De Adviesraad brengt zijn adviezen uit bij meerderheid van stemmen van de leden waaruit hij is samengesteld.

Het mandaat der leden van de Adviesraad is onbezoldigd.

**Art. 31.** Ten minste éénmaal per kwartaal, op verzoek van de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gemachtigde, roept de voorzitter van de Adviesraad, deze Raad bijeen voor een vergadering die door één of meer vertegenwoordigers van de erkende maatschappij wordt bijgewoond en, waarop de door de raad van beheer van de erkende maatschappij ingediende verzoeken om advies worden besproken.

De voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gevolmachtigde, stelt de dagorde van de vergadering op en bekleedt er het voorzitterschap van.

De overige schikkingen van de in het eerste lid bedoelde vergaderingen, met inbegrip van de keuze van de meest geschikte dagen van de week, worden in gemeen overleg vastgesteld door de voorzitter van de raad van beheer of zijn gemachtigde, en door de voorzitter van de Adviesraad.

Het advies wordt uitgebracht binnen tien kalenderdagen na de vergadering waarop het verzoek om advies, werd besproken. Indien bij het verstrijken van deze termijn, geen advies is medegedeeld aan de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

**Art. 32.** Indien de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gemachtigde, en de voorzitter van de Adviesraad het niet eens kunnen worden omtrent de in artikel 31, 3e lid, bedoelde schikkingen, dan wordt de beslissing door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting genomen.

**Art. 33.** Indien er in de loop van een kwartaal, geen enkele vergadering werd gehouden overeenkomstig artikel 31, dan roept de Directeur-Generaal van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, op verzoek van de voorzitter van de Adviesraad of van de voorzitter van de raad van beheer van de erkende maatschappij of zijn gemachtigde, een vergadering bijeen die, onder zijn voorzitterschap, moet worden gehouden in het volgend kwartaal.

**Art. 34.** Wanneer de raad van beheer een beslissing neemt betreffende één van de in artikel 28, 1e lid, bedoelde aangelegenheden, zonder het advies te hebben ingewonnen van de Adviesraad, dan wordt die beslissing geschorst.

**Art. 35.** Dit besluit treedt in werking op 30 november 1983.

**Art. 36.** De Minister tot wiens bevoegdheid de Huisvesting behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 1 december 1983.

De Minister van het Waalse Gewest  
voor de Huisvesting en de Informatica,

J. MAYENCE

De Minister-Voorzitter van het Waalse Gewest,  
belast met de Economie,

J.-M. DEHOUSSE