

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1996-1997

24 DÉCEMBRE 1996

Proposition de loi relative à l'introduction dans le marché locatif des biens immobiliers inoccupés en vue de satisfaire aux demandes en matière de logement

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Président du Sénat, le 25 octobre 1996, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur une proposition de loi «relative à l'introduction dans le marché locatif des biens immobiliers inoccupés en vue de satisfaire aux demandes en matière de logement», a donné le 16 décembre 1996 l'avis suivant:

La proposition de loi à l'examen institue un régime tendant à assurer la mise en location de biens inoccupés destinés à l'habitation.

Le système envisagé rappelle à certains égards le régime de réquisition d'immeubles abandonnés que prévoit l'article 134bis de la nouvelle loi communale.

Ces deux dispositifs présentent toutefois des différences qui ont toute leur importance lorsque l'on s'interroge sur le niveau de pouvoir compétent pour en assurer l'organisation.

Comme la section de législation du Conseil d'État l'a déjà relevé(1), c'est en vertu de ses compétences en matière d'aide sociale que l'autorité fédérale a pu organiser la procédure de

(1) Voir l'avis L. 23.344/2, donné sur une proposition de loi «modifiant l'article 134bis de la nouvelle loi communale en vue d'étendre le droit au logement décent» (doc. Ch., 1417/2, 93-94).

Voir:

Document du Sénat:

1-166 - 1995/1996:

N° 1: Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1996-1997

24 DECEMBER 1996

Wetsvoorstel strekkende om leegstaande onroerende goederen op de markt van de huurwoningen te brengen ten einde te kunnen voldoen aan de vraag naar woongelegenheden

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 25 oktober 1996 door de Voorzitter van Senaat verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een wetsvoorstel «strekking om leegstaande onroerende goederen op de markt van de huurwoningen te brengen ten einde te kunnen voldoen aan de vraag naar woongelegenheden», heeft op 16 december 1996 het volgend advies gegeven:

Het wetsvoorstel dat voor advies wordt voorgelegd wil een regeling invoeren waarbij het verhuren van leegstaande onroerende goederen die voor bewoning bestemd zijn, gewaarborgd wordt.

Het beoogde systeem herinnert in bepaalde opzichten aan de regeling betreffende het opeisen van verlaten gebouwen, zoals bepaald in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet.

Die twee regelingen vertonen echter verschillen die van het grootste belang zijn, als het erom gaat te weten te komen welke overheid bevoegd is om de organisatie ervan te verzekeren.

De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft er reeds op gewezen(1) dat de federale overheid, wegens haar bevoegdheden voor maatschappelijk welzijn een opeisingsprocedure voor leeg-

(1) Zie advies L. 23.344/2, verleend inzake een wetsvoorstel «tot wijziging van artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet met het oog op de uitbreiding van het recht op een behoorlijke huisvesting» (Gedr. St., Kamer, 1417/2, 93-94).

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-166 - 1995/1996:

Nr. 1: Wetsvoorstel.

réquisition d'immeubles abandonnés que prévoit l'article 134bis de la nouvelle loi communale: il ressort en effet du texte et des travaux préparatoires de la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, qui a inséré cette disposition dans la nouvelle loi communale, que le législateur a conçu le droit de réquisition qu'il organisait comme étant, et comme étant seulement, l'un des moyens nécessaires pour permettre aux centres publics d'aide sociale d'accueillir et d'aider les personnes sans abri, au titre des missions générales qui sont les leurs d'assurer le droit de chacun à l'aide sociale; plus précisément, il apparaît que cette mesure a été instituée pour résoudre l'un des problèmes que les centres publics d'aide sociale seraient amenés à rencontrer dans leur mission d'accueil et d'aide des personnes sans abri, à la suite de l'abrogation des dispositions réprimant le vagabondage et la mendicité(1).

Le but et l'objet de la proposition à l'examen sont tout autres.

Le dispositif envisagé tend à permettre à toute une série d'«opérateurs immobiliers» — lesquels sont selon les termes utilisés dans les développements, des «acteurs publics ou privés, expérimentés dans la gestion d'immeubles et poursuivant déjà en la matière une mission d'intérêt général» — de «garantir», comme l'indique l'article 2, «l'exercice du droit au logement en assurant la disponibilité de biens destinés à l'habitation»(2).

Ce faisant, la proposition à l'examen relève non pas de la politique d'aide sociale, mais de la politique du logement, qui est de la compétence régionale(3).

Elle n'entre donc pas dans la compétence de l'autorité fédérale.

La chambre était composée de:

M. J.-J. STRYCKMANS, président;

M. R. ANDERSEN, président de chambre;

M. Y. KREINS, conseiller d'État;

MM. J. DE GAVRE, et P. GOTHOT, assesseurs de la section de législation;

Mme J. GIELISSEN, greffier.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. B. CUVELIER, référendaire adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le Greffier,

J. GIELISSEN.

Le Président,

J.-J. STRYCKMANS.

(1) Doc. Ch., 630/1, pp. 1 à 3, et 630/5, pp. 7-8, 24 et 30; doc. Sénat, session 1992-1993, n° 546/2, pp. 9 à 11.

(2) En outre, il ressort des développements que, selon les auteurs de la proposition, «il n'est pas normal dans une société libérale qu'un bien essentiel, le logement, qui de surcroît coûte cher, puisqu'il représente entre 25 et 50 p.c. du revenu des gens, ne soit pas mis sur le marché pour des motifs dépourvus de légitimité».

(3) Article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Selon les travaux préparatoires de cette loi, la compétence régionale en cette matière comprend notamment la promotion de l'occupation de logements (doc. Sénat, session 1979-1980, n° 434/1, p. 20).

staande gebouwen heeft kunnen organiseren, waarin wordt voorzien door artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet: uit de tekst en uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 12 januari 1993 houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving, die deze bepaling ingevoegd heeft in de nieuwe gemeentewet, blijkt dat de wetgever het opeisingsrecht, dat hij louter en alleen beschouwde als een van de noodzakelijke middelen om de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de mogelijkheid te bieden om de daklozen op te vangen en te helpen, in het leven heeft geroepen uit hoofde van de algemene opdrachten die zij dienen te vervullen, en erin bestaan het recht op maatschappelijke dienstverlening voor eenieder te waarborgen; meer in het bijzonder blijkt dat die maatregel ingevoerd is om een van de problemen op te lossen waarmee de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geconfronteerd dreigen te worden tijdens de uitoefening van hun opdracht van opvang en bijstand aan daklozen, ingevolge de opheffing van de bepalingen tot beteugeling van de landloperij en de bedelarij(1).

Het doel en het onderwerp van het onderzochte voorstel wijken hier helemaal van af.

De beoogde regeling strekt ertoe om een hele reeks «vastgoedbeheerders» — die volgens de in de toelichting gebruikte bewoordingen, openbare of particuliere rechtspersonen zijn die ervaring hebben met het beheer van onroerende goederen en op dat terrein reeds een taak van algemeen belang vervullen — de mogelijkheid te bieden om, zoals artikel 2 stelt, «de uitoefening van het recht op wonen (te) waarborgen door de beschikbaarheid te verzekeren van de goederen die voor bewoning bestemd zijn»(2).

Om die redenen ressorteert het onderzochte voorstel niet onder het beleid inzake maatschappelijk welzijn, maar onder het huisvestingsbeleid, dat een gewestelijke bevoegdheid is(3).

Het valt dus niet onder de bevoegdheid van de federale overheid.

De kamer was samengesteld uit:

De heer J.-J. STRYCKMANS, voorzitter;

De heer R. ANDERSEN, kamervoorzitter;

De heer Y. KREINS, staatsraad;

De heren J. DE GAVRE en P. GOTHOT, assessoren van de afdeling wetgeving;

Mevrouw J. GIELISSEN, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. JADOT, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer B. CUVELIER, adjunct-referendaris.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

De Griffier,

J. GIELISSEN.

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS.

(1) Gedr. St., Kamer, 630/1, blz. 1 tot 3, en 630/5, blz. 7-8, 24 en 30; Gedr. St., Senaat, zitting 1992-1993, nr. 546/2, blz. 9 tot 11.

(2) Bovendien blijkt uit de toelichting dat, volgens de stellers van het voorstel, «het in een liberale samenleving niet normaal (is) dat een belangrijk goed als de woning, dat bovendien erg duur is daar het tussen 25 en 50 pct. van het inkomen van de mensen vertegenwoordigt, niet op de markt wordt gebracht om ongeoorloofde redenen».

(3) Artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Uit de parlementaire voorbereiding van die wet blijkt dat de gewestelijke bevoegdheid in die aangelegenheid inzonderheid betrekking heeft op de bevordering van de bewoning van woningen (Gedr. St., Senaat, zitting 1979-1980, nr. 434/1, blz. 20).