



CONTACT Violaine BOELAERTS

Madame Céline FREMAULT
Ministre

T +32 204 27 12
vboelaerts@sprb.brussels

À l'attention de Lionel DE BRIEY

Rue Capitaine Crespel 35

NOTRE REF.

1050 Bruxelles

VOTRE REF.

CONCERNE Cadastre des structures publiques ou assimilées des communes et CPAS actives dans la gestion, location et/ou vente de logements - analyse relations SABH-CPAS/Ville de Bruxelles

ANNEXES Mémoire du 12 janvier 2018 rédigé par le Cabinet Exelia

BRUXELLES 15 -01- 2018

Réponse de la Direction des Affaires Juridiques Logement de Bruxelles-Logement
à la Note verte du 28 novembre 2017

La présente réponse examine si la SABH, en raison notamment de l'éventuelle influence dominante qu'exercera(en)t le CPAS et/ou la Ville de Bruxelles, sera soumise aux obligations découlant du Code du logement tel que prochainement modifié par l'ordonnance visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public.

A cette fin Bruxelles-Logement a désigné au terme d'une procédure de marché public de services juridiques le Cabinet de Maître Jean-Marc Wolter pour la fourniture de cette analyse.

Le mémorandum annexé à la présente conclut de manière positive que la SABH sera soumise aux dispositions du Code du Logement .

Arlette VERKRUYSEN
Directeur général

MEMORANDUM

De : Michel DE TROYER
Jean-Marc WOLTER

A : Madame Muriel GOSSELIN
Madame Violaine BOELAERTS

N. réf. : 17/17862 - Bruxelles-Logement / SABH
V. réf. : DAF/MG/SABH-EV/2018/001(A)

I.- Objet du présent Mémoire

1.- Par email du 21 décembre 2017, Bruxelles-Logement a lancé une procédure de marché public de services juridiques et sollicité une offre en vue de la réalisation d'une analyse juridique, s'inscrivant dans le cadre de la volonté politique régionale « *de s'assurer que tout opérateur immobilier gérant du logement public ou assimilé respecte et soit soumis aux obligations découlant du Code du Logement* », volonté politique que traduit un avant-projet d'ordonnance visant à renforcer les dispositions de ce Code relatives à la bonne gouvernance et d'en élargir le champ d'application.

Plus spécifiquement, il était demandé de fournir une analyse approfondie portant sur « *[les] relations entre la [société anonyme bruxelloise des habitations, soit la] SABH et le CPAS et/ou la Ville de Bruxelles, pour déterminer s'il existe ou non un lien de dominance de ces derniers envers la première qui la feraient rentrer d'office dans le champ d'application du Code du Logement tel que modifié par le projet d'ordonnance de bonne gouvernance* ».

Par email du 8 janvier 2018, l'offre émise par la scrl CSMG (exerçant sous la dénomination Exelia) en vue de la délivrance de cette analyse a été acceptée par Bruxelles-Logement.

Le marché lui a ainsi été attribué.

Etabli sur base des documents reçus de Bruxelles-Logement, et des documents identifiés au point 3 ci-dessous, le présent Mémoire vise à répondre à la demande rappelée ci-dessus.

II.- Etude de la problématique

2.- L'objet général du marché, tel que rappelé ci-dessus, est explicitement traduit dans l'exposé des motifs de l'avant-projet d'ordonnance reçu de Bruxelles-Logement, visant à modifier différentes dispositions du Code du Logement, dans les termes suivants :

« L'actualité récente a démontré le besoin d'élargir et peaufiner la définition « d'opérateur immobilier public » afin de pouvoir couvrir également l'ensemble des structures communales et des CPAS détenteurs de logements publics. Ces structures doivent pouvoir faire l'objet d'un contrôle et être incluses dans le champ d'application du Code du Logement (...) ».

3.- Outre l'avant-projet d'ordonnance, les principaux documents sur base desquels la présente analyse a pu être menée sont :

- le texte coordonné des statuts de la SABH réalisé ensuite de la dernière modification de ceux-ci par l'assemblée générale extraordinaire de la société du 16 juillet 2015 ;
- le cadastre des mandats réalisé par la Ville et le CPAS de Bruxelles¹ ;
- les informations délivrées sur le site de la SABH, en particulier concernant la vente des titres au porteur conformément à l'article 11, § 1^{er} et 2 de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur et la publication de l'avis la concernant (déposé au greffe du Tribunal de commerce le 30 septembre 2015) ;
- la dernière publication faite des nominations d'administrateurs déposée au greffe du tribunal de commerce le 8 décembre 2007 ;
- et les comptes annuels normalisés publiés à la BNB pour l'exercice 2016.

4.- La disposition-clé de l'avant-projet d'ordonnance qui permettra à la SLRB d'étendre ses recommandations et contrôles en matière de bonne gouvernance à d'autres opérateurs que ceux jusqu'ici visés, est l'article 2 introduisant un second alinéa à l'article 24 du Code du Logement, définissant l'ensemble des opérateurs immobiliers concernés.

La disposition en projet est libellée comme suit :

« Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux personnes morales, quelles que soient leur forme et leur nature qui, gèrent ou mettent en location un ou plusieurs logements et sur lesquelles un opérateur immobilier public ou la Région de Bruxelles-Capitale exerce directement ou indirectement une influence dominante du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui la régissent.

L'influence dominante est présumée lorsque ceux-ci, directement ou indirectement, à l'égard de la personne morale :

a) détiennent la majorité du capital, ou ;

¹ disponible sur le site de la Ville - <https://www.bruxelles.be/cadastre-des-mandats>

- b) *disposent de la majorité des voix attachées aux parts émises par la personne morale, ou ;*
- c) *peuvent désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de la personne morale (...) ».*

La notion centrale de ce projet de disposition est celle de « *l'influence dominante* », que le commentaire des articles explicite en faisant expressément renvoi à la définition d'entreprise publique visée à l'article 2, 2°, de la loi du 7 juin 2016 *relative aux marchés publics*, celle-ci reprenant les dispositions de l'article 2.2°, de la loi *relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services*.

La jurisprudence et la doctrine relatives à ces dispositions permettent donc de circonscrire le périmètre des opérateurs qui seront concernés par l'alinéa 2 de l'article 24 du Code du Logement, tel qu'il y sera inséré.

Soulignons d'emblée le caractère non cumulatif des présomptions d'influence dominante citées ci-avant, la matérialisation de l'une d'entre elles étant suffisante que pour présumer l'influence dominante et, partant, de ce que la personne morale concernée rentre dans le champ d'application du Code du Logement tel qu'il sera modifié.

5.- S'agissant d'apprécier l'influence dominante de la Ville et du CPAS sur la SABH au regard des critères qui seront fixés par l'article 24, alinéa 2, du Code du Logement, il résulte de l'analyse, principalement des documents identifiés au point 3 ci-dessus, que :

5.1.- quant à l'actionnariat de la SABH :

- Le capital social de la SABH est fixé à 2.500.000 €, et représenté par 21.305 actions, sans mention de valeur nominale².
- Ce montant résulte d'une augmentation de capital réalisée le 16 juillet 2015, par apport en numéraire et la création de 17.044 actions supplémentaires.

Bien que l'acte notarié n'y fasse pas directement référence, les déclarations faites à la presse à cette époque établissent que cette augmentation de capital (qui visait à éponger une perte résultant des travaux d'isolation de bâtiments restaurés) a été intégralement souscrite par la Ville et le CPAS, qui détenaient déjà l'essentiel du capital de la SABH.

- Cet élément est confirmé par le fait que seules 61 actions au porteur étaient concernées par la publication réalisée en exécution de l'article 11, § 2 de la loi précitée du 14 décembre 2005, soit les actions de la société dont la propriété n'avait pas pu être identifiée et qui, à défaut pour leur titulaire de se faire connaître ensuite de cette publicité, ont dû être vendues par la SABH après le 1^{er} janvier 2015.

² Statuts de la SABH, article 5.

- En cas d'augmentation de capital, l'article 5ter des statuts stipule que les nouvelles actions à souscrire en espèces sont présentées par priorité aux propriétaires des actions de capital proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Ce n'est qu'à l'issue du délai pendant lequel ce droit de souscription préférentiel peut être exercé, et pour autant qu'il n'ait pas été fait appel à l'épargne publique que le conseil d'administration peut décider si des tiers sont autorisés à participer à l'augmentation de capital ou si les droits de souscription préférentiels non exercés reviennent aux actionnaires qui ont déjà exercé ceux-ci.

5.2.- quant à l'administration de la SABH :

- La société est administrée par un conseil d'administration de 11 membres maximum, élus pour 6 ans et rééligibles.

Les administrateurs représentant la Ville et le CPAS sont choisis parmi les candidats présentés par ceux-ci, leur mandat prenant fin d'office par la cessation des fonctions en raison desquelles ils ont été désignés, ou à la demande des pouvoirs publics intéressés, notifiée à la société³.

- Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à l'un de ses membres qui porte le titre d'administrateur-délégué⁴.
- L'assemblée générale peut nommer, parmi les actionnaires, un ou plusieurs vérificateurs qui auront les pouvoirs de contrôle et d'investigation complémentaires à ceux exercés par les commissaires.

Ils pourront se faire représenter par un expert-comptable et sont désignés en cette qualité pour une durée de 6 ans.

Les vérificateurs représentant la Ville et le CPAS sont choisis parmi les candidats présentés par ceux-ci, leur mandat prenant fin d'office par la cessation des fonctions en raison desquelles ils ont été désignés ou à la demande des pouvoirs publics intéressés, notifiée à la société⁵.

- Le conseil d'administration choisit parmi ses membres, un président et celui qui doit momentanément le remplacer en cas d'absence⁶.

³ Statuts de la SABH, article 10.

⁴ Idem, article 11, alinéa 1^{er}.

⁵ Idem, article 12, alinéas 2 et 3.

⁶ Idem, article 13.

- Les délibérations du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix, la voix du président étant prépondérante en cas de partage⁷.
- A défaut de disposition contraire dans les statuts, chaque action représentative de la participation au capital social donne droit à 1 voix à l'assemblée générale composée de l'ensemble des actionnaires qui, régulièrement constituée, représente l'universalité de ceux-ci.
- La présidente du conseil d'administration de la SABH, Madame Pascale Peraita, ex-présidente du CPAS de Bruxelles, est manifestement, en application de l'article 10, dernier alinéa, actuellement réputée démissionnaire de cette fonction⁸.
- Bien que les statuts ne prévoient qu'une seule vice-présidence, et d'ailleurs pas sous ce titre⁹, le cadastre des mandats réalisé par la Ville et le CPAS de Bruxelles révèle que le conseil d'administration de la SABH compte actuellement deux vice-présidents, tous deux par ailleurs membres du bureau du CPAS, Madame Isabelle Gelas et Monsieur Michel Barnstijn.
- L'administratrice-déléguée de la SABH est Madame Vanessa Issi, par ailleurs chef de cabinet du 1^{er} échevin de la Ville de Bruxelles.
- Les 7 autres administrateurs sont, à concurrence de 5 d'entre eux, par ailleurs conseillers de l'action sociale¹⁰, les deux autres administrateurs, par ailleurs conseillers à la Ville de Bruxelles, étant Madame Sabine Abid et Monsieur Said Aghzinnay.
- Enfin, Madame Clémentine Barzin, pour la Ville, a été désignée comme vérificatrice et Monsieur Michel Jacques (membre de l'opposition au Conseil de l'action sociale) a été désigné comme observateur (en l'absence de toute référence à cette fonction dans les statuts).

III.- Conclusion

6.- L'ensemble de ces éléments permettent d'établir que la SABH sera assurément soumise aux dispositions du Code du Logement, tant en raison de son objet social que de l'influence dominante, sinon exclusive, qu'exercent sur elle le CPAS et la Ville de Bruxelles, au sens donné à cette notion par le commentaire de l'article 2 de l'avant-projet d'ordonnance.

⁷ Idem, article 15, alinéa 1^{er}.

⁸ Acte déposé au greffe en date du 8 décembre 2017.

⁹ les statuts visent uniquement la désignation par le CA d'un administrateur comme remplaçant du Président en cas d'absence de celui-ci.

¹⁰ Mesdames Claudine Dubois, Naïma Maati et Nicole Malengreau, et Messieurs Henri Simons et Hendrick Van Hellen.

Cette influence dominante, sur base des éléments relevés ci-dessus, s'établit à raison de ce que :

- Ville et CPAS détiennent la majorité, sinon la quasi-totalité du capital social de la société ;
- Ville et CPAS disposent donc de la majorité, sinon de l'intégralité des droits de vote à l'assemblée générale de la SABH ;
- Ville et CPAS désignent la totalité des membres de l'organe d'administration, de direction et de surveillance de la personne morale.

*

Bruxelles, le 12 janvier 2018

Jean-Marc WOLTER et Michel DE TROYER
Avocats