ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, le 20 mai 1981, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté royal organique, "pour la Région bruxelloise, du régime locatif des habitations gérées par les sociétés immobilières de service public agréées par la Société nationale du Logement ou par la Société nationale elle-même", a donné le 26 mai 1981 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 20e mei 1981 door de Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest verzocht haar, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van organiek koninklijk besluit "voor het Brusselse Gewest betreffende de huurregeling der woningen, die beheerd worden door de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen tot nut van het algemeen of door de Nationale Maatschappij zelf", heeft de 26e mei 1981 het volgend advies gegeven :

INTITULE.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, l'intitulé serait plus simplement et plus exactement rédigé comme suit :

"Arrêté royal relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci".

PREAMBULE.

Il y a lieu de supprimer l'alinéa 1er, la référence au code du logement suffisant à indiquer le fondement légal du projet.

+

L'alinéa 2 pourrait être plus simplement rédigé comme suit :

"Vu le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 31;".

+

L'arrêté royal du 29 avril 1920 ne constituant pas le fondement du projet et n'étant pas nécessaire à la compréhension de celui-ci, l'alinéa 3 doit être omis.

+

Plusieurs arrêtés royaux modificatifs mentionnés à l'alinéa 4 sont devenus sans objet. Il conviendrait donc d'écrire :

.../...

"... modifié par les arrêtés royaux du 27 juillet 1973, du 13 décembre 1974, du 19 juillet 1976, du 11 mars 1977, du 5 juillet 1979 et du 31 décembre 1980;".

+

L'alinéa 5 devrait se lire comme suit :

"Vu la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979, notamment l'article 2, 3°;".

+

L'alinéa devrait être complété par l'alinéa suivant :

"Vu l'arrêté royal du 6 juillet 1979 délimitant les matières de la politique du logement où une politique régionale différenciée se justifie, notamment l'article 1er, 2°;".

+

Les deux "considérants" qui fournissent les motifs du projet ne sont pas indispensables. Si toutefois ils étaient maintenus, le second considérant devrait être rédigé de manière plus claire.

Le texte suivant pourrait être adopté pour la motivation unique du projet :

"Considérant que l'accès aux logements sociaux et l'occupation de ceux-ci doivent être réglementés de telle sorte que ces logements soient occupés par des personnes de revenus modestes; que le montant des loyers doit être adapté autant que possible aux conditions sociales des locataires tout en assurant la viabilité des sociétés immobilières de service public et que, par une politique adéquate

d'attribution des logements, le nombre de logements adaptés à la composition du ménage du locataire doit être accru;".

+

Les visas des délibérations de l'Exécutif de la Région bruxelloise et du Conseil des Ministres font double emploi avec la formule de proposition telle qu'elle devrait être rédigée, c'est-à-dire, comme suit :

"Sur la proposition de Notre Ministre de la Région bruxelloise et de Notre Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise et de l'avis de l'Exécutif de la Région bruxelloise ainsi que de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en conseil,".

Article ler.

La subdivision de cet article en paragraphes ne se justifie pas.

+

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le paragraphe ler, devenant l'alinéa ler, devrait être rédigé comme suit :

"Le présent arrêté est applicable aux locations d'habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci et sises sur le territoire de la Région bruxelloise tel qu'il est déterminé par l'article ler de la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979".

+

Le paragraphe 2 (devenant l'alinéa 2) serait mieux rédigé comme suit :

"Il n'est pas applicable aux locations d'immeubles ou de partie d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement des concierges. Il n'est pas applicable non plus aux locations de garages non attenants aux immeubles".

Article 2.

Pour éviter toute équivoque dans la définition du logement, il conviendrait d'écrire :

"logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris le jardin et les dépendances s'ils y sont attenants;".

+

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la définition du logement insalubre gagnerait à être rédigée comme suit :

"logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre non améliorable ou qui est destiné à être démoli, par application du code du logement".

+

.../...

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la définition du logement adapté serait mieux rédigée comme suit :

"logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de famille, conformément aux normes établies par le Ministre après avis de la Société nationale du logement;".

+

Le projet donne la définition suivante du ménage :

"ménage : la personne habitant seule ou l'ensemble des personnes habitant ou appelées à habiter de manière permanente et continue en droit ou en fait sous le même toit;".

Il ressort des indications données au Conseil d'Etat que doit être considéré comme un ménage l'ensemble formé, par exemple, par une mère et un enfant, même si ce dernier ne vit avec sa mère que pendant les week-ends ou pendant les vacances scolaires. La notion d'habitation continue risque d'être trop restrictive par rapport à cette intention des auteurs du texte.

Il est donc proposé, de l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, de définir le ménage comme suit :

"ménage : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ou habiteront ensemble de manière habituelle".

+

.../...

La définition du locataire serait énoncée plus simplement comme suit :

"locataire : La personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société".

+

Pour le même motif, la définition du candidat-locataire serait plus simplement rédigée comme suit :

"candidat-locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une demande en vue de prendre en location un logement de la société".

+

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la définition du "handicapé" serait mieux rédigée comme suit :

"handicapé : la personne atteinte d'une incapacité physique ou mentale de 66 p.c. au moins;".

+

La définition de l'enfant à charge serait, dans la rédaction suivante, plus claire et plus conforme à l'article 2, alinéa 3, de l'arrêté royal du 10 octobre 1975 (II) concernant l'octroi, pour la Région bruxelloise, d'allocations de déménagement, d'allocations-loyer et d'allocations d'installations en faveur des personnes âgées ou handicapées :

.../...

"enfant à charge : l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage, ainsi que l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations,- mais que le Ministre estime être effectivement à charge d'un membre du ménage, si la preuve en est apportée.

L'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge.

Est considerée comme ayant un enfant à charge la personne handicapée âgée de plus de 25 ans".

+

La définition des revenus donnée par le projet est la suivante :

"revenus : les revenus professionnels nets avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur base du Code de l'impôt sur les revenus;".

L'article 31 du Code du logement réserve le bénéfice des habitations sociales aux"personnes de revenus modestes" sans faire de distinction entre le caractère professionnel ou non de ces revenus.

Telle qu'elle est rédigée, la définition n'est donc pas conforme à l'article 31. Elle devrait être revue.

+

.../...

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la défintion des revenus du ménage serait mieux rédigée comme suit :

"revenus du ménage : les revenus cumulés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants célibataires âgés de moins de 25 ans.

Toutefois, les revenus du handicapé et de l'ascendant qui font partie du ménage du locataire ne sont comptés que pour moitié".

+

La définition des revenus de référence serait mieux rédigée comme suit :

"revenus de référence : le montant de revenus établi par le présent arrêté ou revisé par le Ministre après avis de la Société nationale du logement et destiné à permettre le calcul du loyer réel".

+

Dans la définition du prix de revient actualisé, il convient d'écrire : "après avis".

TITRE II et TITRE III.

1.Le titre II est consacré aux candidatures, plus précisément à la procédure à suivre pour introduire une candidature.

.../...

Le titre III a trait aux conditions d'admission à un logement, à l'attribution de celui-ci, et aux priorités d'obtention d'un logement.

L'ordre logique des opérations est le suivant :

1) les conditions d'admission;

2) l'introduction des candidatures;

3) l'attribution des logements;

4) les priorités.

Il est proposé, en conséquence, de répartir les articles 3 à 11 du projet, en un seul titre, selon l'ordre suivant :

"Titre II - De la demande et de l'attribution d'un logement.

Chapitre Ier. Des conditions d'admission.
(article 5).

Chapitre II. Des candidatures.
(articles 3-4).

Chapitre III. De l'attribution des logements.
(articles 6-11).

Chapitre IV. De la reconnaissance des priorités.
(articles 7-8-9-10)".

2. Les articles seront examinés ci-après selon leur ordre dans le projet d'arrêté royal.

.../...

Article 3.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la rédaction suivante est proposée pour cette disposition :

"Article (3).-

§ 1er. Le Ministre fixe, après avis de la Société nationale du logement, les modalités d'introduction et d'examen des candidatures.

Les candidatures qui satisfont aux conditions d'admission visées à l'article (5) font l'objet d'une inscription dans le registre des candidatures, selon l'ordre de leur introduction.

Chaque société tient un registre des candidatures, dans lequel sont mentionnées les priorités visées aux articles (7 et 8).

Le Ministre établit, après avis de la Société nationale du logement, les règles relatives au contenu, à la forme et à la tenue du registre des candidatures.

§ 2. Le candidat-locataire est tenu de communiquer à la société les données relatives à la situation familiale et patrimoniale de son ménage".

Article 4.

La deuxième phrase du paragraphe 1er serait mieux rédigée comme suit :

.../...

"Dans sa réponse, le candidat-locataire est tenu de communiquer à la Société toute modification aux données visées à l'article (3, § 2)".

Dans la troisième phrase du paragraphe 1er, il faut écrire : "dans les deux mois".

+

Le paragraphe 2, correspondrait mieux aux intentions des auteurs du texte dans la rédaction suivante :

"§ 2. La candidature est radiée du registre si les revenus du candidat-locataire afférents à l'année antérieure à celle qui précède l'année au cours de laquelle la confirmation a été donnée ont dépassé les montants visés à l'article (5, § 1er), ou si les conditions visées à l'article (5, § 2), ne sont plus remplies. Il est fait mention du motif et de la date de la radiation".

+

La rédaction suivante est proposée pour le paragraphe 3 :

"§ 3. La radiation est notifiée au candidat-locataire par lettre recommandée à la poste".

+

Au paragraphe 4, il y a lieu d'écrire : "des données visées à l'article (3, § 2), ...".

Article 5.

Le paragraphe 1er ne vise pas l'hypothèse où le ménage ne consiste ni en une personne vivant seule ni en un couple marié ou vivant en concubinage mais, par exemple, en deux soeurs. Cette lacune devrait être comblée pour déterminer dans toutes les autres hypothèses quel sera le montant maximum à prendre en considération.

.../...

Le paragraphe 2 ne prévoit pas le cas de l'emphytéote.

On peut se demander si cette omission est volontaire compte tenu de l'objet du paragraphe.

Article 6.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le texte suivant est proposé pour le paragraphe 1er :

"§ 1er. Les logements sont attribués soit par le Conseil d'administration de la société, soit par un comité restreint composé de trois membres au moins du Conseil d'administration qui les désigne, et du commissaire de la Société nationale du logement.

La société donne ses logements en location sur base d'un contrat-type établi par la Société nationale du logement et approuvé par le Ministre. Ce contrat-type doit préciser notamment que la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé".

Il va de soi que si, comme les délégués du Secrétaire d'Etat l'ont indiqué, le contrat-type a un caractère obligatoire, les clauses qu'il contiendra ne pourront avoir un tel caractère que dans le cas où elles se rapporteront à des objets qui entrent dans les pouvoirs du Roi tels qu'ils sont définis à l'article 31 du code du logement.

Le paragraphe 3 serait mieux rédigé comme suit :

"§ 3. L'attribution se fait selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures, sauf s'il y a lieu d'appliquer les règles de priorité visées aux articles (7 à 9)".

.../...

Article 7.

Suivant cette disposition :

"Lorsqu'une ou plusieurs de ses habitations sont disponibles pour la location, la société est tenue moyennant information préalable, de les attribuer par priorité absolue à ses locataires qui occupent une habitation inadaptée et qui introduisent ou qui ont introduit une demande en vue de louer une habitation adaptée, sauf dispositions contraires reprises au contrat de bail".

I. Il y aurait lieu, conformément à la terminologie définie à l'article 2, de substituer le mot "logement" à celui "d'habitation".

II. Le membre de phrase : "sauf dispositions contraires reprises au contrat de bail" est, par sa généralité, si on le combine avec le caractère obligatoire du contrat-type telle que ce caractère ressort, selon les délégués du Secrétaire d'Etat, de l'article 6, inconciliable avec le pouvoir que l'article 31 du code du logement attribue de manière limitative au Roi. On rappellera, à cet égard, l'arrêt du Conseil d'Etat n° 20.122 du 22 février 1980, en cause A.S.B.L. Fédération des sociétés coopératives de logement de l'agglomération bruxelloise, arrêt suivant lequel la loi ne permet pas au Roi de régler sur base de la disposition précitée du code du logement, les conditions dans lesquelles une modification pourrait être apportée en cours de bail au contrat eu égard au type de logement occupé et notamment d'obliger la société nationale du logement et les sociétés agréées de procéder à des mutations de locataires.

Suivant les indications fournies au Conseil d'Etat, il ne s'agirait cependant que d'une disposition transitoire excluant de l'application de l'article le cas des baux en vigueur au moment

.../...

de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal en projet et qui contiendraient une disposition contraire à cet article.

Si telle est bien l'hypothèse que le projet entend rencontrer, le membre de phrase est inutile, car il va de soi qu'il n'est pas au pouvoir du Roi de déroger aux conventions existantes qui forment, auxtermes de l'article 1134 du Code civil, la loi des parties.

Article 8.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le paragraphe 1er serait plus précisément rédigé comme suit :

"§ 1er. Lorsque un tiers au moins des logements de la société sont occupés par des locataires dont les revenus dépassaient, lors de la dernière révision du loyer réel, 350.000 francs, augmentés de 30.000 francs par enfant à charge , le candidat-locataire dont les revenus afférents à l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution du logement son inférieurs au montant précité, bénéficie d'un droit de priorité".

+

Le paragraphe 2 serait mieux rédigé comme suit :

"§ 2. Les candidats-locat res désignés ci-après bénéficient également d'un droit de priorité :

- la personne ...;
- la personne seule ayant à sa charge au moins deux enfants;
- le handicapé ou la personne ayant à sa charge un ou plusieurs handicapés;

.../...

- la victime d'une calamité ou d'un évènement de force majeure;

- l'ancien prisonnier politique, l'invalide de guerre et leurs ayants-droits".

+

Le paragraphe 3 limite le bénéfice de la priorité qu'il établit aux enfants majeurs des sociétaires d'une coopérative de locataires alors qu'en vertu de l'article 26 du code du logement les sociétés agréées peuvent prendre aussi bien la forme de la société anonyme que celle de la société coopérative.

On peut dès lors se demander si la restriction du bénéfice de la priorité est conforme aux intentions des auteurs du texte.

+

Au paragraphe 4, il vaudrait mieux écrire : "le plus grand nombre de titres de priorité".

Article 9.

Suivant la première phrase :

"Le Conseil d'administration de toute société peut, dans des cas exceptionnels et sur base d'une décision motivée, déroger aux dispositions des articles 7 et 8".

Cette disposition qui, sans énoncer aucun critère objectif permet à la société de déroger aux articles 7 et 8, et de remettre en cause toute l'économie du projet, telle qu'elle doit être conçue, en vertu de l'article 31 du code du logement, n'est conciliable ni avec cet article ni avec le principe de légalité.

.../...

Article 10.

Cette disposition prévoit un recours du candidat-locataire ou du locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société.

Elle délègue de larges pouvoirs au Ministre concernant les "modalités" selon lesquelles ce recours est "traité".

Il serait préférable que les règles essentielles applicables à un tel recours figurent dans l'arrêté royal lui-même.

Au paragraphe 2, il serait préférable d'écrire : "à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant".

Article 11.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le texte suivant est proposé :

"Article (11).-

§ 1er. Le candidat-locataire auquel un logement est proposé est averti de cette proposition d'attribution par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception.

Pour que l'attribution devienne définitive, il doit prouver que ses revenus afférents à l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution, ne dépassent pas les montants mentionnés à l'article (5, § 1er) et que les conditions visées à l'article (5, § 2) sont toujours remplies. S'il ne fournit pas ces preuves, la candidature est rayée du registre.

.../...

§ 2. Si le candidat-locataire ne répond pas à la proposition d'attribution ou ne fournit pas les preuves visées au paragraphe 1er dans le délai de 15 jours de la réception de la lettre, sa candidature est radiée du registre sauf s'il justifie le caractère tardif de sa réponse ou de ses preuves.

§ 3. Le refus du logement qui fait l'objet de la proposition d'attribution peut entraîner le report de la candidature à la fin de la liste des inscrits".

Article 12.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le paragraphe 1er devrait être rédigé comme suit :

"§ 1er. Le loyer de base établi par la Société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3,5 p.c. et 7 p.c. et déterminé conformément aux instructions de la Société nationale du logement".

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, le texte suivant est proposé pour la deuxième phrase du paragraphe 2 :

"Aux mêmes dates, la société peut déterminer un nouveau pourcentage, dans les limites et selon les conditions fixées au paragraphe 1er".

Au paragraphe 4, il convient d'écrire : "Le montant total des loyers de base pour une année civile ...".

.../...

Article 13.

Au paragraphe 2, il y aurait lieu d'écrire : "les revenus du ménage de l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution du logement".

La deuxième phrase du paragraphe 3 devrait être rédigée comme suit :

"Il est arrondi à la centaine inférieure ou supérieure selon que les chiffres des dizaines et des unités forment un nombre soit inférieur ou égal soit supérieur à 50".

Article 14.

De l'accord des délégués du Secrétaire d'Etat, la phrase liminaire du paragraphe 1er serait mieux rédigée comme suit :

"Si les revenus du ménage sont inférieurs aux revenus de référence, le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égal à :

...".

La phrase liminaire du paragraphe 2 serait mieux rédigée comme suit :

"Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à :

...".

Il est proposé d'insérer un paragraphe 3 libellé comme suit :

.../...

"§ 3. (nouveau). Le locataire doit fournir à la société toutes les pièces justificatives de son droit à la diminution du loyer réel".

A la première phrase du paragraphe 3 (devenant 4), il faudrait écrire :

"Les diminutions visées aux paragraphes 1er et 2, ne peuvent être ...".

La deuxième phrase devrait être rédigée comme suit : "La société est tenue de faire auprès de l'administration des contributions directes les démarches tendant à obtenir le bénéfice de ces réductions".

Dans le texte français, les troisième et quatrième phrases du paragraphe 3 étant sans relation avec les deux premières phrases de ce même paragraphe, il conviendrait d'en faire comme dans le texte neerlandais, un paragraphe distinct rédigé comme suit :

"§ 5. Les diminutions visées aux paragraphes 1er et 2 sont calculées sur base du nombre d'enfants à charge du ménage au cours du dernier trimestre de l'année qui précède celle pour laquelle elles sont accordées.

Elles restent inchangées au cours d'une année civile".

.../...

Article 15.

La fin de l'alinéa 1er serait mieux rédigée comme suit :

"... le locataire peut demander à tout moment l'adaptation du loyer réel à cette réduction, conformément aux instructions de la Société nationale du logement".

A l'alinéa 2, le membre de phrase "sur présentation des pièces justificatives" fait double emploi avec l'expression "à condition que le locataire apporte la preuve...".

Il serait préférable d'écrire :

"Sur présentation des pièces justificatives, l'adaptation est d'application immédiate jusqu'à la revision biennale suivante à condition que le locataire justifie tous les six mois de la persistance de la diminution des revenus du ménage".

Faute de cette justification, le loyer réel est, dès le mois suivant, rétabli au montant antérieur à l'adaptation".

Article 17.

Comme à l'article 3, § 2, il y a lieu d'écrire : "... relatives à la situation familiale et patrimoniale du ménage".

Article 18.

De l'accord desdélégués du Secrétaire d'Etat, le texte suivant est proposé :

.../...

"Lors de chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu, compte tenu des revenus du ménage afférents à l'année antérieure à celle qui précède l'année de la révision".

Article 19.

Cette disposition est rédigée comme suit :

"Le loyer à payer est le loyer réel mensuel, déduction faite des subsides, remises et/ou allocations spécifiques dont bénéficient le locataire et/ou un membre du ménage. Celui-ci doit être payé anticipativement et avant le 10ème jour de chaque mois".

Ce texte, non seulement ne permet pas de déterminer ce qui est visé par les expressions "subsides, remises, allocations spécifiques" mais il laisse supposer que soit la société, soit la société nationale du logement, pourrait attribuer à certains locataires des avantages qui, faute de critères objectifs arrêtés par le Roi, détruisent l'économie même du système et ne se concilient pas avec l'article 31 du Code du logement.

La disposition doit donc être revue.

Article 20.

Cette disposition serait mieux rédigée comme suit :

.../...

"Article 20.-

"Lorsque, conformément à l'article 7, un logement adapté est attribué à un locataire, la première ou les premières mensualités du loyer à payer sont diminuées à concurrence d'un montant total de 5.000 francs si les revenus du ménage afférents à l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution, sont inférieurs aux revenus de référence.

La diminution du loyer est à charge de la société. La diminution n'est pas accordée au locataire qui bénéficie des allocations de déménagement visées à l'arrêté royal du 10 octobre 1975 (I) concernant l'octroi, pour la Région bruxelloise, d'allocations de déménagement, d'allocations-loyer et d'allocations d'installation en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir, modifié par l'arrêté royal du 3 juin 1976, ainsi qu'à l'arrêté royal du 10 octobre 1975 (II) concernant l'octroi, pour la Région bruxelloise, d'allocations de déménagement, d'allocations-loyer et d'allocations d'installation en faveur de personnes âgées ou handicapées, modifié par l'arrêté royal du 3 juin 1976".

.../...

Article 21.

Le paragraphe 1er serait mieux rédigé comme suit :

"Après avis de la Société nationale du logement, le Ministre arrête les règles relatives à la détermination des redevances et des charges locatives, à leur établissement, à leur notification et à leur perception".

Article 22.

Cette disposition serait mieux rédigée comme suit :

"Les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur ménage autorisent par écrit la société à obtenir des services publics compétents, ... (la suite comme au projet)".

Article 23.

Cette disposition serait plus clairement et plus précisément rédigée comme suit :

"Le contrat-type contient une clause aux termes de laquelle le bail est résilié de plein droit si le locataire ou un membre de son ménage soit devient titulaire d'un droit

réel sur un logement, de telle sorte que le locataire puisse occuper ce logement lui-même, soit vient à bénéficier de revenus produits par des immeubles dont les revenus cadastraux éventuellement cumulés sont supérieurs à 30.000 F.".

Article 24.

Il va de soi que les dispositions prises par le Roi aux fins de déterminer les conséquences des manquements éventuels du locataire aux obligations qui lui sont imposées par le projet ou en vertu de celui-ci, n'empêcheront pas l'application du Code pénal et de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subvention, indemnité et allocation de toute nature qui sont en tout ou en partie à charge de l'Etat.

Le début de la phrase liminaire doit donc être omis.

Le texte suivant est proposé pour l'ensemble de l'article.

"Article 24.-

§ 1er. Toute déclaration frauduleuse relative aux renseignements visés à l'article 3, § 2, entraîne l'annulation de la candidature.

§ 2. Le contrat-type contient une clause aux termes de laquelle toute déclaration frauduleuse ou tout refus de déclaration relative aux renseignements visés à l'article 23 entraîne la résiliation du bail.

.../...

§ 3. Le contrat-type contient une clause aux termes de laquelle toute déclaration frauduleuse ou tout refus de déclaration relative aux renseignements visés à l'article 17 entraîne l'obligation de payer un loyer réel correspondant à la valeur locative normale du logement, ou la résiliation du bail, si le locataire ne fournit pas des renseignements exacts et complets après qu'il a été mis en demeure de le faire.

§ 4. Les communications destinées au candidat-locataire ou au locataire en application des paragraphes ler, 2 et 3, se font par lettre recommandée à la poste".

Article 25.

L'alinéa 2 ne fixe pas de limite dans le temps. On peut se demander si cette omission est volontaire ou s'il faut comprendre que cette limite est de trois ans comme à l'alinéa ler,auquel cas il serait préférable que le texte le précise explicitement.

Article 27.

L'expression "fonds de compensation" donne à penser que le fonds dont la création est envisagée compensera les pertes dues à l'insuffisance des loyers payés par certains locataires grâce à des contributions imposées aux sociétés en bénéfice.

.../...

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas le fondement légal qu'aurait la disposition en projet s'il fallait l'interpréter de la sorte.

Article 28.

Dans le texte néerlandais, il faudrait lire comme suit la deuxième phrase : Zij worden elk jaar op 1 oktober aangepast volgens het indexcijfer van de maand augustus".

Il faudrait lire dans le texte français : "sont liés" au lieu de "sont reliés et "sur base" au lieu de "en fonction".

Article 29.

Le paragraphe 1er est manifestement une disposition transitoire qui trouverait mieux sa place, ainsi qu'il sera proposé ci-après, dans le Titre XI.

Le paragraphe 2, devenant l'article lui-même, serait mieux rédigé comme suit :

"Lors de chaque révision du loyer, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant du loyer révisé, de manière telle que celui-ci soit exigible à partir du 1er octobre de l'année au cours de laquelle la révision a lieu".

Article 30.

Il y a lieu d'écrire "après avis" et non "sur avis".

.../...

TITRE XI. - DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES (articles 31 à 37).

L'ordre normal des dispositions est le suivant :

1) dispositions modificatives;
2) dispositions abrogatoires;
3) dispositions transitoires;
4) disposition fixant l'entrée en vigueur;
5) disposition relative à l'exécution.

Sous réserve du texte qui sera proposé ci-après pour les articles 31 à 37, les articles correspondants du projet appellent les observations particulières suivantes.

Article 31.

Le paragraphe ler établit une règle qui déroge à celle qu'établit le projet d'arrêté : le nouveau loyer, qui sera exigible à partir du ler janvier 1982, est calculé sur base des revenus du locataire afférents non à l'année 1980, mais bien à l'année 1979.

En outre, le paragraphe ler est en relation directe avec l'article 29, § ler, du projet d'arrêté.

Il est donc proposé de réunir en une seule disposition à caractère transitoire l'article 31, § ler, et l'article 29, § ler.

.../...

Article 32.

Cet article devrait être omis : le projet d'arrêté royal entre en vigueur le ler janvier 1982. Les arrêtés ministériels peuvent être pris, et publiés, d'ici à la fin l'année. Au surplus, il n'appartient pas au Roi de déléguer, même à titre transitoire, à la Société nationale du logement, les pouvoirs que le projet délègue au Ministre.

Le texte suivant est proposé pour les articles 31 à 37.:

"TITRE XI. - DISPOSITIONS FINALES.

Article 31 (article 33 du projet).

Dans l'article 13 de l'arrêté royal du 2 juillet 1973 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux Sociétés agréées par la Société nationale du logement ou à la Société nationale elle-même, modifié, en ce qui concerne la Région bruxelloise, par l'arrêté royal du 31 décembre 1980, les mots "30 juin 1981" sont remplacés par les mots "31 décembre 1981".

Article 32 (article 35 du projet).

L'arrêté royal du 11 mars 1977 réglementant pour la Région bruxelloise, l'attribution des habitations à prendre en location appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du logement ou à la Société nationale elle-même, est abrogé.

.../...

Article 33.-

§ ler.(article 31, § ler du projet).

Pour chaque logement donné en location au ler janvier 1982, la société établit le loyer conformément aux dispositions du présent arrêté, sur base des revenus du locataire afférents à l'année 1979.

§ 2.(article 31, § 2 du projet).

Si le loyer visé au paragraphe ler dépasse de plus de 20 p.c. le loyer du mois de décembre 1981, la société peut, après avis du commissaire de la Société nationale du logement, réduire de moitié l'augmentation du loyer, pendant toute l'année 1982.

§ 3. (article 29, § ler du projet).

La société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant du loyer visé aux paragraphes ler et 2, de manière telle que ce loyer soit exigible à partir du ler janvier 1982.

Article 34.-

Dans le délai de six mois prenant cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, les candidatures enregistrées à cette date par la société, et qui satisfont aux conditions d'admission établies par le présent arrêté, sont transcrites dans le registre des candidatures dans l'ordre de leur introduction, conformément à l'article 3.

La société demande le cas échéant au candidat-locataire de lui fournir tous les renseignements nécessaires pour compléter le dossier de celui-ci.

.../...

Article 35 (article 36 du projet).

Le présent arrêté entre en vigueur le ler janvier 1982, à l'exception des articles 17, 22 et 33 qui entrent en vigueur le ler juillet 1981.

Article 36 (article 37 du projet).

Notre Ministre de la Région bruxelloise et Notre secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté".

Observation finale.

Le projet prévoit son exécution (article 37) non seulement par le Ministre de la Région bruxelloise et par le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, mais aussi par le Ministre des Finances et par le Ministre de la Prévoyance sociale et de la Santé publique. Il prévoit, de même, le contreseing de ces deux derniers Ministres.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle les deux Ministres indiqués sont chargés de l'exécution et du contreseing du projet.

OPSCHRIFT.

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat het opschrift eenvoudiger en juister als volgt kan worden geredigeerd :

"Koninklijk besluit betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen".

AANHEF.

Het eerste lid dient te vervallen; met de verwijzing naar de Huisvestingscode kan worden volstaan om de rechtsgrond van het ontwerp op te geven.

+

Het tweede lid kan eenvoudiger als volgt worden geredigeerd :

"Gelet op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 31;".

+

Aangezien het koninklijk besluit van 29 april 1920 geen rechtsgrond oplevert voor het ontwerp en niet onmisbaar is voor het begrip daarvan, moet het derde lid vervallen.

+

.../...

Verscheidene wijzigingsbesluiten vermeld in het vierde lid, zijn onwerkzaam geworden. Er dient dus te worden gelezen :

"... gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 27 juli 1973, 13 december 1974, 19 juli 1976, 11 maart 1977, 5 juli 1979 en 31 december 1980;".

+

Het vijfde lid zou als volgt moeten worden gelezen :

"Gelet op de wet tot oprichting van de voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979, inzonderheid op artikel 2, 3°;".

+

Het lid zou met het volgende moeten worden aangevuld :

"Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 tot afbakening van de aangelegenheden inzake het huisvestingsbeleid, waarin een verschillend gewestelijk beleid verantwoord is, inzonderheid op artikel 1, 2°;".

+

De twee "consideransen" die de motivering van het ontwerp bevatten, zijn niet onmisbaar. Mochten zij toch worden gehandhaafd, dan behoort de tweede considerans duidelijker te worden gesteld.

.../...

Als enige motivering voor het ontwerp zou de volgende tekst kunnen worden aangenomen :

"Overwegende dat het verkrijgen en het betrekken van sociale woningen zó moeten worden gereglementeerd, dat die woningen worden betrokken door personen met een bescheiden inkomen; dat de huurprijzen zoveel mogelijk moeten zijn aangepast aan de levensomstandigheden van de huurders met inachtneming evenwel van de leefbaarheid van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en dat, door een passend beleid inzake toewijzing van de woningen, het aantal woningen die aangepast zijn aan de samenstelling van het gezin van de huurder moet worden verhoogd;".

+

De verwijzingen naar de beslissingen van de Executieve van het Brusselse Gewest en van de Ministerraad vormen een doublure met het voordrachtformulier zoals dat zou moeten worden geredigeerd, namelijk als volgt :

"Op de voordracht van Onze Minister van het Brusselse Gewest en van Onze Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest, op het advies van de Executieve van het Brusselse Gewest en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,".

Artikel 1.

De onderverdeling van dit artikel in paragrafen is niet verantwoord.

+

.../...

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat paragraaf 1, die het eerste lid wordt, als volgt zou moeten worden geredigeerd :

"Dit besluit is van toepassing op de huur van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, gelegen op het grondgebied van het Brusselse Gewest zoals het is vastgesteld bij artikel 1 van de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979".

+

Paragraaf 2 (die het tweede lid wordt) kan beter als volgt worden geredigeerd :

"Het is niet van toepassing op de huur van gebouwen of gedeelten van gebouwen gebruikt hetzij voor handelsdoeleinden, hetzij voor een openbare dienst, hetzij als huisbewaarderswoning. Het is evenmin van toepassing op de huur van niet aan de gebouwen palende garages".

Artikel 2.

Om ieder misverstand in de definitie van de woning te voorkomen zou moeten worden gelezen :

"woning : het voor de huisvesting van een gezin ingerichte huis of appartement, met inbegrip van de tuin en de bijgebouwen indien zij er aan palen;".

+

.../...

Ook volgens de gemachtigden van de Staatssecretaris zou de definitie van de ongezonde woning beter als volgt kunnen worden geredigeerd :

"ongezonde woning : de woning die onbewoonbaar verklaard of als ongezond en niet voor verbetering vatbaar erkend is of die bestemd is om te worden gesloopt, overeenkomstig de Huisvestingscode".

+

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat de definitie van de aangepaste woning beter als volgt kan worden geredigeerd :

"aangepaste woning : de woning die voor een bepaald gezinstype ontworpen is overeenkomstig de normen door de Minister vastgesteld na advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting;".

+

Het ontwerp definieert het gezin als volgt :

"gezin : de alleenwonende persoon of meer personen die rechtens of in feite gewoonlijk onder hetzelfde dak wonen of zullen wonen;".

.../...

Naar aan de Raad van State is verklaard moet als gezin worden beschouwd onder meer het geheel gevormd door een moeder en een kind, ook al woont dit laatste alleen tijdens de week-ends of tijdens de schoolvakanties bij zijn moeder. Het begrip "gewoonlijk wonen" zou te eng kunnen zijn gelet op deze bedoeling van de stellers van de tekst.

Daarom wordt voorgesteld - en de gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het hiermee eens - het gezin als volgt te omschrijven :

"gezin : de persoon die alleen woont of de personen die gewoonlijk samen wonen of zullen wonen".

+

De definitie van de huurder zou eenvoudiger als volgt kunnen worden geredigeerd :

"huurder : de persoon of de personen die een gezin vormen of ervan deel uitmaken en met de vennootschap een huurovereenkomst aangaan".

+

Om dezelfde reden zou de definitie van de kandidaat-huurder eenvoudiger als volgt kunnen worden geredigeerd :

.../...

"kandidaat-huurder : de persoon of de personen die een aanvraag indienen om een woning van de vennootschap te huren".

+

Met goedvinden van de gemachtigden van de Staatssecretaris volgt deze definitie van de "minder-valide" :

"minder-valide : de persoon met een lichamelijke of geestelijke ongeschiktheid van ten minste 66 pct;".

+

De definitie van het kind ten laste zou in de volgende redactie duidelijker zijn, en meer in overeenstemming met artikel 2, derde lid, van het koninklijk besluit van 10 oktober 1975 (II) betreffende het verlenen voor het Brusselse Gewest, van verhuis-, huur- en installatietoelagen ten voordele van bejaarden en minder-validen :

"kind ten laste : het kind waarvoor aan een lid van het gezin kinderbijslag of wezenuitkering wordt toegekend, alsook het kind waarvoor geen enkel lid van het gezin zodanige bijslagen ontvangt maar dat door de Minister wordt geacht werkelijk ten laste van een lid van het gezin te zijn voor zover dat bewezen wordt.

.../...

Het minder-valide kind wordt voor twee kinderen ten laste gerekend.

De minder-valide persoon die ouder is dan 25 jaar wordt beschouwd als een kind ten laste te hebben".

+

Het ontwerp definieert het inkomen als volgt :

"inkomen : het netto-beroepsinkomen vóór iedere aftrek, verhoogd of verlaagd met de alimentatierenten, naargelang zij geind of gestort worden. Het in aanmerking te nemen inkomen wordt bepaald op basis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen;".

Volgens artikel 31 van de Huisvestingscode komen voor volkswoningen alleen in aanmerking de "personen met bescheiden inkomsten", ongeacht of het al dan niet om beroepsinkomsten gaat.

De gegeven definitie is dus niet in overeenstemming met artikel 31. Zij zou moeten worden herzien.

+

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat de definitie van het gezinsinkomen beter als volgt kan worden geredigeerd :

.../...

"gezinsinkomen : het gecumuleerd inkomen van alle leden van het gezin, behalve dat van de ongehuwde kinderen van minder dan 25 jaar.

Het inkomen van de mindervalide en van de ascendent die deel uitmaken van het gezin van de huurder wordt echter slechts voor de helft gerekend".

+

Het referentie-inkomen zou beter als volgt worden gedefinieerd :

"referentie-inkomen : het bedrag van het inkomen vastgesteld door dit besluit of herzien door de Minister na advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en bestemd om de werkelijke huurprijs te kunnen berekenen".

+

In de definitie van de geactualiseerde kostprijs moet worden gelezen : "na advies".

TITEL II EN TITEL III.

1. Titel II handelt over de kandidaturen, meer bepaald over de procedure die moet worden gevolgd door kandidaat-huurders.

.../...

Titel III heeft betrekking op de toelatingsvoorwaarden, op de toewijzing en op de prioriteiten voor het verkrijgen van een woning.

De logische orde van de verrichting is de volgende :

1) de toelatingsvoorwaarde;

2) het indienen van de kandidaturen;

3) het toewijzen van de woningen;

4) de prioriteiten.

Derhalve wordt voorgesteld de artikelen 3 tot 11 van het ontwerp in een enkele titel onder te brengen in de volgende orde :

"Titel II - Aanvraag en toewijzing van een woning.

Hoofdstuk I. Toelatingsvoorwaarden
(artikel 5).

Hoofdstuk II. Kandidaturen
(artikelen 3-4).

Hoofdstuk III. Toewijzing van de woningen
(artikelen 6-11).

Hoofdstuk IV. Erkenning van prioriteiten
(artikelen 7-8-9-10)".

2. De artikelen zullen hierna worden onderzocht in de volgorde van het ontwerp-koninklijk besluit.

.../...

Artikel 3.

Met goedvinden van de gemachtigden van de Staatssecretaris wordt de volgende redactie voorgesteld :

"Artikel (3).-

§ 1. De Minister bepaalt, na advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting, de regelen voor het indienen en onderzoeken van de kandidaturen.

De kandidaturen die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden bepaald in artikel (5) worden in de orde van indiening ingeschreven in het register der kandidaturen.

Elke vennootschap houdt een register van de kandidaturen waarin melding wordt gemaakt van de prioriteiten bedoeld in de artikelen (7 en 8).

De Minister bepaalt, na advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting, de regels betreffende de inhoud, de vorm en het bijhouden van het register van de kandidaturen.

§ 2. De kandidaat-huurder dient aan de vennootschap de gegevens betreffende zijn gezinstoestand en gezinsvermogen te verstrekken".

Artikel 4.

De tweede volzin van paragraaf 1 kan beter als volgt worden geredigeerd :

.../...

"In zijn antwoord, dient de kandidaat-huurder aan de vennootschap kennis te geven van iedere wijziging in de gegevens bedoeld in artikel (3, § 2)".

In de derde volzin van paragraaf 1 dient te worden gelezen : "binnen twee maanden".

Paragraaf 2 zou beter aan de bedoeling van de stellers van de tekst beantwoorden in de volgende redactie :

"§ 2. De kandidatuur wordt in het register doorgehaald indien het inkomen van de kandidaat-huurder betreffende het jaar vóór het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de bevestiging is gegeven hoger was dan de bedragen bedoeld in artikel (5, § 1), of indien de in artikel (5, § 2), bedoelde voorwaarden niet meer vervuld zijn. De reden en de datum van de doorhaling worden vermeld".

Voor paragraaf 3 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"§ 3. Van de doorhaling wordt aan de kandidaat-huurder bij ter post aangetekende brief kennis gegeven".

In paragraaf 4 dient te worden gelezen : "elke wijziging van de in artikel (3, § 2) bedoelde gegevens ...".

Artikel 5.

Paragraaf 1 handelt niet over het geval dat het gezin niet uit een alleenstaande of uit een gehuwd of samenlevend paar, maar bijvoorbeeld uit twee gezusters bestaat. In deze leemte zou moeten worden voorzien opdat in alle andere gevallen zou bepaald zijn welk maximumbedrag in aanmerking dient te worden genomen.

In paragraaf 2 is niet gedacht aan de erfpachter.

Is dat, gelet op de inhoud van de paragraaf, zó bedoeld ?

Artikel 6.

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het eens met de volgende tekst van paragraaf 1 :

"§ 1. De woningen worden toegewezen hetzij door de raad van beheer van de vennootschap, hetzij door een beperkt comité bestaande uit ten minste drie leden van de raad van beheer die ze aanwijst, en uit de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting.

De vennootschap verhuurt haar woningen op grond van een door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting vastgestelde en door de Minister goedgekeurde type-huurovereenkomst. Die type-huurovereenkomst moet onder meer bepalen dat de vennootschap de huur niet kan beëindigen zonder een met redenen omklede opzegging".

Het spreekt vanzelf, dat indien, zoals de gemachtigden van de Staatssecretaris hebben verklaard, de type-huurovereenkomst een bindend karakter heeft, de bepalingen van die overeenkomst zo'n karakter alleen kunnen hebben in geval zij betrekking hebben op aangelegenheden waarvoor de Koning bevoegd is, zoals die zijn bepaald in artikel 31 van de Huisvestingscode.

Paragraaf 3 zou beter als volgt worden geredigeerd :

.../...

"§ 3. De toewijzing geschiedt in chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, tenzij toepassing dient te worden gegeven aan de voorrang bedoeld in de artikelen (7 tot 9)".

Artikel 7.

Deze bepaling luidt :

"Zijn één of meer van haar woningen beschikbaar voor verhuring, dan moet de vennootschap die woningen bij volstrekte voorrang bekendmaken en toewijzen aan haar huurders die een onaangepaste woning bewonen en een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning indienen of hebben ingediend, behoudens andersluidende bepalingen in de huurovereenkomst".

I. In de Franse tekst moet, overeenkomstig de in artikel 2 omschreven terminologie "logement" worden geschreven in plaats van "habitation".

II. Het zinsdeel "behoudens andersluidende bepalingen in de huurovereenkomst" is, zo algemeen geformuleerd en samengelezen met het bindende karakter van de type-huurovereenkomst, zoals dat volgens de gemachtigden van de Staatssecretaris blijkt uit artikel 6, onbestaanbaar met de bevoegdheid welke artikel 31 van de Huisvestingscode in beperkende zin aan de Koning verleent. In dit verband moge worden verwezen naar het arrest van de Raad van State, nr 20.122, van 22 februari 1980, in zake V.Z.W. "Fédération des sociétés coopératives de logement de l'agglomération bruxelloise", volgens hetwelk de wet de Koning niet toestaat op grond van de aangehaalde bepaling van de Huisvestingscode, de voorwaarden te regelen waaronder tijdens de huur wijziging in de overeenkomst zou kunnen worden aangebracht naar gelang van het type van betrokken woning en onder meer de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en de erkende maatschappijen te verplichten om tot mutatie van huurders over te gaan.

.../...

Naar aan de Raad van State is verklaard zou het hier slechts gaan om een overgangsbepaling die buiten toepassing van het artikel houdt : het geval van de huurovereenkomsten die gelden op het tijdstip dat het ontwerp-koninklijk besluit in werking treedt en waarin een met dat artikel strijdige bepaling mocht zijn opgenomen.

Wil het ontwerp wel degelijk in dat geval voorzien, dan is het zinsdeel overbodig, want de Koning is uiteraard niet bevoegd om af te wijken van de bestaande overeenkomsten die, luidens artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek voor de partijen tot wet strekken.

Artikel 8.

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat paragraaf 1 nauwkeuriger kan worden geredigeerd als volgt :

"§ 1. Wanneer ten minste een derde van de woningen van de vennootschap betrokken zijn door huurders wier inkomen bij de laatste herziening van de werkelijke huurprijs 350.000 frank, verhoogd met 30.000 frank per kind ten laste, overschreed, geniet de kandidaat-huurder, wiens inkomen betreffende het jaar vóór het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de toewijzing van de woning lager is dan het genoemde bedrag, een recht van voorkeur".

Paragraaf 2 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 2. Ook de hierna genoemde kandidaat-huurders genieten een recht van voorkeur :

- de persoon ...;
- de alleenstaande met ten minste twee kinderen ten laste;
- de minder-valide of de persoon ...;

.../...

- het slachtoffer van een ramp of van een gebeurtenis gekenmerkt door overmacht;

- de gewezen politiek gevangene, de oorlogsinvalide en hun rechthebbenden".

Paragraaf 3 beperkt het voordeel van de desbetreffende prioriteit tot de meerderjarige kinderen van de vennoten van een huurderscoöperatie, terwijl krachtens artikel 26 van de Huisvestingscode "de erkende maatschappijen" zowel de vorm van naamloze vennootschap als die van coöperatieve vennootschap kunnen aannemen.

Strookt de beperking van de prioriteit dan wél met de bedoeling van de tekstontwerpers ?

In paragraaf 4 kan beter worden gelezen : "die de meeste prioriteitsaanspraken heeft".

Artikel 9.

De eerste volzin luidt : "De raad van beheer van elke vennootschap kan in uitzonderlijke gevallen en op grond van een gemotiveerde beslissing afwijken van de bepalingen van de artikelen 7 en 8".

Zonder opgaaf van enige objectieve maatstaf is deze bepaling, die de vennootschap laat afwijken van de artikelen 7 en 8 en de gehele economie van het ontwerp zoals die krachtens artikel 31 van de Huisvestingscode op te vatten is, op losse schroeven zet noch met dat artikel noch met het gelijkheidsbeginsel overeen te brengen.

.../...

Artikel 10.

Deze bepaling stelt beroep open voor de kandidaat-huurder of de huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de vennootschap tot toewijzing van een woning.

Zij draagt aan de Minister ruime bevoegdheden op in verband met de "modaliteiten" volgens welke dat beroep wordt "behandeld".

Het verdient aanbeveling de essentiële regelen die voor een zodanig beroep gelden in het koninklijk besluit zelf op te nemen.

In paragraaf 2, kan beter worden gelezen : "Wordt een beroep ingewilligd ... voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt".

Artikel 11.

In overleg met de gemachtigden van de Staatssecretaris wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Artikel (11).-

§ 1. De kandidaat-huurder aan wie een woning wordt aangeboden, wordt van dat aanbod tot toewijzing op de hoogte gebracht bij een ter post aangetekende of tegen ontvangbewijs afgegeven brief.

.../...

Opdat de toewijzing definitief wordt, moet hij bewijzen dat zijn inkomen betreffende het jaar vóór het jaar dat aan het jaar van de toewijzing voorafgaat, de in artikel (5, § 1) vermelde bedragen niet overschrijdt en dat de in artikel (5, § 2) bedoelde voorwaarden nog steeds vervuld zijn. Levert hij die bewijzen niet, dan wordt zijn kandidatuur in het register doorgehaald.

§ 2. Geeft de kandidaat-huurder geen antwoord op het toewijzingsaanbod of levert hij de in paragraaf 1 bedoelde bewijzen niet binnen vijftien dagen na ontvangst van de brief, dan wordt zijn kandidatuur in het register doorgehaald, tenzij hij het laattijdig karakter van zijn antwoord of van zijn bewijzen verantwoordt.

§ 3. Weigering van de aangeboden woning kan ten gevolge hebben dat de kandidatuur naar het einde van de lijst der ingeschrevenen wordt verplaatst".

Artikel 12.

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het ermee eens dat paragraaf 1 als volgt zou moeten worden gelezen :

"§ 1. De basishuurprijs vastgesteld door de vennootschap, is het jaarbedrag berekend op grond van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning, schommelend tussen 3 pct en 7 pct en bepaald overeenkomstig de onderrichtingen van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting".

.../...

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het eens met de volgende tekst voor de tweede volzin van paragraaf 2 :

"Op dezelfde data, kan de vennootschap een nieuw percentage bepalen, binnen de grenzen en volgens de voorwaarden vastgesteld in paragraaf 1".

In paragraaf 4 dient te worden gelezen : "het totaal bedrag van de basishuurprijzen voor een kalenderjaar ...".

Artikel 13.

In paragraaf 2 zou moeten worden gelezen : "het gezinsinkomen van het jaar vóór het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de toewijzing van de woning".

De tweede volzin van paragraaf 3 zou als volgt moeten worden geredigeerd :

"Hij wordt naar boven of naar beneden tot op het honderdtal afgerond, naargelang de cijfers van de tientallen en van de eenheden een getal vormen dat lager is dan of gelijk aan, dan wel hoger dan 50".

Artikel 14.

De gemachtigden van de Staatssecretaris zijn het eens met de onderstaande, betere lezing van de inleidende volzin van paragraaf 1 :

.../...

"Indien het gezinsinkomen lager is dan het referentie-inkomen, geniet de huurder een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan :

...".

De inleidende volzin van paragraaf 2 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"De huurder geniet een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan :

...".

Voorgesteld wordt een paragraaf 3 in te voegen als volgt :

"§ 3. (nieuw). De huurder moet aan de vennootschap alle stukken overleggen ten bewijze van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs".

In de eerste volzin van paragraaf 3 (die 4 wordt), zou moeten worden gelezen :

"De verminderingen bedoeld in de paragrafen 1 en 2 mogen niet worden gecumuleerd ... van het Wetboek van de inkomstenbelastingen".

De tweede volzin zou als volgt moeten worden geredigeerd : "De vennootschap moet bij de administratie der directe belastingen het nodige doen voor het verkrijgen van die verminderingen".

.../...

Paragraaf 4 (in de Franse tekst de derde en de vierde volzin van § 3) houdt geen verband met paragraaf 3 (in de Franse tekst de eerste twee volzinnen van diezelfde paragraaf); men make er een afzonderlijke paragraaf van :

"§ 5. De verminderingen bedoeld in de paragrafen 1 en 2 worden berekend op basis van het aantal kinderen ten laste van het gezin tijdens het laatste kwartaal van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor zij zijn toegekend.

Zij blijven ongewijzigd in de loop van een kalenderjaar".

Artikel 15.

Het slot van het eerste lid zou beter als volgt worden geredigeerd :

"... kan de huurder te allen tijde vragen dat de reële huurprijs aan die vermindering wordt aangepast, overeenkomstig de onderrichtingen van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting".

In het tweede lid vormt het zinsdeel "op voorlegging van de bewijsstukken" een doublure met de woorden "op voorwaarde dat de huurder om de zes maanden het bewijs ... voorlegt".

Men leze :

"Op overlegging van de bewijsstukken wordt de aanpassing onmiddellijk toegepast tot de volgende tweejaarlijkse herziening op voorwaarde dat de huurder om de zes maanden het bewijs levert dat de vermindering van het gezinsinkomen blijft voortduren.

.../...

Wordt dat bewijs niet geleverd, dan wordt de reële huurprijs van de volgende maand af weer op het bedrag van vóór de aanpassing gebracht".

Artikel 17.

Zoals in artikel 3, § 2, dient te worden gelezen : "... betreffende de gezinstoestand en het gezinsvermogen verstrekken".

Artikel 18.

In overleg met de gemachtigden van de Staatssecretaris wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Bij elke herziening van de basishuurprijs en van het referentie-inkomen, wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het gezinsinkomen betreffende het jaar vóór het jaar dat aan het jaar van de herziening voorafgaat".

Artikel 19.

Deze bepaling luidt :

"De te betalen huurprijs is de reële maandelijkse huurprijs na aftrekking van de specifieke subsidies, kortingen en/of toelagen welke de huurder en/of een lid van zijn gezin genieten. Deze dient vooruit betaald te worden, vóór de tiende van elke maand".

.../...

Niet alleen kan uit deze tekst niet worden opgemaakt wat bedoeld wordt met de term "specifieke subsidies, kortingen, toelagen" maar hij laat ook veronderstellen dat ofwel de vennootschap, ofwel de Nationale Maatschappij voor de huisvesting aan sommige huurders voordelen zou kunnen verlenen die, bij gemis van door de Koning vastgestelde objectieve maatstaven, de economie zelf van de regeling teniet doen en niet overeen te brengen zijn met artikel 31 van de Huisvestingscode.

De bepaling moet dus worden herzien.

Artikel 20.

Deze bepaling zou beter als volgt worden geredigeerd :

"Artikel 20.-

Wanneer, overeenkomstig artikel 7, een aangepaste woning aan een huurder wordt toegewezen, worden de eerste te betalen maandelijkse huurbedragen verminderd tot het beloop van een totaal bedrag van 5.000 frank indien het gezinsinkomen betreffende het jaar vóór het jaar dat aan het jaar voor de toewijzing voorafgaat lager is dan het referentie-inkomen.

De vermindering van de huurprijs komt ten laste van de vennootschap. De vermindering wordt niet toegekend aan de huurder die verhuistoelagen geniet bedoeld in het koninklijk besluit van 10 oktober 1975 (I) betreffende het verlenen, voor het Brusselse Gewest, van verhuis-, huur- en installatietoelagen ten voordele van personen die een ongezonde woning of een woning waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of een sloopvergunning is afgegeven, ontruimd hebben, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 3 juni 1976, en in het koninklijk besluit van 10 oktober 1975 (II) betreffende het verlenen voor het Brusselse Gewest,

.../...

van verhuis-, huur- en installatietoelagen ten voordele van bejaarden en minder-validen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 3 juni 1976".

Artikel 21.

Paragraaf 1 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"Na advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting stelt de Minister de regels vast betreffende het bepalen van de bijdragen en huurlasten, de berekening, de kennisgeving en de inning ervan".

Artikel 22.

Deze bepaling zou beter als volgt worden geredigeerd :

"De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven de vennootschap schriftelijke machtiging om van de bevoegde overheidsdiensten ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Artikel 23.

Deze bepaling kan duidelijker en nauwkeuriger als volgt worden geredigeerd :

"De type-overeenkomst bevat een beding luidens hetwelk de huur van rechtswege eindigt indien de huurder of een lid van zijn gezin ofwel een zakelijk recht op een woning verkrijgt,

.../...

zodat de huurder die woning zelf kan betrekken, ofwel inkomsten verkrijgt uit onroerende goederen waarvan de eventueel samengevoegde kadastrale inkomens meer bedragen dan 30.000 F.".

Artikel 24.

Het spreekt vanzelf dat de bepalingen die door de Koning worden vastgesteld voor het bepalen van de gevolgen van de eventuele tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die hem door of krachtens het ontwerp zijn opgelegd, niet verhinderen dat toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van het Strafwetboek en van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaring te doen in verband met de subsidies, vergoedingen en toelagen van elke aard, die geheel of gedeeltelijk ten laste van de Staat zijn.

Het begin van de inleidende volzin moet derhalve vervallen.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor het gehele artikel :

"Artikel 24.-

§ 1. Elke bedrieglijke verklaring in verband met de inlichtingen bedoeld in artikel 3, § 2, heeft de vernietiging van de kandidatuur tot gevolg.

§ 2. De type-overeenkomst bevat een beding luidens hetwelk iedere bedrieglijke verklaring of iedere weigering van verklaring in verband met de inlichtingen bedoeld in artikel 23, de ontbinding van de huur tot gevolg heeft.

.../...

§ 3. De type-overeenkomst bevat een beding luidens hetwelk iedere bedrieglijke verklaring of iedere weigering van verklaring betreffende de inlichtingen bedoeld in artikel 17 heeft tot gevolg dat een reële huurprijs moet worden betaald gelijk aan de normale huurwaarde van de woning, of dat de huur wordt ontbonden, indien de huurder geen juiste en volledige inlichtingen verstrekt nadat hij is aangemaand dat te doen.

§ 4. De kennisgevingen aan de kandidaat-huurder of aan de huurder gedaan overeenkomstig de §§ 1, 2 en 3, geschieden bij ter post aangetekende brief".

Artikel 25.

De tweede alinea stelt geen tijdslimiet. Is dat gewild of speelt ook hier de limiet van drie jaar, zoals in de eerste alinea, in welk geval dat beter uitdrukkelijk in de tekst kan worden verwoord.

Artikel 27.

De term "compensatiefonds" geeft de indruk dat het op te richten fonds de verliezen ten gevolge van de ontoereikendheid van de door sommige huurders betaalde huurprijzen zal compenseren door bijdragen van winstmakende vennootschappen.

Het is de Raad van State niet duidelijk, waar de ontworpen bepaling haar rechtsgrond haalt, als zij zo dient te worden geïnterpreteerd.

.../...

Artikel 28.

De tweede volzin, Nederlandse tekst, zou als volgt moeten worden gelezen : "Zij worden elk jaar op 1 oktober aangepast volgens het indexcijfer van de maand augustus".

In de Franse tekst leze men "sont liés" in plaats van "sont reliés" en "sur base" in plaats van "en fonction".

Artikel 29.

Paragraaf 1 is kennelijk een overgangsbepaling, die beter op haar plaats zou zijn in Titel XI, zoals hierna zal worden voorgesteld.

Paragraaf 2, die het artikel zelf wordt, zou beter als volgt worden geredigeerd :

"Bij elke herziening van de huurprijs moet de vennootschap, volgens de regels bepaald in de huurovereenkomst, aan de huurder kennis geven van het bedrag van de herziene huurprijs, zodat deze eisbaar wordt met ingang van 1 oktober van het jaar waarin de herziening heeft plaatsgehad".

Artikel 30.

Er dient te worden gelezen : "na advies" in plaats van "op advies".

.../...

TITEL XI. - OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN (artikelen 31 tot 37).

De normale volgorde van de bepalingen is :

1) wijzigingsbepalingen;
2) opheffingsbepalingen;
3) overgangsbepalingen;
4) bepaling betreffende de inwerkingtreding;
5) bepaling betreffende de uitvoering.

Onder voorbehoud van de tekst die na voor de artikelen 31 tot 37 zal worden voorgesteld, zijn bij de overeenkomstige artikelen van het ontwerp de volgende bijzondere opmerkingen te maken.

Artikel 31.

Paragraaf 1 stelt een regel die afwijkt van de regel die in het ontwerp-besluit staat : de nieuwe huurprijs, die met ingang van 1 januari 1982 eisbaar is, wordt berekend op grond van het inkomen van de huurder betreffende het jaar 1979, niet betreffende het jaar 1980.

Bovendien houdt paragraaf 1 rechtstreeks verband met artikel 29, § 1, van het ontwerp-besluit.

Derhalve wordt voorgesteld, artikel 31, § 1, en artikel 29, § 1, in één overgangsbepaling samen te brengen.

.../...

Artikel 32.

Dit artikel zou moeten vervallen : het ontwerp van koninklijk besluit treedt in werking op 1 januari 1982. De ministeriële besluiten kunnen vóór het eind van het jaar vastgesteld en bekendgemaakt worden. Bovendien kan de Koning - zelfs niet bij overgangsmaatregel - aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting bevoegdheden verlenen welke het ontwerp aan de Minister opdraagt.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor de artikelen 31 tot 37 :

"TITEL XI. - SLOTBEPALINGEN.

Artikel 31 (artikel 33 van het ontwerp).

In artikel 13 van het koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd, wat het Brusselse Gewest betreft, bij het koninklijk besluit van 31 december 1980, worden de woorden "30 juni 1981" vervangen door de woorden "31 december 1981".

Artikel 32 (artikel 35 van het ontwerp)

Het koninklijk besluit van 11 maart 1977 tot regeling, voor het Brusselse Gewest, van de toewijzing van huurwoningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende maatschappijen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, wordt opgeheven.

.../...

Artikel 33.-

§ 1. (artikel 31, § 1, van het ontwerp).

Voor elke op 1 januari 1982 verhuurde woning stelt de vennootschap de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van dit besluit vast op basis van het inkomen van de huurder betreffende het jaar 1979.

§ 2. (artikel 31, § 2, van het ontwerp).

Indien de huurprijs bedoeld in paragraaf 1 de huurprijs van de maand december 1981 met meer dan 20 pct overschrijdt, kan de vennootschap, na advies van de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting, de verhoging van de huurprijs met de helft verminderen over het hele jaar 1982.

§ 3. (artikel 29, § 1, van het ontwerp).

De vennootschap moet, volgens de regels bepaald in de huurovereenkomst, aan de huurder kennis geven van het bedrag van de huurprijs bedoeld in de paragrafen 1 en 2, zodat die huurprijs eisbaar wordt met ingang van 1 januari 1982.

Artikel 34.-

Binnen zes maanden ingaande de dag waarop dit besluit in werking treedt, worden de op die dag door de vennootschap geregistreerde kandidaturen die voldoen aan de in dit besluit bepaalde toelatingsvoorwaarden, in het register van de kandidaturen overgeschreven in de volgorde van hun indiening, overeenkomstig artikel 3.

.../...

De vennootschap vraagt in voorkomend geval aan de kandidaat-huurder haar alle inlichtingen te verstrekken die nodig zijn om diens dossier aan te vullen.

Artikel 35 (artikel 36 van het ontwerp).

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1982, met uitzondering van de artikelen 17, 22 en 33 die op 1 juli 1981 in werking treden.

Artikel 36 (artikel 37 van het ontwerp).

Onze Minister van het Brusselse Gewest en Onze Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit".

Slotopmerking.

Het ontwerp bepaalt dat met de uitvoering van het besluit (artikel 37) zijn belast, niet alleen de Minister van het Brusselse Gewest en de Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest, maar ook de Minister van Financiën en de Minister van Sociale Voorzorg en Volksgezondheid. Het voorziet ook in de medeondertekening door beide laatstgenoemde Ministers.

Het is de Raad van State niet duidelijk waarom de twee genoemde Ministers het ontwerp-besluit mede zouden moeten uitvoeren en ondertekenen.

— - - - - - - - -

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,
de Heren : kamervoorzitter,

H. ROUSSEAU, conseillers d'Etat,
Ch. HUBERLANT, staatsraden,

Madame : J. TRUYENS, greffier.
Mevrouw : griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE.

Le rapport a été présenté par M. J. SALMON, auditeur.

De kamer was samengesteld uit

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. SALMON, auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER, LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. TRUYENS. P. TAPIE.