1 Coordinatie bureau

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 4e Februari 1954 door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot vaststelling van de huurprijzen der woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken aangenomen bouwmaatschappijen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren", heeft de 17e Februari 1954 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille, le 4 février 1954, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté royal "fixant le taux des loyers des logements appartenant aux sociétés agréées par la Société Nationale des habitations et logements à bon marché ou à la Société Nationale elle-même", a donné le 17 février 1954 l'avis suivant :

Rechtsgrond van het ontwerp zijn de artikelen 4 en 15 van de wet van 11 October 1919, zoals zij door de artikelen 15 en 16 van de wet van 7 December 1953 zijn gewijzigd. Het heeft dus geen nut, in het eerste lid van de inleiding te verwijzen naar de bepalingen tot wijziging van de wet van 1919 die geen betrekking hebben op de bedoelde artikelen.

Dit lid ware derhalve beter als volgt te lezen :

"Gelet op de wet van 11 October 1919 houdende instelling van een Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, namelijk op de artikelen 4 en 15 gewijzigd bij de wet van 7 December 1953;".

In zijn artikelen 2 en 4 verwijst het ontwerp naar het ontwerp van koninklijk besluit tot bepaling, voor de toepassing der wet van 11 October 1919 tot inrichting van een Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, van de begrippen "goedkope woning" en "minvermogende persoon".

In de inleiding zou dan ook naar dit koninklijk besluit moeten worden verwezen.

Volgens de considerans "past het de huurprijzen van deze woningen vast te stellen terwijl aan de instellingen-eigenaars een waarderingsmarge gelaten wordt tussen een opgelegd minimum en een opgelegd maximum".

.../...

Op zich zelf zijn deze bewoordingen niet voor kritiek vatbaar;zij zijn evenwel niet toepasselijk op een der bepalingen welke zij geacht worden te verantwoorden, met name op artikel 1 A.

Volgens deze bepaling toch bepalen de instellingen-eigenaars zelf, in gemeen overleg met de Nationale Maatschappij, welke normale huurprijs op 1 Augustus 1939 als grondslag zal dienen voor de berekening van het minimum en het maximum in kwestie en treedt de Koning alleen op om de op deze basisbedragen toepasselijke verhogingscoëfficiënten vast te stellen.

Daar deze basisbedragen het wezenlijke bestanddeel van de vast te stellen maximumhuur zullen vormen, is artikel 1 A bezwaarlijk overeen te brengen met artikel 15 van de wet van 11 October 1919 dat de Koning uitdrukkelijk gelast, de toepasselijke huurprijzen vast te stellen. De opdracht van bevoegdheid waarin het ontwerp voorziet, heeft immers betrekking op het wezen van de aan de Koning verleende macht.

Voorts stemt het percentage (350 t.h.) , aangegeven in de Franse tekst, niet overeen met dat (300 t.h.) van de Nederlandse tekst.

In artikel 2 heeft het opschrift van het koninklijk besluit tot bepaling van de hoedanigheid van minvermogend persoon zelfs niet gedeeltelijk te worden overgenomen, wanneer dit opschrift reeds in de inleiding is aangehaald.

.../...

Volgens artikel 3 wordt de voor een bepaald jaar verschuldigde huurprijs vastgesteld in evenredigheid tot het inkomen van de huurder tijdens het voorbije jaar, maar er wordt aan toegevoegd, dat dit inkomen geraamd wordt in gemeen overleg tussen de huurder en de bouwmaatschappij.

Hoewel de wet zelf niet duidelijk zegt wat onder inkomen moet worden verstaan en de omschrijving van dat begrip aan de Koning overlaat, moet het inkomen volgens de opvatting van de wetgever, niettemin aan een objectief gegeven beantwoorden.

Het is moeilijk aan te nemen, dat de Koning de vaststelling van het bedrag van het inkomen zou kunnen overlaten aan het gemeen overleg van de bouwmaatschappij en haar huurders.

Iets geheel anders ware, te zeggen dat onder inkomen moet worden verstaan het inkomen dat onderworpen is aan de voor het betreffende jaar verschuldigde aanvullende personele belasting, vermeerderd met 60 t.h. van de kinderbijslag en van de toelage voor de moeder in het gezin, en daarbij te bepalen dat de huurder in het begin van het jaar aangifte moet doen, op grond waarvan het bedrag van de huur zou worden vastgesteld, onder voorbehoud van verandering na afgifte van het aanslagbiljet.

Men merke bovendien op, dat het de huurder onmogelijk is, het saldo van de huurprijs onmiddellijk na ontvangst van het aanslagbiljet te betalen, vermits dit saldo op dat ogenblik nog niet is vastgesteld.

.../...

Het saldo zal dus eerst kunnen worden gevorderd na kennisgeving van het bedrag van de huur, vastgesteld op grond van het inkomen dat aan de in het aanslagbiljet opgegeven aanvullende personele belasting is onderworpen.

Het laatste lid van artikel 3 tenslotte, dat de verhurende bouwmaatschappij toestaat af te zien v van een zodanig gedeelte van de jaarlijkse huurverhoging als zij billijk acht, ontneemt de overige bepalingen van dit artikel alle uitwerking . Het is derhalve in strijd met artikel 4 van de wet van 1919, krachtens hetwelk de verhurende maatschappij niet gehouden is aan de huur een einde te maken voor zover de geldende huurprijs verhoogd wordt in een bij koninklijk besluit bepaalde verhouding. Dit lid dient te worden geschrapt.

In artikel 4 is er alleen sprake van huurverminderingen ten behoeve van de huurders van woningen die aan de erkende maatschappijen toebehoren. Niets wordt voorzien voor de gebouwen waarvan de Nationale Maatschappij zelf eigenaar is.

In de Franse tekst van de eerste volzin van het eerste lid moet achteraan, vóór "ci-après", het woord "indiqué" worden ingevoegd.

Onder 1°, a , wordt bij vergissing verwezen naar artikel 1 van het besluit tot bepaling van het begrip "minvermogend persoon". Het artikel dat op de vaststelling van het inkomen betrekking heeft, is artikel 2 van dat besluit.

.../...

Onder 2°, derde lid, is de uitdrukking "hierboven vastgesteld" niet zeer duidelijk; het begin van deze volzin ware als volgt te lezen : "Van de in dit artikel bepaalde huurvermindering ...".

Artikel 5 maakt de Nationale Maatschappij bevoegd, de beslissingen van de erkende maatschappijen betreffende de huurverminderingen geldig te verklaren. Bedoelt het ontwerp door deze bepaling de Nationale Maatschappij met een voorafgaand onderzoek van de aanvragen om terugbetaling te belasten, dan dient dit in de tekst uitdrukkelijk te worden gezegd. Is de Regering integendeel voornemens, de Nationale Maatschappij bevoegd te maken om inzake terugbetaling te beslissen, zodat zij de aanvragen kan afwijzen of aannemen, dan is de bepaling onwettig.

Artikel 15 van de wet van 1919 (artikel 16 van de wet van 7 December 1953) bepaalt : "Krachtens de eerste alinea van dit artikel neemt de Staat de huurvermindering te zijnen laste die aan de huurders, hoofd van kroostrijke gezinnen, toegestaan worden". Het gaat hier dus om een uitgave van de Staat, waarvan het Rekenhof de regelmatigheid moet kunnen beoordelen. De wet voorziet overigens geen optreden van de Nationale Maatschappij terzake.

Bovendien is het nauwelijks denkbaar dat de Nationale Maatschappij, terzake van verminderingen die zij zelf heeft toegestaan aan huurders van gebouwen waarvan zij eigenaar is, gemachtigd zou kunnen worden om over haar eigen aanvragen om terugbetaling uitspraak te doen. Dezelfde opmerking moet om dezelfde redenen worden gemaakt ten aanzien van de verminderingen, waarvan achteraan in artikel 6 sprake is.

.../...

Daar dit artikel 6 slechts één overgangsbepaling behelst, moet het opschrift er van in het enkelvoud staan.

Artikel 8 handelt over de contrôle op het inkomen der huurders. Evenals artikel 3 kan dit artikel verwarring stichten omtrent het begrip "inkomen". Het moet worden omgewerkt met inachtneming van de bij artikel 3 gemaakte opmerking.

In artikel 9 moet melding worden gemaakt van de tekst die bij het koninklijk besluit van 5 Februari 1930 is gewijzigd. De eerste opheffingsbepaling dient dus als volgt te worden gelezen :

"het koninklijk besluit van 5 Februari 1930 tot wijziging van artikel 8 van het koninklijk besluit van 15 November 1928 betreffende de huurverminderingen toegestaan aan de kroostrijke gezinnen;".

Naar de gemachtigde van de Minister verklaarde, kan de bepaling van artikel 10 betreffende de inwerkingtreding vervallen. Wordt zij behouden, dan moet artikel 10 worden gesplitst in een artikel betreffende de inwerkingtreding en een artikel betreffende de uitvoering.

Le projet trouve son fondement légal dans les articles 4 et 15 de la loi du 11 octobre 1919 tels qu'ils ont été modifiés par les articles 15 et 16 de la loi du 7 décembre 1953. Il est donc inutile de mentionner au premier alinéa du préambule les dispositions modificatives de la loi de 1919 qui ne concernent pas les articles visés.

Cet alinéa serait , dès lors, mieux rédigé comme suit :

"Vu la loi du 11 octobre 1919 instituant une Société nationale des habitations et logements à bon marché,notamment les articles 4 et 15 modifiés par la loi du 7 décembre 1953;".

Aux articles 2 et 4, le projet se réfère au projet d'arrêté royal déterminant, pour l'application de la loi du 11 octobre 1919 instituant une Société nationale des habitations et logements à bon marché, les notions "d'habitation à bon marché" et de "personne peu aisée".

Dans ces conditions, il conviendrait de mentionner cet arrêté royal au préambule.

Aux termes du considérant,"il est opportun de fixer le taux des loyers en laissant aux organismes propriétaires une marge d'appréciation entre un minimum et un maximum imposés.".

Ces termes ne sont pas critiquables en eux-mêmes, mais ne peuvent s'appliquer à l'une des dispositions qu'ils sont censés justifier, notamment à l'article 1er A.

.../...

En effet, d'après cette disposition, les organismes propriétaires fixent eux-mêmes, de commun accord avec la Société nationale, le prix normal de location au 1er août 1939 qui servira de base au calcul du minimum et du maximum en question et l'intervention du Roi se borne à déterminer les coefficients de majoration applicables à ces taux de base.

Comme ces taux de base constitueront l'élément essentiel des maximums de loyer à fixer, l'article 1er A n'est guère conciliable avec l'article 15 de la loi du 11 octobre 1919 qui charge formellement le Roi de déterminer le taux des loyers applicables. La délégation prévue par le projet porte, en effet, sur l'essence du pouvoir attribué au Roi.

Par ailleurs, le pourcentage (de 350 p.c.) prévu dans le texte français ne correspond pas au pourcentage(de 300 p.c.) prévu dans le texte néerlandais.

A l'article 2, il est inutile de reproduire partiellement l'intitulé de l'arrêté royal déterminant la qualité de personne peu aisée, du moment que cet arrêté est mentionné au préambule.

L'article 3 dispose que le loyer dû pour une année déterminée est fixé en fonction des ressources du locataire pour l'année précédente, mais il ajoute que ces ressources peuvent être évaluées à un montant arrêté de commun accord entre le locataire et la société .

.../...

Bien que la loi ne dise pas elle-même ce qu'il y a lieu d'entendre par "ressources" et permette dès lors au Roi de définir cette notion, il n'en est pas moins vrai que, dans l'esprit du législateur, les ressources doivent correspondre à une donnée objective.

Il se conçoit malaisément que le Roi puisse abandonner la détermination du montant des ressources au commun accord de la société et de ses locataires.

Autre chose serait de préciser que les ressources en question s'entendent du revenu passible de l'impôt complémentaire personnel dû pour l'année considérée, augmenté de 60 p.c. des allocations familiales et de la mère au foyer, tout en prescrivant au locataire de faire dès le début de l'an une déclaration provisoire, d'après laquelle le montant du loyer serait fixé, sous réserve de rectification après la délivrance de l'avertissement extrait du rôle.

Il y a lieu de remarquer, au surplus, que le solde de loyer ne peut être acquitté dès que le locataire est en possession de l'avertissement-extrait du rôle, ce solde n'étant à ce moment pas encore déterminé.

Le solde ne sera donc exigible qu'après la notification du montant du loyer déterminé sur base du revenu passible de l'impôt complémentaire personnel indiqué dans l'avertissement-extrait du rôle.

.../...

Enfin, le dernier alinéa de l'article 3, qui permet à la société bailleresse de renoncer à telle partie de la majoration de loyer qu'elle juge équitable, rend inopérantes les autres dispositions de cet article. Il est dès lors contraire à l'article 4 de la loi de 1919 qui n'autorise les sociétés bailleresses à ne pas mettre fin à la location que pour autant que le loyer en usage soit majoré dans une proportion déterminée par un arrêté royal. Cet alinéa devrait être supprimé.

A l'article 4, les réductions de loyer ne sont prévues qu'en faveur des locataires de logements appartenant aux sociétés agréées. Le cas des immeubles appartenant à la Société nationale elle-même n'est pas réglé.

In fine de la phrase liminaire de l'alinéa 1er, il conviendrait d'insérer le mot "indiqué" avant les mots "ci-après".

Sous le 1°, a , c'est par erreur que l'on se réfère à l'article 1er de l'arrêté déterminant la notion de personne peu aisée; c'est l'article 2 de cet arrêté qui se rapporte à la détermination des ressources.

Sous le 2°, alinéa 3, l'expression "établie comme il est dit ci-avant" manque de clarté. Il conviendrait de rédiger comme suit le début de cette phrase : "La réduction de loyer prévue au présent article ...".

L'article 5 donne à la Société nationale le pouvoir de valider les décisions des sociétés

.../...

agréées relatives aux remises de loyer. Si, par cette disposition, le projet entend charger la Société nationale d'un examen préliminaire des demandes de remboursement, le texte devrait le dire d'une manière explicite. Si, au contraire, le Gouvernement entend accorder à la Société nationale le pouvoir de décision en matière de remboursement de manière à lui permettre de rejeter ou d'accepter les demandes, la disposition est illégale.

L'article 15 de la loi de 1919 (article 16 de la loi du 7 décembre 1953) porte in fine : "L'Etat prend en charge les remises de loyer accordées en vertu du premier alinéa du présent article aux locataires chefs de familles nombreuses.". Il s'agit donc en l'espèce d'une dépense de l'Etat dont la régularité doit pouvoir être appréciée par la Cour des comptes. Aucune intervention de la Société nationale n'est d'ailleurs prévue par la loi en cette matière.

Au surplus, il ne se concevrait guère qu'en ce qui concerne les réductions accordées par la Société nationale elle-même, aux locataires des immeubles dont elle est propriétaire, elle pût être autorisée à statuer sur ses propres demandes de remboursement. La même remarque doit être faite, pour les mêmes motifs, au sujet des remises dont il est question in fine de l'article 6.

Comme cet article ne contient qu'une seule disposition transitoire, il y a lieu d'employer le singulier dans son intitulé.

.../...

L'article 8 traite du contrôle des ressources des locataires. De même que l'article 3, le texte de cet article prête à confusion au sujet de la notion "ressources". Il devrait être remanié en tenant compte de la remarque faite à propos de l'article 3.

A l'article 9, il convient de mentionner le texte modifié par l'arrêté royal du 5 février 1930. La première disposition abrogatoire devrait donc être rédigée comme suit :

"l'arrêté royal du 5 février 1930 modifiant l'article 8 de l'arrêté royal du 15 novembre 1928 relatif aux remises de loyer accordées aux familles nombreuses;".

D'après les déclarations faites par le délégué du Ministre, la disposition de l'article 10 relative à l'entrée en vigueur peut être supprimée. Si elle était maintenue, il y aurait lieu de scinder l'article 10 en deux articles distincts, le premier fixant l'entrée en vigueur, le second contenant l'exécutoire.

MTL.

L.4125/2.
L.4126/2.

De kamer was samengesteld uit — La chambre était composée de

de Heren : F.LEPAGE, raadsheer van State, — voorzitter,
Messieurs : conseiller d'Etat, — président,

J.COYETTE, raadsheren van State,
K.MEES, conseillers d'Etat,

J.CYPRES, adjunct-griffier, — griffier.
greffier adjoint, — greffier.

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

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

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) J.CYPRES.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) F.LEPAGE.

uitgifte afgeleverd aan de H.Minister
expédition délivrée à M. le Ministre
van Volksgezondheid en van het Gezin.
de la Santé publique et de la Famille.

De 1954.

Le 1954.

De Griffier van de Raad van State,

Le Greffier du Conseil d'Etat,

R.DECKMYN.