CONSEIL D'ETAT - RAAD VAN STATE
LEGISLATION - WETGEVING
- 1 -

27-08-1987
Vandemeulebroeke
Transmis à M.
Overgemaakt aan de H.

KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vakantiekamer, op 7 augustus 1987 door de Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van 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", heeft op 11 augustus 1987 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre des vacations, saisi par le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, le 7 août 1987, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'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", a donné le 11 août 1987 l'avis suivant :

Aanhef.

Vooraan in de aanhef dient geen afzonderlijke melding te worden gemaakt van het koninklijk besluit van 30 juni 1981 dat in zijn geheel wordt opgeheven. De tweede considerans zal dan wel beter geredigeerd worden als volgt :

"Overwegende dat er bovendien reden tot aanpassing is van de tekst van het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 30 december 1982 en 7 november 1984, ingevolge de arresten van de Raad van State van 10 juni 1986 en 22 oktober 1986;".

Artikel 2.

In artikel 2 worden de termen gedefinieerd die geregeld in het ontwerp-besluit worden gebruikt. Onder meer in de artikelen 4 en 8 is er sprake van het register van de kandidaturen. Dat geschrift wordt niet steeds met een zelfde term weergegeven. Het kan aanbeveling verdienen een definitie van het register in artikel 2 op te nemen; dan kan het volstaan in de verdere tekst van het ontwerp steeds "het register" te schrijven. Wanneer op die suggestie wordt in-

gegaan, zou artikel 2 worden aangevuld met de volgende woorden :

"register : het register waarin de kandidaat-huurder door de vennootschap wordt ingeschreven".

Artikel 6.

In artikel 6 wordt niet langer meer uitdrukkelijk bepaald door wie de woning wordt toegewezen. Het ontwerp lijkt op dat punt aan aanvulling toe.

Artikel 8.

In paragraaf 2 leze men : "- de minder-valide of de persoon met een of meer minder-validen ten laste".

In paragraaf 3 leze men : "Het meerderjarig kind van een vennoot van een huurderscoöperatieve".

Artikel 9.

Artikel 9 geeft aan de raad van beheer van elke vennootschap de mogelijkheid om "in uitzonderlijke gevallen en op grond van een gemotiveerde beslissing" af te wijken van de bepalingen van artikel 8.

Er mag worden herinnerd aan de opmerking welke de Raad van State in zijn advies L. 14.142/2 van 26 mei 1981 omtrent die bepaling maakte. De Raad van State was met name

van oordeel dat, zonder opgaaf van enige objectieve maatstaf of enig criterium, de bepaling waarbij aan de bevoegde raad van beheer de mogelijkheid wordt geboden om af te wijken van de organieke regeling, bezwaarlijk in overeenstemming te brengen is met het bepaalde in artikel 31 van de Huisvestingscode en met het beginsel van de gelijkheid voor de wet.

Artikel 10.

De Nederlandse tekst van paragraaf 1 wijkt grondig af van de Franse tekst van die paragraaf. Volgens de gemachtigde ambtenaar zou de Nederlandse tekst de bedoeling van de Regering juist weergeven. Indien die tekst de juiste is, mag worden opgemerkt dat niet is bepaald bij wie tegen de bedoelde beslissing kan worden opgekomen.

Voorts wordt in die bepaling gesteld dat het verhaal wordt behandeld volgens de modaliteiten die door de Minister worden bepaald. Gelet op de voorzieningen van artikel 31 van de Huisvestingscode verdient het aanbeveling de essentiële regelen die voor het bedoelde beroep gelding zullen hebben, in dit besluit zelf op te nemen.

Artikel 12.

Volgens paragraaf 3 moet de basishuurprijs, die berekend wordt overeenkomstig het bepaalde in de paragrafen 1 en 2, vooraf worden goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting. Uit die bepaling kan niet worden afgeleid welke de omvang is van de goedkeuringsbevoegdheid die aan de N.M.H. wordt toegekend. Met name is

.../...

de vraag of de bevoegdheid van de N.M.H. strikt beperkt is tot een toezicht op het naleven van de technische normen vermeld in de paragrafen 1, 2 en 4, dan wel of de N.M.H. bij het uitoefenen van haar goedkeuringsbevoegdheid enig recht van appreciatie omtrent de opportuniteit van de aanpassing van de basishuurprijs zou hebben. In dat laatste geval zou de betrokken bepaling behept zijn met een zelfde nietigheid als de bepaling welke met het eerder genoemde arrest van 10 juni 1986 is vernietigd.

Artikel 16.

Volgens paragraaf 2 mag de reële huurprijs, na aftrek van de voorziene verminderingen, onder meer niet hoger liggen dan de normale huurwaarde van de woning, jaarlijks vastgesteld door de raad van beheer van de vennootschap "op bindend advies van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting".

Door aan de betrokken vennootschap de verplichting op te leggen het advies van de N.M.H. te volgen, wat betreft het plafond van de huurprijs, en door ten opzichte van de N.M.H. in geen criteria te voorzien welke deze in haar advisering heeft te hanteren, wordt aan de N.M.H. een beslissingsbevoegdheid gedelegeerd die niet bestaanbaar is met artikel 31 van de Huisvestingscode. Die bepaling moet derhalve worden aangepast. Dat kan gebeuren ofwel door het

.../...

bindend advies te vervangen door een gewoon advies, ofwel - althans indien dat normatief gezien realiseerbaar is - door het bepalen van de criteria welke de N.M.H. bij haar advisering te volgen heeft.

Nog volgens paragraaf 2 mag de reële huurprijs niet lager liggen dan "de helft van de basishuurprijs of 18.000 frank tot 31 december 1987".

Die tekst is moeilijk leesbaar. Aan de Raad van State is meegedeeld dat in die tekst eigenlijk twee bodems bepaald zijn, het bedrag van 18.000 frank tot 31 december 1987 de absolute bodem zijnde. De tekst zou dan ook beter gesteld zijn als volgt :

"- lager liggen dan de helft van de basishuurprijs en in geen geval lager dan 18.000 frank tot 31 december 1987".

Artikel 22.

Volgens dit artikel moet de typehuurovereenkomst een beding bevatten luidens hetwelk de huurder of een lid van zijn gezin geen volle eigenaar of vruchtgebruiker mag worden van een woning die hij zelf kan betrekken, noch inkomsten mag verkrijgen uit onroerende goederen die een bepaald kadastraal inkomen te boven gaan.

Die bepaling houdt in dat de huurder het voordeel van de huur verliest wanneer een van de bedoelde feitelijkheden zich voordoet. De bepaling regelt evenwel de beëin-

.../...

diging van de huurovereenkomst niet. Met name is er niet in voorzien of een opzegging nodig is en over welke tijd de huurder zal beschikken om de woning te ontruimen.

Men mag opmerken dat het opschrift van titel IV de inhoud van artikel 22 niet dekt. Artikel 22 bevat inderdaad geen "sanctie".

Artikel 24.

In artikel 24 wordt als referentiemaand opgegeven, de maand oktober. Volgens de gemachtigde ambtenaar zou dit de maand augustus moeten zijn. Daarmee rekening gehouden ware de tweede zin van artikel 24 beter geredigeerd als volgt :

"Zij worden elk jaar op 1 januari aangepast volgens de procentuele stijging of daling van het indexcijfer van de maand augustus van het jaar voorafgaand aan dat van de herziening ten opzichte van het indexcijfer van de maand augustus van het jaar voordien".

Artikel 28.

In het ontwerp is de datum van inwerkingtreding open gelaten. Aan de Raad van State is meegedeeld dat het besluit in ontwerp de aanpassing van de huurprijs van 1 oktober 1987 naar 1 januari 1988 zou moeten verschuiven. In dat geval zou het thans voorliggend besluit vóór 1 oktober 1987 in werking dienen te treden en zou de tekst in die zin moeten worden aangevuld. Bovendien zal moeten worden nagegaan, of onder meer ten gevolge van die verschuiving, het ontwerp niet met enige overgangsbepaling behoort te worden aangevuld.

Préambule.

Au début du préambule, il n'y a pas lieu de mentionner séparément l'arrêté royal du 30 juin 1981, qui est abrogé dans sa totalité. Il vaudrait sans doute mieux, dans ces conditions, de rédiger le second considérant comme suit :

"Considérant qu'il y a lieu en outre d'adapter, à la suite des arrêts du Conseil d'Etat des 10 juin 1986 et 22 octobre 1986, le texte de l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par les arrêtés royaux des 30 décembre 1982 et 7 novembre 1984";

Article 2.

L'article 2 définit les termes dont l'arrêté en projet fait un usage fréquent. Aux articles 4 et 8, notamment, il est question du registre des candidatures. Ce document n'est pas toujours désigné par le même terme. Il se recommanderait d'inclure dans l'article 2 une définition de ce registre; dans ce cas, il suffira, dans la suite du texte, d'écrire partout "le registre". Si cette suggestion est accueillie, l'article 2 pourrait être complété par les mots suivants :

"registre : le registre dans lequel le candidat-locataire est inscrit par la société".

.../...

Article 6.

L'article 6 ne dispose plus de manière expresse par qui le logement est attribué. Le projet semble devoir être complété sur ce point.

Article 8.

Au paragraphe 2, il vaudrait mieux écrire dans le texte néerlandais : "- de minder-valide of de persoon met een of meer minder-validen ten laste;".

Il conviendrait de rédiger le texte néerlandais du paragraphe 3 comme suit : "Het meerderjarig kind van een vennoot van een huurderscoöperatieve ...".

Article 9.

L'article 9 permet au conseil d'administration de toute société de déroger aux dispositions de l'article 8 "dans des cas exceptionnels et sur base d'une décision motivée".

Il y a lieu de rappeler ici l'observation que le Conseil d'Etat avait faite concernant cette disposition dans son avis L. 14.142/2 du 26 mai 1981. Le Conseil d'Etat estimait notamment qu'à défaut d'indiquer quelque critère objectif ou quelque norme, la disposition permettant au conseil d'administration compétent de déroger aux règles organiques, pouvait difficilement se concilier avec la disposition de l'article 31 du Code du logement et avec le principe de l'égalité devant la loi.

.../...

Article 10.

Le texte français du paragraphe 1er diffère considérablement du texte néerlandais. Selon le fonctionnaire délégué, c'est le texte néerlandais qui traduit les intentions exactes du Gouvernement. Si tel est le cas, il convient d'observer que ce texte ne précise pas auprès de quel organe un recours contre la décision visée peut être formé.

Par ailleurs, cette disposition prévoit que le recours est traité selon les modalités déterminées par le Ministre. Eu égard aux dispositions de l'article 31 du Code du logement, il est recommandé d'inscrire dans le présent arrêté même les règles essentielles qui s'appliqueront à ce recours.

Article 12.

Selon le paragraphe 3, le loyer de base, calculé conformément aux paragraphes 1er et 2, est préalablement approuvé par la Société nationale du logement. Cette disposition ne permet pas de déterminer l'étendue du pouvoir d'approbation conféré à la S.N.L. Il s'agit notamment de savoir si le pouvoir de la S.N.L. se limite strictement à la surveillance de l'application des normes techniques mentionnées aux paragraphes 1er, 2 et 4, ou si, dans l'exercice de son pouvoir d'approbation, la S.N.L. dispose d'un certain droit d'appréciation quant à l'opportunité d'adapter le loyer de base. Dans ce dernier cas, la disposition concernée serait entachée de la même nullité que la disposition qui a été annulée par l'arrêt du 10 juin 1986 précité.

.../...

Article 16.

Selon le paragraphe 2, le loyer réel, après déduction des réductions prévues, ne peut être supérieur à la valeur locative normale du logement, fixée annuellement par le conseil d'administration de la société "sur avis conforme de la Société nationale du logement".

En imposant à la société concernée l'obligation de suivre l'avis de la S.N.L. en ce qui concerne le plafond du loyer, sans prévoir, à l'égard de celle-ci, les critères qu'elle aura à appliquer pour émettre son avis, la disposition examinée délègue à la S.N.L. un pouvoir de décision qui est incompatible avec l'article 31 du Code du logement. Cette disposition doit dès lors être adaptée, soit en remplaçant l'avis obligatoire par un simple avis, soit - pour autant que cela soit faisable du point de vue normatif - en déterminant les critères que la S.N.L. devra suivre pour donner son avis.

Toujours, selon le paragraphe 2, le loyer réel ne peut être inférieur à "la moitié du loyer de base ou 18.000 francs jusqu'au 31 décembre 1987".

Ce texte se lit difficilement. Il a été communiqué au Conseil d'Etat qu'il fixe en fait deux planchers, le montant de 18.000 francs valable jusqu'au 31 décembre 1987 étant le minimum absolu. La disposition gagnerait dès lors à être rédigée comme suit :

"- inférieur à la moitié du loyer de base ni, en aucun cas, inférieur à 18.000 francs jusqu'au 31 décembre 1987".

.../...

Article 22.

Selon cet article, le contrat-type de bail doit contenir une clause aux termes de laquelle le locataire ou un membre du ménage ne peut soit devenir plein propriétaire ou usufruitier d'un logement, de telle sorte qu'il puisse l'occuper lui-même, soit bénéficier de revenus produits par des immeubles qui dépassent un certain revenu cadastral.

Cette disposition implique que le locataire perd le bénéfice de la location lorsqu'une de ces circonstances se produit. Elle ne règle toutefois pas la fin du bail. Elle omet notamment de prévoir si un congé doit être donné et de déterminer le délai dont le locataire disposera pour évacuer le logement.

Il convient d'observer que l'intitulé du titre IV ne couvre pas le contenu de l'article 22. En effet, l'article 22 ne comporte pas de "sanction".

Article 24.

L'article 24 indique comme mois de référence le mois d'octobre. Selon le fonctionnaire délégué, il faudrait que ce soit le mois d'août. Cela étant, il vaudrait mieux rédiger la deuxième phrase de l'article 24 comme suit :

"Ils sont adaptés chaque année au 1er janvier en fonction de la hausse ou la baisse, exprimée en pourcent, que l'indice des prix du mois d'août de l'année précédant celle de la révision accuse par rapport à l'indice du mois d'août de l'année antérieure".

.../...

Article 28.

Le projet laisse en blanc la date de son entrée en vigueur. Il a été communiqué au Conseil d'Etat que l'arrêté en projet devrait reporter l'adaptation du loyer du 1er octobre 1987 au 1er janvier 1988. Dans ce cas, l'arrêté actuellement soumis pour avis devrait entrer en vigueur avant le 1er octobre 1987 et le texte devrait être complété en ce sens. En outre, il conviendra de vérifier si, à la suite notamment de ce report, il ne faudrait pas compléter le projet par quelque disposition transitoire.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : H. COREMANS,
Messieurs :

W. DEROOVER,
J. DE BRABANDERE,

Mevrouw : A. BECKERS,
Madame :

La chambre était composée de

kamervoorzitter,
président de chambre,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

toegevoegd griffier,
greffier assumé.

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

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. VANDE LANOTTE, adjunct-auditeur.

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

Le rapport a été présenté par M. J. VANDE LANOTTE, auditeur adjoint.

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

A. BECKERS. H. COREMANS.