Conseil d'Etat
LEGISLATION
10 IX 1954
Coordinated (1)

KONINRKIJK BELGIE. ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vacantiekamer, de 3e Augustus 1954 door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin verzocht hem 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 erkende bouwverenigingen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren", heeft de 14e Augustus 1954 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre des vacations, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille, le 3 août 1954, d'une demande d'avis 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 14 août 1954 l'avis suivant :

Bij het ontwerp zijn volgende opmerkingen te maken :

Artikel 4 van het ontwerp :

Dit artikel neemt tekstueel de bepalingen over van artikel 7 van het koninklijk besluit van 18 Maart 1954. Over dit artikel werd de Raad van State niet om advies gevraagd.

Artikel 4 van het ontwerp bepaalt in het eerste lid, dat de huurder, hoofd van een kinderrijk gezin, die een onnauwkeurige of onvolledige verklaring heeft afgelegd met het oog op de toekenning van de huurvermindering, er toe gehouden is aan de Schatkist de ten onrechte ontvangen verminderingen terug te storten en, in het tweede lid, dat de verhurende vennootschap hoofdelijk verantwoordelijk is voor de terugbetaling van de verminderingen die ten onrechte door de Staat zouden gestort zijn.

Volgens de bewoordingen van artikel 15 van de wet van 11 October 1919, gewijzigd bij de wet van 7 December 1953, bepaalt de Koning het bedrag van de huurprijzen die toepasselijk zijn op de huurders van de erkende maatschappijen en op deze van de Nationale Maatschappij, alsmede het bedrag en de toelatingsvoorwaarden tot huurverminderingen aan de huurders, hoofden van een kroostrijk gezin, toe te staan.

Uit deze wetsbepaling blijkt, dat het de verhurende maatschappij is die huurverminderingen aan de huurders hoofden van grote gezinnen toestaat, volgens de bedragen en onder de voorwaarden die de Koning bepaalt, en dat het de Staat is die de aldus toegestane huurverminderingen te zijnen laste neemt. Aldus komt een rechtsverhouding tot stand, enerzijds tussen de huurder en de maatschappij, anderzijds tussen de maatschappij en de Staat. In geval van ten onrechte toegestane verminderingen is de maatschappij schuldeiser van de huurder. De

Staat heeft het recht van de maatschappij de terugbetaling te eisen van de bedragen welke haar ten onrechte als verminderingen zouden zijn uitbetaald. De huurder is derhalve geen schuldenaar van het ten onrechte uitbetaalde tegenover de Staat, maar wel tegenover de maatschappij en, indien de maatschappij op haar beurt schuldenaar tegenover de Staat is, is zij dit niet hoofdelijk met de huurder.

Artikel 4 van het ontwerp miskent de regeling welke artikel 15 van de wet heeft ingesteld.

Artikel 5 van het ontwerp.

Dit artikel heft het koninklijk besluit van 18 Maart 1954 op.

Artikel 4 van de wet van 11 October 1919, gewijzigd bij de wet van 7 December 1953, bepaalt :

"Voor de toepassing van deze wet worden als min gegoede personen beschouwd :

1° werklieden, dagloners, arbeiders, dienstboden;

2° alle andere personen wier eigen inkomsten, gevoegd bij die van de personen met wie zij samenwonen, niet meer bedragen dan een bij koninklijk besluit te bepalen maximum.

Indien, tijdens de huur, de inkomsten van een huurder meer komen te bedragen dan het bij vorig lid bedoelde maximum, is de verhurende maatschappij niet gehouden aan de huur een einde te maken, voor zover de geldende huurprijs verhoogd wordt in een verhouding bij koninklijk besluit bepaald ".

.../...

Het koninklijk besluit van 18 Maart 1954 tot vaststelling van de huurprijzen der woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken erkende bouwmaatschappijen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, bepaalde in hoofdstuk II de wijze waarop de in het laatste lid van artikel 4 van de wet bedoelde huurverhogingen berekend worden.

Artikel 5 van het ontwerp heft het koninklijk besluit van 18 Maart 1954 op zonder hoofdstuk II van dit besluit, dat betrekking heeft op de huurverhogingen, door een andere bepaling te vervangen. De memorie van toelichting bij de wet van 7 December 1953 zeide nochtans duidelijk, dat de omvang van de huurverhogingen "bij koninklijk besluit zal vastgesteld worden" (Kamer, Zittijd 1952-1953, Parl. Doc. nr 231, p. 10-11).

Het zonder meer opheffen van hetgeen het koninklijk besluit van 18 Maart 1954 omtrent de huurverhogingen bepaalt, is slechts een gevolg van het zonder meer opheffen van de bepalingen van het koninklijk besluit van 17 Maart 1954 die betrekking hebben op het bij 2° van artikel 4 van de wet bedoelde maximum der inkomsten. Volgens het stelsel van het laatste lid van dit artikel kan er immers geen sprake meer zijn van huurverhogingen indien er geen maximum meer is. De toepassing van de wet wordt aldus lamgelegd.

Daarvoor moge verwezen worden naar de opmerkingen welke in advies nr L.4402 werden geformuleerd.

Volgens de bewoordingen van artikel 15, tweede lid, van de wet van 11 October 1919, gewijzigd bij de wet van 7 December 1953, zijn de erkende maatschappijen bovendien gehouden, op aanvraag van de Nationale Maatschappij, de voornoemde huurverhogingen geheel of gedeeltelijk aan te wenden

.../...

voor de toekenning van huurverminderingen ten voordele van hun huurders wier inkomsten ontoereikend zijn om hen in staat te stellen op normale wijze de reglementaire huurprijs te betalen.

Deze wetsbepaling zal eveneens niet langer toepassing vinden.

\+

\+ \+

Voor het overige zijn bij het ontwerp enkel de volgende opmerkingen betreffende de vorm te maken:

Het tweede lid van de inleiding moet wegvallen, aangezien het koninklijk besluit van 18 Maart 1954 door artikel 5 van het ontwerp wordt opgeheven.

Het derde lid van de inleiding moet eveneens wegvallen, aangezien het tot recht begrip van het ontwerp niet vereist is.

De inleiding moet melding maken van de datum waarop het advies van het Begrotingscomité werd gegeven.

Le projet soulève les observations suivantes :

Article 4 du projet :

Cet article reprend textuellement les dispositions inscrites dans l'article 7 de l'arrêté royal du 18 mars 1954.Ce dernier article n'avait pas été soumis à l'avis du Conseil d'Etat.

L'article 4 du projet prévoit, en son alinéa 1er, que le locataire chef de famille nombreuse qui a fait une déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'attribution de la réduction de loyer est tenu de restituer au Trésor les réductions indûment reçues et, en son alinéa 2, que la société bailleresse est solidairement responsable du remboursement des réductions qui auraient été indûment versées par l'Etat.

Aux termes de l'article 15 de la loi du 11 octobre 1919, modifié par la loi du 7 décembre 1953, le Roi détermine le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et à ceux de la société nationale,ainsi que le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires chefs de famille nombreuse. En vertu du même article, l'Etat prend en charge les remises de loyer accordées aux locataires chefs de famille nombreuse.

Il résulte de cette disposition légale, que c'est la société bailleresse qui accorde, aux taux et conditions prévues par le Roi, des remises de loyer aux locataires chefs de famille nombreuse, et que c'est l'Etat qui prend en charge les remises ainsi accordées. Un lien de droit

.../...

s'établit, dès lors, entre le locataire et la société, d'une part, et entre la société et l'Etat, d'autre part. La société est créancière du locataire en cas de réductions indûment consenties. L'Etat a le droit de réclamer remboursement à la société des sommes qui lui auraient été indûment versées, à titre de réductions. Le locataire n'est donc pas débiteur de l'indu envers l'Etat, mais envers la société, et si la société est à son tour débitrice envers l'Etat, elle ne l'est pas solidairement avec le locataire.

L'article 4 du projet méconnaît le système organisé par l'article 15 de la loi.

Article 5 du projet.

Cet article abroge l'arrêté royal du 18 mars 1954.

L'article 4 de la loi du 11 octobre 1919, modifié par la loi du 7 décembre 1953, dispose :

"Pour l'application de la présente loi, sont réputés personnes peu aisées :

1° les ouvriers, gens de journée, gens de travail et de service;

2° toutes autres personnes dont les ressources propres, cumulées avec celles des personnes habitant avec elles, n'excèdent pas un maximum à fixer par arrêté royal.

Si, en cours de location, les ressources d'un locataire viennent à dépasser le maximum indiqué à l'alinéa précédent, la société bailleresse n'est pas tenue de mettre fin à la location, pour autant que le loyer en usage soit majoré dans une proportion déterminée par un arrêté royal ".

.../...

L'arrêté royal du 18 mars 1954 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, avait déterminé, en son chapitre II, le mode de calcul des majorations de loyer visées au dernier alinéa de l'article 4 de la loi.

L'article 5 du projet abroge l'arrêté royal du 18 mars 1954 et ne remplace par aucune autre disposition le chapitre II de cet arrêté relatif aux majorations de loyer. L'exposé des motifs de la loi du 7 décembre 1953 précisait cependant que l'importance des majorations de loyer "sera fixée par arrêté royal" (Ch., Sess. 1952-53, Doc. parl. n° 231, p. 10-11).

L'abrogation pure et simple des dispositions de l'arrêté royal du 18 mars 1954 relatives aux majorations n'est qu'une conséquence de l'abrogation pure et simple des dispositions de l'arrêté royal du 17 mars 1954 relatives au maximum de ressources prévu par le 2° de l'article 4 de la loi. En effet, dans le système du dernier alinéa de cet article, il ne peut plus être question de majorations de loyer s'il n'y a plus de maximum. La loi se trouve donc paralysée dans son application.

Il y a lieu, dès lors, de se référer aux observations qui ont été formulées dans l'avis L. 4402.

En outre, aux termes de l'article 15, alinéa 2, de la loi du 11 octobre 1919, modifié par la loi du 7 décembre 1953, les sociétés agréées sont tenues, à la demande de la Société nationale, d'affecter tout ou partie des

.../...

majorations de loyer précitées à l'octroi de remises de loyer en faveur de leurs locataires dont les revenus sont insuffisants pour leur permettre normalement de faire face au paiement du loyer réglementaire.

Cette disposition légale deviendra également inapplicable.

\+

\+ \+

Pour le surplus, le projet ne soulève que les observations de forme ci-après :

L'alinéa 2 du préambule doit être omis, l'arrêté royal du 18 mars 1954 étant abrogé par l'article 5 du projet.

L'alinéa 3 du préambule doit être omis également, n'étant pas nécessaire à la compréhension du projet.

Le préambule doit porter mention de la date à laquelle a été donné l'avis du Comité du budget.

De kamer was samengesteld uit — La chambre était composée de

de Heren : Messieurs :	F. LEPAGE,	raadsheer van State, conseiller d'Etat,	voorzitter, président,
	J. COYETTE, G. VAN BUNNEN,	raadsheren van State, conseillers d'Etat,	
	J. VAUTHIER, Ch. VAN REEPINGHEN,	bijzitters van de afdeling wetgeving, assesseurs de la section de législation,	
	G. PIQUET,	adjunct-griffier, greffier adjoint,	griffier. greffier.

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

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

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) G. PIQUET.

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.