KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vacantiekamer, de 8e augustus 1963 door de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 14 december 1960 houdende vaststelling:

a) van de voorwaarden inzake inkomen voor het in huur nemen van vrijstaande woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting zelf toebehoren ;

b) van de huurprijzen van de woningen die aan voormelde vennootschappen toebehoren",

heeft de 23e augustus 1963 het volgend advies gegeven :

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre des vacations, saisi par le Ministre de la Santé publique et de la Famille, le 8 août 1963, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 14 décembre 1960 fixant :

a) les conditions de revenus pour la prise en location des logements vacants appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du logement ou à la Société nationale elle-même ;

b) le taux des loyers des logements appartenant aux dites sociétés";

a donné le 23 août 1963 l'avis suivant :

Het ontwerp dat aan de afdeling wetgeving is voorgelegd strekt ertoe :

- de artikelen 1, 2, 2bis en 7 van het koninklijk besluit van 14 december 1960 te wijzigen ;

- in dat besluit een artikel 4ter in te voegen ;

- artikel 6, laatste lid, dat door het koninklijk besluit van 26 juli 1961 is opgeheven, opnieuw vast te stellen ;

- de artikelen 4, 4bis, 5, 10, 11 en 12 van het koninklijk besluit van 14 december 1960, die de Raad van State in zijn arrest nr 10.118 van 28 juni 1963 heeft vernietigd, met terugwerking opnieuw vast te stellen.

AANHEF.

Eerste lid.

Zoals in de aanhef van het gewijzigde besluit, schrijve men "... inzonderheid op artikel 15, gewijzigd bij de wetten van 7 december 1953 en 27 juni 1956".

.../...

Derde lid.

Tenzij er een considerans aan gewijd wordt, hoeft naar het vernietigingsarrest, dat geen rechtsgrond voor het ontwerp is, in de aanhef niet verwezen te worden. Overigens leze men 14 (niet 24) december 1960.

ARTIKELEN.

Artikel 1.

Men vervange het hele artikel 1 van het koninklijk besluit van 14 december 1960 door de gewijzigde lezing, als volgt :

"Artikel 1.-

In de zin van dit besluit dient te worden verstaan :

- onder inkomen ...
- onder huurprijs ...
- onder kostprijs van de woning, ...
- onder kind ten laste, het kind voor hetwelk kinderbijslag of wezentoelagen worden toegekend aan de aanvrager of aan zijn echtgenoot.

Hebben deze laatsten echter geen recht op zulke bijslag of toelage, dan kan de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin oordelen dat het kind werkelijk te hunnen laste is, indien zij dat bewijzen".

.../...

De Franse tekst van het ontwerp geeft geen equivalent voor "of de ambtenaar daartoe aangewezen". Het zou beter zijn die woorden in de Nederlandse versie te schrappen, omdat het toch de Minister is die moet beslissen.

Artikel 2.

De laatste volzin van de Franse tekst van het eerste lid, "Il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins", is niet weergegeven in de Nederlandse tekst.

De gegevens in kolom 3 van de tabel hebben alleen de waarde van een commentaar en horen dus niet thuis in de artikelen. Acht de Regering het dienstig ze ter kennis te brengen, dan kan zij dat beter in een verslag aan de Koning doen.

Deze opmerking geldt ook voor kolom 2 in de tabel onder het nieuwe artikel 4, tweede lid.

Een betere lezing voor dit artikel, eerste en tweede lid, ware :

.../...

"Artikel 2.-

Als huurders van vrijstaande woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, mogen enkel toegelaten worden, minder gegoede personen waarvan het inkomen, samengevoegd met dat van de echtgenoot, niet ligt boven het in kolom 2 van de tabel hieronder bepaalde maximum van 75.000 frank, verhoogd met 5.000 frank per kind ten laste op het tijdstip van de verhuring. Met kinderbijslag of wezentoelagen wordt geen rekening gehouden.

Het in aanmerking te nemen inkomen is dat van het tweede jaar vóór dat waarin de huuraanvraag gedaan wordt".

Het voorlaatste lid leze men als volgt :

"Vervolgens wordt het maximum in dezelfde voorwaarden verhoogd of verlaagd telkens als het indexcijfer tijdens twee ...".

Artikel 3

Een nauwkeuriger lezing voor de inleidende volzin ware :

"Artikel 2bis, ingevoegd in hetzelfde besluit door artikel 2 van het koninklijk besluit van 28 februari 1961 en gewijzigd bij artikel 1 van het koninklijk besluit van 26 juli 1961, wordt door de volgende bepaling vervangen : ...".

In het nieuwe artikel 2bis, eerste lid, schrappe men het woord "hierboven".

Aan het eind van het nieuwe artikel 2bis is sprake van "het openen van de inschrijvingen uiterlijk op de datum van het in werking treden van dit besluit". De nieuwe bepaling zal echter deel uitmaken van het koninklijk besluit van 14 december 1960. De stellers van het ontwerp doelen op de datum van inwerkingtreding, niet van evengenoemd koninklijk besluit van 14 december 1960, maar van het ontwerp-besluit. Men noeme dus liever een bepaalde datum, bijvoorbeeld kort bij de dag van de bekendmaking van het ontwerp-besluit.

Het slot van het nieuwe artikel 2bis kan dan als volgt worden gelezen :
"... uiterlijk op (1september 1963) ".

Artikel 4.

In het nieuwe artikel 2ter schrappe men de woorden "na het in werking treden van dit besluit" om soortgelijke redenen als tot de amendering van het slot van het nieuwe artikel 2bis hebben geleid. De bijzonderheid behoeft des te minder vermeld te worden daar de bepaling alleen voor de toekomst geldt. Ten gevolge van deze schrapping zou de tekst moeten luiden "40 t.h. van de vrijkomende gebouwde woningen en van de te bouwen woningen".

.../...

Men schrappe voorts de laatste woorden van die bepaling : "van dit besluit".

Artikel 5.

Het voorgestelde artikel 4 komt in de plaats voor het artikel dat door de Raad van State ab initio is vernietigd. Daarom leze men de inleidende volzin als volgt :

"Een artikel 4, luidend als volgt, wordt ingevoegd in de plaats van het vroegere artikel 4 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 juli 1961".

Bij het bepaalde in het nieuwe artikel 4, zijn de volgende opmerkingen te maken :

Luidens arrest nr 10.118, op 28 juni 1963 gewezen door de IIIe kamer van de Raad van State, heeft artikel 15 van de wet van 1919 de Koning "bevoegdheid verleend om de "huurprijzen" van volkswoningen vast te stellen ; ... de huurprijs, getoetst aan artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek,is de pachtprijs en stemt dus normaal overeen met een bepaalde economische waarde, die wel doorgaans door overeenkomst van partijen wordt bepaald maar toch ook afhangt van de stand van de markt ; onroerende goederen zullen immers normaal slechts afnemers vinden voor zover de gevraagde huurprijs overeenstemt met de normale huurwaarde van het te verhuren goed ; ... de wetgever, als hij de uitvoerende macht toestaat om het tarief van "huurprijzen" gezagshalve

.../...

vast te stellen,moet, behoudens stellige strijdige aanwijzingen,geacht worden te verwijzen naar de normale huurwaarde van de goederen, zodat de Regering in beginsel die huurprijzen behoort vast te stellen ; ... de Regering mag het begrip huurprijs niet verdraaien en niet buiten het raam van de haar opgedragen bevoegdheid treden door voor te schrijven, dat een kennelijk boven die normale huurwaarde liggende prijs van de huurders moet worden geëist ; ... de wetgever van 1956 heeft hier ... meteen "sociale segregaties" willen voorkomen, met andere woorden, heeft niet gewild dat alleen personen met geringe inkomsten die woningen zouden betrekken; zulke segregaties zouden zich onvermijdelijk voordoen bij het heengaan van huurders die hun toestand hebben verbeterd, indien de uitvoerende macht, gebruik makend van haar recht tot het vaststellen van de "huurprijzen toepasselijk op de huurders" van woningen die behoorlijk, maar daarom niet weelderig moeten zijn, de huurprijzen mocht vaststellen op een tarief dat kennelijk boven dezer normale huurwaarde zou liggen ... en de huisvestingsvennootschappen mocht dwingen tot het toepassen van die tarieven ...

... het evengenoemde artikel 4 opent ..., door het ingevoerde systeem van verhoging, de mogelijkheid om in tal van gevallen retributies boven het bedrag van een werkelijke huur te heffen ; ... immers voor woningen die na 1945 zijn gebouwd,kan in het algemeen niet als normale huurwaarde worden beschouwd een huurprijs die met 8,5 t.h. van de kostprijs van de woning, grond inbegrepen, overeenstemt ; ... enkele verzoekers leggen trouwens cijfertabellen over waaruit blijkt dat de krachtens het bestreden besluit toegepaste huurprijzen heel wat hoger liggen dan de normale

.../...

huuropbrengsten, zoals die te berekenen zijn op grond van de kadastrale inkomsten ... bij de jongste kadastrale herziening... vastgesteld,en dit zelfs met de verhoging - in sommige gevallen tot 15 t.h. - welke die huurprijzen kunnen ondergaan zonder dat er sprake is van de buitengewone of speciale herziening bedoeld in artikel 6 van de bij besluit van de Regent van 15 januari 1948 gecoördineerde wetten op de inkomstenbelastingen; ... die cijfers worden niet tegengesproken ... het door artikel 4 van het bestreden besluit ingevoerde systeem van verhoging of aanpassing van de huurprijzen naar gelang van de inkomsten van de huurders moet er toe leiden, en leidt er in een aanzienlijk aantal gevallen ook toe, dat huurprijzen boven de normale huurwaarde van het gehuurde goed worden vastgesteld ; artikel 4 reikt dus verder dan de machtiging, welke artikel 15 van de wet aan de uitvoerende macht heeft gegeven ...".

De nieuwe bepaling, die verhogingscoëfficiënten gaande tot 1,6 vaststelt, zal de huurders stellig minder hard treffen dan de vernietigde bepaling, waarin de coëfficiënten tot 2 konden gaan . Maar het blijft mogelijk, dat de toepassing van de nieuwe bepaling in sommige gevallen verplicht tot het betalen van een overdreven prijs. Het bepaalde in het nieuwe artikel 4 is dan ook niet helemaal vrij van de gebreken die de vernietiging van de vroegere artikelen 4, 4bis en 5 van het koninklijk besluit van 14 december 1960 hebben verantwoord.
Om in de lijn van het vernietigingsarrest te blijven,zou artikel 4 aangevuld kunnen worden met een vijfde lid, als volgt :

.../...

"De toepassing van deze regelen mag echter niet tot gevolg hebben, dat huurders een huurprijs betalen die hoger is dan de normale huurwaarde van even belangrijke gebouwen of appartementen".

De laatste regel van de tabel onder artikel 4, tweede lid, leze men als volgt :

"117.001 en meer - 195.001 en meer - L/H-1,60".

In de Franse tekst vervange men de hoofdletter H (Huur) door L (Loyer), en schrappe men in het voorlaatste lid "ci-après".

Artikel 6.

Het bedoelde artikel 4bis is door de Raad van State vernietigd ; de inleidende volzin leze men derhalve als volgt :

"Een artikel 4bis, luidend als volgt, wordt ingevoegd in de plaats van het vroegere artikel 4bis, ingevoegd in hetzelfde besluit door artikel 4 van het koninklijk besluit van 28 februari 1961 ".

.../...

Artikel 7.

Om dezelfde reden leze men de inleidende volzin van artikel 7 als volgt :

"Een artikel 5, luidend als volgt, wordt ingevoegd in de plaats van artikel 5 van hetzelfde besluit ".

Artikel 8.

De inleidende volzin leze men als volgt :

"Artikel 6, laatste lid, van hetzelfde besluit, opgeheven bij artikel 3 van het koninklijk besluit van 26 juli 1961, wordt in de volgende lezing opnieuw vastgesteld".

Artikel 9.

Het slot van dit artikel ware beter gesteld als volgt : "... waarbij deze bevestigt het getal van de kinderen die in de zin van dit besluit ten laste zijn, te hebben gecontroleerd".

Artikel 10.

De artikelen 10, 11 en 12 van het ontwerp strekken er toe het onderzoek naar het inkomen te organiseren, zodat de leemte die door de nietigverklaring van de artikelen 10 tot 12 van het koninklijk besluit van 14 december 1960 is ontstaan, wordt aangevuld.

.../...

Arrest nr 10.118 stelt dat "het algemeen onderzoek naar het inkomen van de huurders ... is voorgeschreven voor alle huurders, zelfs voor hen die geen vermindering ten opzichte van de normale huurwaarde van het gehuurde goed genieten ...

... het door de artikelen 10 tot 12 van het bestreden besluit ingevoerde systeem van onderzoek naar het inkomen is niet met zoveel woorden door artikel 15 van de wet voorgeschreven ; ... zulk een systeem, waarin het voortbestaan van de lopende pacht ondergeschikt wordt gemaakt aan een schriftelijke instemming met de mededeling van de belastingaangiften of althans aan het betalen van huurprijzen die aanzienlijk boven de huurwaarde van de verhuurde goederen kunnen liggen, kan niet zonder uitdrukkelijke tekst worden opgedrongen aan huurders die het voordeel van een huurprijs beneden die huurwaarde niet genieten of niet wensen te genieten ; ... de Regering, toen ze dit onderzoek voor alle huurders van de Nationale Maatschappij en van haar erkende vennootschappen, ongeacht de normale huurwaarde van de verhuurde goederen invoerde, is buiten de grenzen van de bevoegdheid welke zij aan artikel 15 van de wet ontleent, getreden ... ; ".

Het arrest constateert dus, dat er geen reden is om een onderzoek in te stellen naar het inkomen van huurders die een huurprijs volgens het hoogste geoorloofde tarief betalen ; het eist duidelijk, dat een onderscheid wordt gemaakt tussen huurders die de huurprijs

.../...

volgens het wettige maximumtarief betalen, en huurders die het voordeel van een huurprijs beneden de normale genieten of wensen te genieten ; alleen deze laatsten kunnen worden verzocht hun toestemming te geven met het oog op het onderzoek van hun belastingaangiften, op straffe van zich de hoogste huurprijs te zien opleggen.

Om het ontwerp met de even genoemde beslissing in overeenstemming te brengen, vulle men het nieuwe artikel 10 als volgt aan : "... tot een onderzoek naar het inkomen van diegenen onder hun huurders, die de huurprijs volgens het hoogste in artikel 4 bepaalde tarief niet betalen of niet aangenomen hebben te betalen".

Bij artikel 10 is nog het volgende op te merken :

De inleidende volzin zou, zoals die van de artikelen 5, 6 en 7, als volgt moeten worden gelezen :

"Een artikel 10, luidend als volgt, wordt in de plaats van artikel 10 van hetzelfde artikel ingevoegd".

De woorden "en voor de eerste maal in 1961" zijn te schrappen, want luidens artikel 13 treedt artikel 10 op 1 januari 1962 in werking.

Het begin van dit artikel leze men als volgt :

"Artikel 10.-

Ongeacht het onderzoek naar het inkomen dat ze moeten verrichten bij ...".

.../...

Artikel 11.

De inleidende volzin dient te worden gewijzigd zoals in overweging is gegeven voor artikel 10, en om dezelfde redenen.

Op de tweede regel van de Franse tekst van het nieuwe artikel 11 leze men "lorsqu'elle".

Artikel 12.

Zelfde opmerking bij de inleidende volzin als bij de artikelen 5, 6, 7, 10 en 11.

In het nieuwe artikel 12 leze men de laatste woorden van het eerste lid als volgt : "... mits zij een huurprijs volgens het hoogste in artikel 4 bepaalde tarief betalen".

Le projet soumis à l'examen de la section de législation tend :

- à modifier les articles 1er, 2, 2bis et 7 de l'arrêté royal du 14 décembre 1960;
- à y insérer un article 4ter;
- à rétablir l'article 6, dernier alinéa, qui a été abrogé par l'arrêté royal du 26 juillet 1961;
- à rétablir avec rétroactivité les articles 4, 4bis, 5, 10, 11 et 12 de l'arrêté royal du 14 décembre 1960, annulés par l'arrêt n° 10.118 du 28 juin 1963 du Conseil d'Etat.

PREAMBULE.

Alinéa 1er.

Comme dans le préambule de l'arrêté modifié, il conviendrait d'écrire : "... notamment l'article 15, modifié par les lois des 7 décembre 1953 et 27 juin 1956;".

Alinéa 3.

A moins d'en faire l'objet d'un considérant, l'arrêt d'annulation qui ne constitue pas le fondement légal du projet ne devrait pas être mentionné dans le préambule. D'autre part, il faut lire 14 décembre 1960 (au lieu de 24).

.../...

DISPOSITIF.

Article 1er.

Il y a lieu de remplacer entièrement l'article 1er de l'arrêté royal du 14 décembre 1960 par la version modifiée de cette disposition, qui serait rédigée comme suit :

"Article 1er.-

Il faut entendre au sens du présent arrêté :

- par revenus,...
- par loyers, ...
- par prix de revient du logement, ...
- par enfant à charge, celui pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur ou à son conjoint.

Toutefois, lorsque ces derniers ne sont pas attributaires de telles allocations, le Ministre de la Santé publique et de la Famille peut considérer que l'enfant est effectivement à leur charge s'ils en apportent la preuve".

Par ailleurs, la version française ne comporte pas l'équivalent des mots "of de ambtenaar daartoe aangewezen". Il vaudrait mieux omettre ces mots dans la version néerlandaise, puisque la décision doit être prise par le Ministre.

.../...

Article 2.

La dernière phrase de la version française de l'alinéa 1er, "Il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins", n'a pas d'équivalent dans le texte néerlandais.

Les données de la colonne 3 du tableau ayant la valeur d'un simple commentaire, elles n'ont pas leur place dans le dispositif du projet. Si le Gouvernement estime utile de faire connaître ces données, il conviendrait de les faire figurer dans un rapport au Roi.

La même observation vaut pour la colonne 2 du tableau figurant à l'article 4 nouveau, alinéa 2.

Article 3.

Le liminaire serait plus correctement rédigé comme suit :

"L'article 2bis, inséré dans le même arrêté par l'article 2 de l'arrêté royal du 28 février 1961 et modifié par l'article 1er de l'arrêté royal du 26 juillet 1961, est remplacé par la disposition suivante ".

Dans le texte du nouvel article 2bis, alinéa 1er, il y a lieu d'omettre les mots "ci-dessus".

.../...

L'article 2bis nouveau fait allusion, in fine, aux soumissions ouvertes "au plus tard à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté". Or, la disposition nouvelle doit s'incorporer dans l'arrêté royal du 14 décembre 1960. L'intention des auteurs du projet est de se référer non pas à la date d'entrée en vigueur dudit arrêté royal du 14 décembre 1960, mais à la date d'entrée en vigueur du projet. Mieux vaut, dès lors, se référer à une date déterminée qui pourrait être fixée à un moment proche du jour de la publication de l'arrêté en projet.

La finale de l'article 2bis nouveau serait, le cas échéant, rédigée de la façon suivante :

"... au plus tard le (1er septembre 1963)".

Article 4.

Dans le corps du nouvel article 2ter, il y a lieu d'omettre les mots "après l'entrée en vigueur du présent arrêté", et ce pour des raisons analogues à celles qui ont conduit à amender la finale de l'article 2bis nouveau. La précision est du reste inutile, puisque la disposition ne vaut que pour l'avenir.

Par ailleurs, il y a lieu d'omettre, in fine de la même disposition, les mots "du présent arrêté".

.../...

Article 5.

Comme il s'agit d'un article à insérer à la place d'un article annulé ab initio par le Conseil d'Etat, le liminaire devrait être formulé ainsi :

"Un article 4, rédigé comme suit, est inséré à la place de l'ancien article 4 du même arrêté, modifié par l'article 2 de l'arrêté royal du 26 juillet 1961 ".

La disposition du nouvel article 4 appelle les remarques suivantes :

Aux termes de l'arrêt n° 10.118, rendu le 28 juin 1963 par la IIIe chambre du Conseil d'Etat, l'article 15 de la loi de 1919 a donné au Roi "le pouvoir de fixer le "loyer" des habitations sociales; ... Si l'on se réfère à l'article 1728 du Code civil, le loyer est le prix du bail et correspond donc normalement à une certaine valeur économique, fixée sans doute ordinairement par les conventions des parties, mais dépendant aussi de l'état du marché; qu'en effet, les immeubles ne trouveront normalement preneurs que si le loyer demandé correspond à la valeur locative normale du bien offert en location; ... lorsque le pouvoir exécutif est autorisé par le législateur à fixer d'autorité le taux des "loyers", il faut comprendre, à moins d'indications formelles contraires, que c'est à la valeur locative normale des biens que le législateur entend se référer et que le Gouvernement doit donc fixer en principe lesdits loyers; que le Gouvernement ne peut dénaturer la notion de loyer et sortir du cadre de l'habilitation qui lui est donnée en prescrivant de réclamer aux locataires un prix excédant manifestement cette valeur normale; ... en l'occurrence,... le législateur de 1956

.../...

a obéi aussi à la préoccupation d'éviter "les ségragations sociales", c'est-à-dire que ces habitations fussent exclusivement peuplées de personnes restant dans cette condition modeste; ... ces ségrégations se reproduiraient nécessairement par le départ des locataires ayant amélioré leur condition si, utilisant la faculté qui lui est donnée de fixer "le taux des loyers applicables aux locataires" d'habitations qui doivent être décentes mais sans luxe, le pouvoir exécutif pouvait fixer le prix des loyers à un taux excédant manifestement leur valeur locative normale et forcer les sociétés de logement à appliquer ce taux ...

... l'article 4 susdit... ouvre, par le système de majorations qu'il établit, la voie à la perception, dans bon nombre de cas, de redevances supérieures au montant d'un véritable loyer; ... on ne saurait, en effet, considérer, en règle générale, pour les immeubles construits après 1945, comme valeur locative normale un loyer correspondant à 8,5 p.c. du prix de revient du logement, terrain compris; ... plusieurs requérants produisent d'ailleurs... des tableaux chiffrés desquels il ressort que les loyers qui seraient appliqués en vertu de l'arrêté incriminé excèdent dans une large mesure les revenus locatifs normaux, tels qu'ils peuvent être calculés sur la base des revenus cadastraux établis ... lors de la dernière révision cadastrale, et cela même en tenant compte de l'augmentation, susceptible d'aller jusqu'à 15 p.c., que peuvent subir ces loyers sans donner lieu à la révision extraordinaire ou spéciale prévue par l'article 6 des lois relatives aux impôts sur les revenus, coordonnées par arrêté du Régent du 15 janvier 1948; ... ces chiffres ne

.../...

sont pas contredits ... le système de majoration ou de réadaptation des loyers aux ressources des locataires, établi par l'article 4 de l'arrêté incriminé, doit aboutir et aboutit dans un nombre appréciable de cas à la fixation de loyers supérieurs à la valeur locative normale des biens loués; ... l'article 4 sort ainsi des limites de l'habilitation donnée par l'article 15 de la loi au pouvoir exécutif ...".

Il est certain que la disposition nouvelle, parce qu'elle prévoit des coefficients de majoration allant jusqu'à 1,6, atteindra moins durement les locataires que ne le faisait la disposition annulée, où était prévue l'application de coefficients allant jusqu'à 2. Il demeure néanmoins possible que, dans certains cas, l'application de la disposition nouvelle entraîne le paiement d'un prix excessif. La disposition de l'article 4 nouveau n'est, dès lors, pas entièrement à l'abri des reproches qui ont motivé l'annulation des anciens articles 4, 4bis et 5 de l'arrêté royal du 14 décembre 1960. Pour se conformer à l'arrêt d'annulation il s'indiquerait de compléter l'article 4 par un alinéa 5 ainsi rédigé :

"L'application de ces règles ne peut toutefois avoir pour effet de faire payer par les locataires un loyer supérieur à la valeur locative normale des immeubles ou appartements de même importance".

La dernière ligne du tableau figurant à l'article 4, alinéa 2, doit se lire :

"117.001 et plus - 195.001 et plus - L/H - 1,60".

.../...

Dans la version française, la majuscule H (Huur) doit être remplacée par la lettre L (Loyer). Enfin, à l'avant-dernier alinéa, les mots "ci-après" doivent être omis.

Article 6.

L'article 4bis visé a été annulé par le Conseil d'Etat et le liminaire devrait, dès lors, être formulé comme suit :

"Un article 4bis, rédigé comme suit, est inséré à la place de l'ancien article 4bis inséré dans le même arrêté par l'article 4 de l'arrêté royal du 28 février 1961 ".

Article 7.

Pour la même raison, le liminaire de l'article 7 devrait être rédigé de la façon suivante :

"Un article 5, rédigé comme suit, est inséré à la place de l'article 5 du même arrêté ".

Article 8.

Le liminaire devrait être rédigé comme suit :

L'article 6, dernier alinéa du même arrêté, abrogé par l'article 3 de l'arrêté royal du 26 juillet 1961, est rétabli dans la rédaction suivante ".

.../...

Article 10.

Les articles 10, 11 et 12, du projet tendent à organiser le contrôle des revenus, de façon à combler le vide résultant de l'annulation des articles 10 à 12 de l'arrêté royal du 14 décembre 1960.

L'arrêt n° 10.118 relève que "le contrôle général des revenus des locataires est prescrit à l'égard de tous les locataires, même s'ils ne jouissent d'aucune réduction par rapport à la valeur locative normale du bien loué... ; le système de contrôle des revenus établi par les articles 10 à 12 de l'arrêté attaqué n'est pas prévu explicitement par l'article 15 de la loi; ... un tel système, subordonnant le maintien du bail en cours à un accord écrit portant sur la communication de déclarations faites au fisc ou tout au moins au paiement de loyers pouvant excéder notablement la valeur locative des biens loués, ne saurait être imposé sans texte formel à des locataires ne bénéficiant pas ou ne demandant pas à bénéficier de l'avantage de payer un loyer inférieur à cette valeur locative; ... en instituant ce contrôle à l'égard de tous les locataires de la Société nationale et de ses sociétés agréées, sans distinction, et sans aucun égard à la valeur locative normale des biens loués, le Gouvernement a dépassé la limite des pouvoirs que lui confère l'article 15 de la loi ... ".

L'arrêt constate donc qu'il n'y a aucune raison de soumettre à un contrôle de leurs revenus des locataires qui paient un loyer au taux maximum licite; il exige clairement que la distinction soit opérée entre, d'une part, les locataires qui paient ou acceptent de payer le loyer

.../...

au taux maximum légal et, d'autre part, les locataires qui bénéficient ou demandent à bénéficier d'un loyer inférieur au loyer normal, ces derniers pouvant seuls être invités à donner leur accord en vue d'un contrôle de leurs déclarations fiscales, à peine de se voir imposer le paiement du loyer maximum.

Afin de mettre le projet en conformité avec la décision précitée, il y a lieu de compléter l'article 10 nouveau de la façon suivante :

"... contrôle des revenus de ceux de leurs locataires qui ne paient pas, ou n'ont pas accepté de payer le loyer au taux le plus élevé prévu par l'article 4".

L'article 10 appelle, en outre, les observations suivantes.

Le liminaire, comme celui des articles 5, 6 et 7, devrait être rédigé comme suit :

"Un article 10, rédigé comme suit, est inséré à la place de l'article 10 du même arrêté ".

Les mots "et pour la première fois en 1961" devraient être omis, pour le motif que, suivant l'article 13, l'article 10 produit ses effets au 1er janvier 1962.

.../...

Article 11.

Le liminaire doit être modifié comme il a été recommandé à propos de l'article 10 et pour les mêmes raisons.

A la seconde ligne de la version française du nouvel article 11, il faut écrire : "lorsqu'elle".

Article 12.

Même observation, à propos du liminaire, que pour les articles 5, 6, 7, 10 et 11.

L'article 12, alinéa 1er nouveau, in fine, devrait être rédigé comme suit :

"... un loyer au taux le plus élevé prévu par l'article 4".

De kamer was samengesteld uit

de Heren : J.SUETENS, eerste voorzitter,
Messieurs: premier président,

M.SOMERHAUSEN, raadsheren van State,
G.HOLOYE, conseillers d'Etat,

F.DUCHENE, bijzitters van de afdeling wetgeving,
G.VAN HECKE, assesseurs de la section de législation,

C.ROUSSEAUX, adjunct-griffier, griffier.
greffier adjoint, greffier.

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

Het verslag werd uitgebracht door de H.J.FORTPIED, substituut.

La chambre était composée de

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

Le rapport a été présenté par M.J.FORTPIED, substitut.

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

(get.) C.ROUSSEAUX. (get.) J.SUETENS.