ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Président de l'Exécutif de la Région wallonne, le 25 octobre 1979, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "sur la réforme du régime locatif des logements sociaux en Wallonie", a donné le 5 décembre 1979 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 25e oktober 1979 door de Voorzitter van de Executieve van het Waalse Gewest verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "houdende hervorming van het huurstelsel der sociale woningen in Wallonie", heeft de 5e december 1979 het volgend advies gegeven :

OBSERVATION GENERALE.

Suivant l'article 1er, 3), il faut entendre par "le ménage", "la ou les personnes dont les revenus sont à considérer conjointement pour l'établissement de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les personnes à leur charge au sens des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus".

Cette définition présente l'inconvénient de s'écarter du sens usuel du mot "ménage" qui désigne plusieurs personnes vivant en commun.

Sans doute, l'utilité de cette définition est-elle de prendre en considération la personne ou les personnes dont les revenus sont à considérer conjointement pour l'établissement de l'impôt des personnes physiques, afin de mettre l'accent sur les conditions d'admission et sur les critères de fixation des loyers.

Cette distorsion de sens est toutefois de nature à créer des difficultés de compréhension de certaines dispositions et, en particulier, de l'article 2.

.../...

La renonciation à ce terme semblerait d'autant plus souhaitable qu'il pourrait avoir des sens différents suivant les dispositions dans lesquelles il est utilisé.

+

+ +

INTITULE.

De l'accord des délégués du Ministre, l'intitulé suivant est proposé :

"Arrêté royal déterminant pour la Région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du logement et des sociétés créées par celle-ci".

PREAMBULE.

Le projet tend à l'exécution du Code du logement.

La mention, au préambule, des articles 29 et 67 de la Constitution est donc superflue et doit être omise.

+

.../...

Les visas des arrêtés royaux des 2 juillet 1973 et 15 avril 1977 doivent être supprimés, car ces deux arrêtés sont abrogés entièrement.

+

La délibération du projet en Conseil des Ministres est requise par l'article 31 du Code du logement. Aucune disposition législative ne permet de substituer à cette formalité la délibération en comité ministériel formant un exécutif régional. Au surplus, l'arrêté royal du 6 juillet 1979 portant organisation provisoire des Exécutifs des Communautés et des Régions confirme cette interprétation en son article 3, alinéa 2.

Le présent avis est donc donné sous réserve de l'accomplissement de cette formalité.

Sous le bénéfice de ces observations, le texte suivant est proposé pour le préambule :

"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 ;

Vu la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979 ;

.../...

Vu l'arrêté royal du 6 juillet 1979 portant organisation provisoire des Exécutifs des Communautés et des Régions ;

Vu l'arrêté royal du 6 juillet 1979 délimitant les matières de la politique du logement où une politique régionale différenciée se justifie ;

Vu l'arrêté royal du 9 juillet 1979 fixant les compétences ministérielles de la Région wallonne ;

Vu l'avis de la Société nationale du logement ;

Vu l'avis du Conseil d'Etat ;

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

DISPOSITIF.

Article 1er.

Au 4), b), il serait préférable d'écrire :

"b) le handicapé atteint d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale de 66 p.c. au moins ..." (la suite comme au projet).

Dans l'ensemble du projet, le signe "%" devrait être remplacé par "p.c.".

Au 6), il convient d'écrire : "le jardin et les dépendances...".

Article 2.

Le paragraphe 2 a pour objet de priver dans certaines conditions le locataire du droit de jouissance qui lui a été accordé par le bail.

Il n'est pas au pouvoir du Roi de déchoir le locataire du droit de jouissance qu'il puise dans son bail, lequel s'impose à la société d'habitation en vertu de l'article 1134 du Code civil.

Au surplus, suivant l'article 215, paragraphe 2, du même Code, "le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire".

Le Roi n'a ni le pouvoir de déroger à cette disposition ni celui de permettre qu'il y soit dérogé par convention.

.../...

Le paragraphe 2, 1) doit donc être omis.

Le paragraphe 3 est rédigé en termes absolus en ce qu'il ne distingue pas entre les habitations dont le ménage peut devenir propriétaire suivant leur nature et leur degré d'habitabilité par rapport à la composition du ménage. Faudra-t-il, par exemple, qu'un ménage dont l'un des membres a hérité d'une maison de valeur minime et qu'il ne peut occuper lui-même pour des motifs touchant à la dimension, à l'état ou à la situation de cet immeuble, aliène celui-ci pour conserver son droit au bail d'une habitation sociale ?

Si l'on peut admettre que le Roi puise dans l'article 31 du Code du logement le pouvoir de déterminer les conséquences qui s'attachent à la perte des conditions d'admissibilité aux logements sociaux, encore faut-il que ces conditions soient énoncées de manière précise et de telle sorte que tout risque d'interprétation arbitraire soit écarté.

La même observation vaut pour l'article 11.

.../...

Article 3.

Au paragraphe 1er, l'expression "loyer de référence" devrait être remplacée par "loyer de base". La même observation vaut pour les autres articles du projet où cette expression est employée.

L'alinéa 2 du paragraphe 1er est superflu et doit être omis.

Le paragraphe 1er devrait être rédigé comme suit :

"§ 1er. La société perçoit, pour chaque logement, un loyer déterminé en appliquant au loyer de base le coefficient indiqué à l'article 5".

Au paragraphe 2, les mots "l'entrée en vigueur du bail" devraient être préférés à "la prise en location".

.../...

Article 4.

Le paragraphe 4 serait mieux rédigé comme suit :

"§ 4. Le loyer de base déterminé par application des paragraphes 1, 2 et 3 est augmenté de dix en dix ans à partir du 1er janvier 1975 dans les limites de la croissance de l'indice des coûts de la construction établi par la Société nationale du logement, sans que cette augmentation puisse être supérieure à 10 p. c. par période de dix ans".

+

Suivant le paragraphe 5,

"Le loyer de référence déterminé après application des §§ 1, 2 et 3 est diminué de 10 p. c. chaque fois que l'on s'éloigne dans le passé de 10 ans du 31 décembre 1984".

La portée de cette disposition n'apparaît pas clairement. L'intention est-elle d'appliquer la diminution du loyer de base à partir du 31 décembre 1984 ou, au contraire, de prendre cette dernière date comme simple référence pour le calcul d'un coefficient de vétusté qui aurait pour critère le nombre de périodes de dix ans séparant la date de construction de l'immeuble de celle du 31 décembre 1984 ?

+

Le paragraphe 6 recourt à des notions telles que l'"aménagement fonctionnel en superficie" dont le sens

.../...

est imprécis. La rédaction de ce paragraphe devrait être revue.

Article 5.

Au paragraphe 1er, sous réserve de l'observation générale ci-dessus, il y a lieu d'écrire : "la composition du ménage ou des ménages". La même observation vaut pour l'article 10.

Pour éviter une répétition, il serait préférable d'écrire : "un coefficient fixé en fonction".

+

Le paragraphe 2 devrait être rédigé comme suit :

"§ 2. Le coefficient est déterminé en divisant par 450.000 le montant obtenu après avoir déduit de la somme des revenus annuels passibles de l'impôt des personnes physiques du ménage ou des ménages, un abattement pour chaque enfant à charge d'un même ménage, a raison de :

- 10.000 F. pour le premier enfant,
- 15.000 F. pour le deuxième enfant,
- 20.000 F. pour chacun des enfants suivants".

+

Le premier alinéa du paragraphe 3 est rédigé en termes équivoques. Plus particulièrement, il n'apparaît pas clairement si les mots "à défaut" visent le défaut de revenus ou le défaut de taxation définitive de ceux-ci.

.../...

Il s'ensuit que demeure incertain le point de savoir si les revenus à prendre en considération peuvent, éventuellement, être ceux de l'année en cours.

Article 6.

Le paragraphe 1er serait mieux rédigé comme suit :

"§1er. L'indexation a effet à partir du deuxième mois qui suit celui de la notification".

Au paragraphe 3, il serait préférable d'écrire :

" - au premier janvier de l'année qui suit une modification du nombre d'enfants à charge;".

Article 8.

A l'alinéa 1er, les mots : "le loyer établi" doivent, semble-t-il, s'entendre comme signifiant le loyer fixé conformément aux dispositions précédentes et non le loyer établi en vertu du bail.

Dans ce dernier cas, en effet, la disposition contreviendrait à l'article 1134 du Code civil.

Il serait donc préférable d'écrire :

"Sous réserve des baux en cours, la société peut, compte tenu des caractéristiques particulières d'un groupe de logements, réduire de 20 p. c. ou augmenter de 10 p. c. le loyer déterminé par les articles 4, 5, 6 et 7".

Aux alinéas 2 et 3, les notions de "total des réductions", de "total des augmentations" et de "masse des loyers" devraient être précisées. S'agit-il de l'ensemble des locations consenties par la société pour un ensemble immobilier déterminé ou pour un ensemble immobilier auquel appartient le groupe de logements ?

Article 11.

Au paragraphe 1er, 2), il y a lieu d'écrire :

"... que la somme des revenus annuels passibles de l'impôt ...".

+

Suivant l'article 31 du Code du logement, les locataires admis "doivent être des personnes de revenus modestes".

Si par "revenus modestes" il y a lieu d'entendre, comme le sens naturel des termes le suggère, des revenus inférieurs à la moyenne des revenus perçus par les contribuables, il y aurait lieu de vérifier si le montant de 630.000 francs, augmenté de 75.000 francs par enfant à charge, est conforme au but visé par la loi.

.../...

Au paragraphe 2, 1), alinéa ler, il conviendrait d'écrire : "les demandes de candidature auxquelles sont joints tous les renseignements ...".

Suivant le paragraphe 2, 1), alinéa 3, "Les candidatures introduites avant le 31 décembre 1979 sont réputées admises, pour autant qu'elles répondent aux dispositions du présent arrêté".

La portée de cette disposition n'est guère perceptible. En effet, son premier membre de phrase semble contredit par le second. Celui-ci subordonne nécessairement l'admissibilité des candidatures introduites avant le 31 décembre 1979 à une vérification de leur conformité aux dispositions de l'arrêté.

On peut encore se demander si les demandes visées sont dispensées des conditions de recevabilité imposées par l'alinéa ler.

Article 12.

Au paragraphe 2, le terme de"ménage" est utilisé dans un sens qui prête particulièrement à équivoque.

Suivant la définition qui est donnée de ce terme à l'article ler, le ménage peut comprendre un couple et plusieurs personnes à sa charge au sens des

.../...

lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus. Or, ce critère fiscal paraît peu adéquat pour déterminer le nombre de pièces nécessaires.

Dans la suite de l'énumération, il vaudrait mieux dire "lorsque l'un des membres est handicapé à concurrence de 66 p.c. au moins". Par ailleurs, l'expression "dans les cas spécifiques de même nature", gagnerait à être précisée.

Au paragraphe 3, les mots "de priorité" sont superflus et doivent être omis.

Au même paragraphe, 1), b), les mots "l' ouvrier mineur d'un charbonnage en activité ou désaffecté", manquent de précision.

D'une part, comme il se conçoit mal qu'un ouvrier mineur soit au service d'un charbonnage désaffecté, il faut supposer que l'ancien ouvrier mineur est également bénéficiaire de la priorité.

D'autre part, on peut se demander si la priorité est acquise à tous les anciens ouvriers mineurs quelle qu'ait été la durée de leur activité dans une mine de charbon.

Au c), on peut se demander si les victimes d'accidents du travail n'ont pas été omises par inadvertance.

.../...

Le e) serait mieux rédigé comme suit :

"e) le locataire d'un logement appartenant à la même société, dont la demande de mutation est motivée par un changement dans les besoins en nombre de chambres".

Le 3) serait mieux rédigé comme suit :

"3) le locataire d'un logement appartenant à une autre société, qui désire se rapprocher de son lieu de travail".

Le 5) devrait être rédigé comme suit :

"5) celui qui paye un loyer excédant de plus de 20 p.c. le loyer de base maximum".

Au 6), par souci de concordance avec d'autres dispositions du projet et, en particulier, avec l'article 11, § 1er, 2), alinéa 1er, il conviendrait d'écrire :

"celui dont les revenus passibles de l'impôt des personnes physiques pour l'année pénultième sont inférieurs ...".

La même observation s'applique à l'article 13, § 2.

.../...

La substitution de l'adjectif "pénultième" à "antépénultième" a été faite à la suggestion des délégués du ministre.

Article 13.

Suivant les délégués du ministre, le paragraphe ler devrait se lire comme suit :

"§ ler. Le logement vacant est attribué par la société conformément aux dispositions de l'article 11 à l'un des dix candidats classés en fonction de l'article 12".

Même ainsi corrigée, la disposition n'indique pas clairement comment devront être respectées les priorités fixées par le Roi dans l'article 12, conformément à l'habilitation que l'article 31 du Code du logement Lui donne de déterminer "les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats locataires".

On peut aussi s'interroger sur l'influence qu'exercera au sein d'une même catégorie de prioritaires, l'ordre dans lequel les demandes auront été introduites.

Au paragraphe 2, il faudrait une virgule et non un point après les mots "pour chacun des suivants", l'ensemble de la disposition ne formant qu'une seule phrase.

.../...

Suivant le paragraphe 3 :

"La société peut, dans les cas qu'elle juge exceptionnels, déroger aux dispositions des articles du présent chapitre.

Sauf urgence, la dérogation est décidée après avis du Commissaire de la Société nationale du Logement".

Cette disposition qui, sans énoncer aucun critère objectif, permet à la société de déroger à l'ensemble du chapitre III et, en particulier, aux priorités déterminées en vertu de l'article 31 du Code du logement n'est conciliable ni avec cet article ni avec le principe de l'égalité.

Suivant le paragraphe 4 :

"L'attribution erronée ne peut être remise en cause. Toutefois, le candidat reconnu lésé est repris d'office, pour le logement vacant qui suit la reconnaissance, parmi les candidats mentionnés au § 1er".

Il n'appartient au Roi ni de déterminer les effets d'un contrat civil reposant sur l'attribution erronée d'un logement social ni de se prononcer sur la validité d'un acte administratif pris en violation de l'arrêté en projet.

Le paragraphe doit donc être omis.

.../...

Article 14.

La disposition serait mieux rédigée comme suit :

"Article 14.-

Le ménage est tenu d'autoriser la société à obtenir du Ministère des Finances les renseignements permettant de vérifier les conditions relatives à ses revenus et à son patrimoine".

Article 15.

Il conviendrait de diviser cet article en deux paragraphes, le premier réunissant les alinéas premier, deux et quatre, le second reprenant l'alinéa trois. Le texte de l'alinéa 2 en projet serait mieux rédigé comme suit :

"La société statue dans les trois mois".

Article 16.

I. 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, n'empêcheront pas l'application du Code pénal et de l'arrêté royal du 31 mai 1933 (et non 1935) concernant les déclarations à faire

.../...

en matière de subventions, indemnités et allocations de toute nature, qui sont, en tout ou en partie, à charge de l'Etat.

La phrase liminaire, d'ailleurs précédée d'un 1) superflu, doit donc être omise.

II. Il serait préférable de diviser l'article en paragraphes.

III. Il paraît peu logique d'attacher au refus ou au retrait des autorisations visées à l'article 14 ainsi qu'au refus de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer une sanction plus sévère qu'à la déclaration inexacte ou incomplète.

On peut, dès lors, se demander si le texte ne correspondrait pas mieux à l'intention du Gouvernement dans la rédaction suivante :

"§ 1er. Toute déclaration inexacte ou incomplète entraîne, selon le cas, soit la radiation de la candidature, soit l'obligation de quitter le logement moyennant préavis donné dans les formes légales par la société, sans préjudice de l'obligation de payer les différences de loyer dont le preneur a indûment bénéficié".

.../...

Au b), devenant le paragraphe 2, il n'est pas au pouvoir du Roi d'instaurer une pénalité civile consistant en l'établissement du loyer au triple du loyer de base.

Le paragraphe 2 devrait donc être rédigé comme suit :

"§ 2. Le refus ou le retrait des autorisations visées à l'article 14 ainsi que le refus de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer peut entraîner, selon le cas, la radiation de la candidature ou l'obligation de quitter le logement moyennant préavis donné dans les formes légales par la société".

Article 17.

Cet article gagnerait à être divisé en paragraphes plutôt qu'en groupes d'alinéas numérotés.

Les alinéas 2 et 3 du paragraphe 1er seraient mieux rédigés comme suit :

"Il est tenu au siège de chaque société un egistre des contrôles".

Font l'objet d'une inscription dans ce registre les contrôles auprès de la société, les recours et les vérifications du commissaire de la Société nationale du logement".

.../...

Le paragraphe 2 devrait être rédigé comme suit :

"§ 2. La Société nationale du logement remet au Ministre un rapport trimestriel relatif à l'application du présent arrêté. Ce rapport relate les observations des sociétés et propose les mesures que le Conseil d'administration de la Société nationale du logement estime justifiées.

La Société nationale du logement communique aux sociétés les observations du Ministre et veille à l'application des décisions de celui-ci".

Article 18.

Il va de soi que cet article ne pourrait pas prévaloir contre une disposition contractuelle en application de laquelle le locataire jouirait du droit au bail moyennant un loyer inférieur à celui qui serait fixé en vertu de l'arrêté en projet et pour une durée déterminée venant à expiration après le 31 décembre 1980.

Au paragraphe 2, il y a lieu d'écrire : "le loyer de base" au lieu de "le loyer de référence".

Les deux phrases du paragraphe 3 énoncent la même règle en d'autres termes.

.../...

Ce paragraphe serait mieux rédigé comme suit :

"§ 3. L'occupant d'un logement au 31 décembre 1979 n'est tenu de payer le loyer augmenté conformément au chapitre II (et non III) qu'à partir du 1er juillet 1980".

OBSERVATIONS FINALES.

I. Il y a lieu de remplacer "et/ou" par "ou" dans l'ensemble de l'arrêté et notamment aux articles 1er et 16.

II. Le champ d'application territorial de l'arrêté en projet n'est déterminé que par son intitulé. Il conviendrait qu'une disposition expresse placée en tête de l'arrêté exprime cette limitation, par exemple, dans la rédaction suivante :

"Article ... .
Le présent arrêté s'applique à la Région wallonne telle qu'elle est définie à l'article 1er de la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979".

III. Le texte néerlandais laisse à désirer en de nombreux endroits.

ALGEMENE OPMERKING.

Volgens artikel 1, 3), moet onder "het gezin" worden verstaan "de persoon of personen waarvan het inkomen dient samengevoegd voor de berekening van de personenbelasting, alsook de personen te hunnen laste zoals voorzien in de gecoördineerde wetten betreffende de belastingen op het inkomen".

Aan deze begripsomschrijving is het nadeel verbonden dat zij afwijkt van de gewone betekenis van het woord "gezin", namelijk : de gezamenlijke huisgenoten.

Die omschrijving is weliswaar in zover nuttig dat gelet wordt op de persoon of personen van wie het inkomen dient te worden samengevoegd voor de berekening van de personenbelasting, waardoor meteen de klemtoon komt te liggen op de toelatingsvoorwaarden en op de criteria voor het vaststellen van de huurprijzen.

De begripsberekening kan echter het inzicht in sommige bepalingen, inzonderheid van artikel 2 bemoeilijken.

Het verdient des te meer aanbeveling de term "gezin" achterwege te laten, daar hij een verschillende betekenis kan hebben naar gelang van de bepalingen waarin hij wordt gebruikt.

+

+ +

.../...

OPSCHRIFT.

De gemachtigden van de Minister zijn het ermee eens dat het opschrift als volgt wordt gesteld :

"Koninklijk besluit tot vaststelling, voor het Waalse gewest, van de huurprijs van woningen van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en van de door haar opgerichte maatschappijen, en van de voorwaarden voor toelating van de huurders".

AANHEF.

Het ontwerp strekt tot uitvoering van de Huisvestingscode.

De vermelding in de aanhef van de artikelen 29 en 67 van de Grondwet moet derhalve als overbodig vervallen.

+

De verwijzigingen naar de koninklijke besluiten van 2 juli 1973 en 15 april 1977 moeten vervallen; die twee besluiten zijn geheel opgeheven.

+

Het advies van de in Raad vergaderde Ministers is voorgeschreven door artikel 31 van de Huisvestingscode. Geen wetsbepaling staat toe die formaliteit te vervangen door een beraadslaging in een ministerieel comité dat een gewestelijke executieve vormt. Het koninklijk besluit van 6 juli 1979 houdende voorlopige organisatie van de Executieven van de Gemeenschappen en van de Gewesten bevestigt die interpretatie overigens in zijn artikel 3, tweede lid.

De Raad van State geeft dan ook zijn advies onder het voorbehoud dat die formaliteit vervuld is.

Met inachtneming van deze opmerkingen redigere men de aanhef als volgt :

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

Gelet op de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 houdende voorlopige organisatie van de Executieven van de Gemeenschappen en van de Gewesten ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 tot afbakening van de aangelegenheden inzake het huisvestingsbeleid, waarin een verschillend gewestelijk beleid verantwoord is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 9 juli 1979 tot bepaling van de ministeriële bevoegdheden voor de aangelegenheden van het Waalse Gewest ;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ;

Gelet op het advies van de Raad van State ;

.../...

Op de voordracht van onze Ministers van het Waalse Gewest en onze Staatssecretaris voor het Waalse Gewest en op het avies van onze Ministers die de Executieve van het Waalse Gewest vormen en erover hebben beraadslaagd, alsook op het advies van onze in Raad vergaderde Ministers".

ARTIKELEN.

Artikel 1.

Onder 4), b, kan beter worden gelezen :

"b) de gehandicapte met een onbekwaamheid of een vermindering van de lichamelijke of geestelijke vermogens van ten minste 66 t.h. . Het in die mate gehandicapte kind wordt voor twee kinderen ten laste gerekend".

In alle bepalingen van het ontwerp waar het teken "%" voorkomt, vervange men dit door "t.h.".

Onder 6) dient te worden gelezen : "... voor één of meer gezinnen, eventueel met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden al dan niet palend aan het gebouw".

Artikel 2.

Paragraaf 2 ontzegt onder bepaalde omstandigheden aan de huurder het genotsrecht dat hem door de huurovereenkomst is toegekend.

Het ligt niet in 's Konings bevoegdheid om aan de huurder het genotsrecht te ontnemen dat hij ontleent aan zijn huurovereenkomst waardoor de woningmaatschappij krachtens artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek gebonden is.

Artikel 215, paragraaf 2, van hetzelfde Wetboek bepaalt overigens : "Het recht op de huur van het onroerend goed dat een der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, behoort aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande enige hiermede strijdige overeenkomst".

Het komt de Koning niet toe van die bepaling af te wijken of toe te staan dat er bij overeenkomst van afgeweken wordt.

Paragraaf 2, 1), moet dus vervallen.

Paragraaf 3 is te absoluut gesteld in zover het tussen de woningen waarvan het gezin eigenaar kan worden, geen onderscheid maakt volgens de aard en de graad van bewoonbaarheid in verhouding tot de samenstelling van het gezin. Moet bijvoorbeeld een gezin waarvan één van de leden een huis van geringe waarde heeft geërfd dat hij zelf niet kan betrekken om redenen die verband houden met de afmetingen, de staat of de ligging van dat huis, dit laatste van de hand doen om zijn recht op het huren van een volkswoning te kunnen behouden ?

.../...

Kan worden aangenomen dat de Koning aan artikel 31 van de Huisvestingscode de bevoegdheid ontleent om te bepalen welke de gevolgen zijn als niet meer voldaan is aan de voorwaarden om voor een volkswoning in aanmerking te komen, die voorwaarden moeten niettemin nauwkeurig worden bepaald, en wel zo dat er geen gevaar bestaat voor willekeurige interpretatie.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 11.

Artikel 3.

In paragraaf 1 moet de term "referentiehuurprijs" worden vervangen door "basishuurprijs". Dezelfde opmerking geldt voor de andere artikelen van het ontwerp waar die term gebruikt is.

Het tweede lid van paragraaf 1 moet als overbodig vervallen.

Paragraaf 1 zou als volgt moeten worden geredigeerd :

"§ 1. De maatschappij int voor elke woning een huurprijs die wordt vastgesteld door vermenigvuldiging van de basishuurprijs met de coëfficiënt bedoeld in artikel 5".

In paragraaf 2 vervange men de woorden "de verhuring" door "de inwerkingtreding van de huurovereenkomst".

.../...

Artikel 4.

Paragraaf 4 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 4. De basishuurprijs vastgesteld overeenkomstig de paragrafen 1, 2 en 3 wordt om de tien jaar vanaf 1 januari 1975 verhoogd binnen de grenzen van de stijging van het door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgestelde indexcijfer van de bouwkosten, zonder dat die verhoging 10 t.h. per tien jaar mag overschrijden".

+

Paragraaf 5 luidt :

"De referentiehuurprijs vastgesteld in toepassing van §§ 1, 2 en 3 wordt met 10 t.h. verminderd telkens men de voorbije tien jaar nadert, vanaf 31 december 1984".

Het is niet duidelijk wat met deze paragraaf wordt bedoeld. Wil men de basishuurprijs met ingang van 31 december 1984 verlagen of wil men integendeel die datum gewoon als uitgangspunt nemen voor het berekenen van een ouderdomscoëfficiënt waarvoor als maatstaf zou worden genomen het aantal periodes van tien jaar die liggen tussen de dag dat het goed gebouwd is en 31 december 1984 ?

+

.../...

Paragraaf 6 werkt met vage begrippen als "functionele wijziging van de oppervlakte". Deze paragraaf zou moeten worden herschreven.

Artikel 5.

Onder voorbehoud van de hiervoren gemaakte algemene opmerking leze men in paragraaf 1 "van het gezin of van de gezinnen", zoals trouwens in artikel 10 staat.

In de Franse tekst schrijve men, om herhaling te vermijden : "un coefficient fixé en fonction".

+

Paragraaf 2 kan beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 2. De coëfficiënt wordt bepaald door deling op 450.000 van het bedrag dat verkregen wordt nadat van het bedrag van de aan de personenbelasting onderworpen jaarlijkse inkomsten van het gezin of van de gezinnen, voor de kinderen ten laste van een zelfde gezin is afgetrokken :

- 10.000 frank voor het eerste kind,
- 15.000 frank voor het tweede kind,
- 20.000 frank voor elk volgend kind".

+

.../...

Het eerste lid van paragraaf 3 is dubbelzinnig geredigeerd. Met name is niet duidelijk of de woorden "bij gebrek" doelen op het ontbreken van inkomsten of op het ontbreken van een definitieve aanslag op die inkomsten.

Het blijft derhalve onzeker of eventueel de inkomsten van het lopende jaar in aanmerking moeten worden genomen.

Artikel 6.

Paragraaf 1 kan beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 1. De aanpassing aan het indexcijfer heeft gevolg vanaf de tweede maand na die van de kennisgeving".

In paragraaf 3 kan beter worden gelezen :

" - de eerste januari van het jaar dat volgt op een wijziging van het aantal kinderen ten laste ;
- vanaf de maand die volgt op een wijziging van het aantal gezinnen".

Artikel 8.

In het eerste lid lijkt onder de woorden "de vastgestelde huurprijs" te moeten worden verstaan de huurprijs die vastgesteld is overeenkomstig de voorafgaande bepalingen en niet de krachtens de huurovereenkomst bepaalde huurprijs.

In dit laatste geval zou de bepaling immers in strijd zijn met artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek.

Men leze derhalve :

"Onder voorbehoud van de lopende huurovereenkomsten kan de maatschappij, met inachtneming van de bijzondere kenmerken van een groep woningen, de in de artikelen 4, 5, 6 en 7 vastgestelde huurprijs met 20 t.h. verlagen of met 10 t.h. verhogen".

In het tweede en het derde lid zouden de begrippen "totaal van de verminderingen", "totaal van de verhoging" en "massa der huurprijzen" nader moeten worden omschreven. Betreft het hier het geheel van de verhuringen door de maatschappij toegestaan voor een bepaald gebouwencomplex of voor een gebouwencomplex waartoe de groep woningen behoort ?

Artikel 11.

In paragraaf 1 zou moeten worden gelezen :

"Als kandidaat komt in aanmerking ieder gezin, voor zover :

.....

2) ... 630.000 frank, vermeerderd met 75.000 frank per kind ten laste, niet overschrijdt".

+

.../...

Volgens artikel 31 van de Huisvestingscode moeten de huurders "personen met bescheiden inkomsten" zijn.

Indien onder "bescheiden inkomsten", overeenkomstig de voor de hand liggende betekenis van die woorden, dienen te worden verstaan inkomsten die liggen beneden het gemiddelde van de inkomsten van de belastingplichtigen, zou moeten worden nagegaan of het bedrag van 630.000 frank, vermeerderd met 75.000 frank per kind ten laste, wel strookt met het doel van de wet.

In paragraaf 2, 1), eerste lid, zou moeten worden gelezen : "Ontvankelijk zijn alleen de kandidaturen waarbij alle inlichtingen worden verstrekt die nodig zijn voor het vaststellen van de toelaatbaarheid en de eventuele voorrang, en die worden ingediend op de wijze door de maatschappij bepaald".

Paragraaf 2, 1), vierde lid (in de Franse tekst het derde lid), luidt : "De kandidaturen ingediend voor 31 december 1979 worden geacht aangenomen te zijn, voor zover zij beantwoorden aan de bepalingen van onderhavig besluit".

De strekking van deze bepaling is moeilijk te vatten. Het eerste zinsdeel lijkt door het tweede te worden tegengesproken. Volgens het tweede moeten de vóór 31 december 1979 ingediende kandidaturen, willen zij aangenomen kunnen worden, noodzakelijk op hun overeenstemming met de bepalingen van het besluit worden getoetst.

.../...

Ook kan men zich afvragen of de bedoelde aanvragen vrijgesteld zijn van de door het eerste lid opgelegde voorwaarden inzake ontvankelijkheid.

Artikel 12.

In paragraaf 2 is de term "gezin" gebruikt in een betekenis die bijzonder verwarrend kan werken.

Volgens de definitie van die term in artikel 1 kan het gezin bestaan uit een paar met verscheidene personen te zijnen laste in de zin van de gecoördineerde wetten betreffende de inkomstenbelastingen. Dat belastingcriterium lijkt echter weinig dienstig om te bepalen hoeveel kamers er nodig zijn.

Verder in de opsomming kan beter worden gelezen : "wanneer een van de leden voor ten minste 66 t.h. gehandicapt is". Voorts zouden de woorden "in de specifieke gevallen van dezelfde aard" moeten worden verduidelijkt.

In paragraaf 3 schrappe men de overbodige woorden "van prioriteit" en leze men : "De categoriëen van voorrang zijn in dalende orde : ".

In dezelfde paragraaf, 1), b), zijn de woorden "de mijnwerker in actieve dienst of aan zijn bestemming onttrokken" niet voldoende nauwkeurig. Trouwens, niet de mijnwerker, maar de mijn kan "aan haar bestemming onttrokken" zijn.

.../...

Het is bezwaarlijk denkbaar dat een mijnwerker in dienst zou zijn van een steenkolenmijn die aan haar bestemming onttrokken is, zodat mag worden aangenomen dat ook de gewezen mijnwerker voorrang heeft.

Anderzijds kan men zich afvragen of alle gewezen mijnwerkers voorrang hebben, ongeacht de duur van hun tewerkstelling in een steenkolenmijn.

Wat de tekst onder c) betreft, kan men zich afvragen of de door een arbeidsongeval getroffenen niet over het hoofd zijn gezien.

De tekst onder e) kan beter als volgt worden geredigeerd :

"e) de huurder van een woning van dezelfde maatschappij, wiens aanvraag om verandering gemotiveerd is door een wijziging in het aantal nodige kamers".

De tekst onder 3) kan beter als volgt worden geredigeerd :

"3) de huurder van een woning van een andere maatschappij, die dichter bij de plaats waar hij werkt wenst te wonen".

De tekst onder 4) redigere men als volgt :

"4) het sedert minder dan acht jaar gehuwde echtpaar waarvan noch de man, noch de vrouw 35 jaar oud is en dat ten minste één kind ten laste heeft".

.../...

De tekst onder 5) dient als volgt te worden geredigeerd :

"5) degene die een huurprijs betaalt van meer dan 20 t.h. boven de maximum-basishuurprijs".

Ter wille van de overeenstemming met andere bepalingen van het ontwerp en inzonderheid met artikel 11, § 1, 2), eerste lid, zou onder 6) moeten worden gelezen :

"degene wiens aan de personenbelasting onderworpen inkomsten voor het voorlaatste jaar 350.000 frank, vermeerderd met 37.500 frank per kind ten laste, niet overschrijden".

Een zelfde opmerking geldt voor artikel 13, § 2.

De term "het jaar dat het voorlaatste jaar voorafgaat" is door "het voorlaatste jaar" vervangen op aanwijzing van de gemachtigden van de Minister.

Artikel 13.

Volgens de gemachtigden van de Minister zou paragraaf 1 als volgt moeten worden gelezen :

"§ 1. De onbezette woning wordt door de maatschappij overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 toegewezen aan één van de tien kandidaten gerangschikt

.../...

volgens artikel 12".

Ook aldus verbeterd geeft de bepaling niet duidelijk aan hoe de voorrangsregeling moet worden geëerbiedigd welke de Koning in artikel 12 vaststelt overeenkomstig de hem in artikel 31 van de Huisvestingscode verleende machtiging tot het bepalen van "de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaathuurders".

Ook kan men zich afvragen in hoever binnen een zelfde categorie van voorranghebbenden de volgorde van indiening van de aanvragen een rol zal spelen.

Paragraaf 2 zou als volgt moeten worden geredigeerd :

"§ 2. Wanneer ten minste de helft van de woningen bewoond is door gezinnen waarvan de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten voor het voorlaatste jaar 450.000 frank, vermeerderd met
- 10.000 frank voor het eerste kind,
- 15.000 frank voor het tweede kind,
- 20.000 frank voor elk volgend kind,
overschrijden, worden de onbezette woningen bij voorrang toegewezen aan kandidaten wier inkomsten die bedragen niet bereiken".

Paragraaf 3 luidt :

"De maatschappij kan, in de gevallen die ze als uitzonderlijk beschouwt, afwijken van de bepalingen van de artikels van dit hoofdstuk. Behoudens hoogdringendheid,

.../...

wordt de afwijking beslist na advies van de Commissaris van de Nationale Maatschappij voor de huisvesting".

Deze bepaling staat de maatschappij toe, zonder dat daarvoor enige objectieve maatstaf wordt opgegeven, af te wijken van het gehele hoofdstuk III en inzonderheid van de voorrangsregeling zoals die bepaald is op grond van artikel 31 van de Huisvestingscode ; zij is derhalve niet bestaanbaar met dat artikel, noch met het beginsel van de gelijkheid.

Paragraaf 4 luidt :

"De verkeerde toewijzing kan niet meer in vraag gesteld worden. Evenwel wordt de kandidaat die als benadeeld wordt erkend ambtshalve terug opgenomen, voor de onbezette woning die volgt op de erkenning, onder de kandidaten vermeld in § 1".

Het komt de Koning niet toe te bepalen welke de gevolgen zijn van een burgerlijk conract dat berust op de verkeerde toewijzing van een volkswoning, of zich uit te spreken over de geldigheid van een bestuurshandeling die met schending van het ontworpen besluit is verricht.

De paragraaf moet dus vervallen.

Artikel 14.

Dit artikel kan beter als volgt worden geredigeerd :

.../...

"Artikel 14.-

Het gezin moet aan de maatschappij machtiging verlenen om van het Ministerie van Financiën de inlichtingen te verkrijgen aan de hand waarvan kan worden nagegaan of aan de voorwaarden inzake inkomsten en vermogen voldaan is".

Artikel 15.

Dit artikel zou moeten worden ingedeeld in twee paragrafen, de eerste met het eerste, tweede en vierde lid, de tweede met het derde lid van de ontwerptekst. De tekst van het tweede lid in het ontwerp kan beter als volgt worden geredigeerd :

"De maatschappij doet uitspraak binnen drie maanden".

Artikel 16.

I. Het spreekt vanzelf dat de voorzieningen welke de Koning treft voor het bepalen van de gevolgen van eventuele tekortkomingen van de huurder aan de hem door het ontwerp opgelegde verplichtingen, niet verhinderen dat toepassing wordt gegeven aan het Strafwetboek en aan het koninklijk besluit van 31 mei 1933 (niet 1935) 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.

.../...

De inleidende volzin moet derhalve vervallen.

II. Het zou verkieslijk zijn het artikel in paragrafen te verdelen.

III. Het lijkt weinig logisch aan de weigering of intrekking van de in artikel 14 bedoelde machtigingen en aan de weigering om de inlichtingen te verstrekken die nodig zijn voor het vaststellen van de huurprijs, een strengere sanctie te verbinden dan aan de onjuiste of onvolledige verklaring.

Men kan zich dan ook afvragen of de tekst de bedoeling van de Regering niet beter zou weergeven indien hij als volgt werd geredigeerd :

"§ 1. Iedere onjuiste of onvolledige verklaring heeft tot gevolg, al naar het geval, hetzij de schrapping van de kandidatuur, hetzij de verplichting om de woning te verlaten na opzegging in de wettelijke vormen door de maatschappij, onverminderd de verplichting tot het betalen van de verschillen in huurprijs welke de huurder ten onrechte heeft genoten".

In verband met de tekst onder b), die paragraaf 2 wordt, moet worden opgemerkt dat de Koning niet bevoegd is om een burgerlijke straf in te voeren, bestaande in de "vaststelling van de huurprijs op het driedubbele van de basishuurprijs".

.../...

Paragraaf 2 zou derhalve als volgt moeten worden geredigeerd :

"§ 2. Weigering of intrekking van de machtigingen bedoeld in artikel 14 en weigering om de inlichtingen te verstrekken die nodig zijn voor het vaststellen van de huurprijs kan, al naar het geval, de schrapping van de kandidatuur of de verplichting om de woning te verlaten na opzegging in de wettelijke vormen door de maatschappij, tot gevolg hebben".

Artikel 17.

Dit artikel zou beter in paragrafen dan in genummerde groepen van alinea's worden verdeeld.

Het zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 1. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting is belast met de controle op de toepassing van dit besluit.

Op de zetel van iedere maatschappij wordt een controleregister gehouden.

In dat register worden opgetekend de controles bij de maatschappij, de beroepen en de verificaties door de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting doet aan de Minister een driemaandelijks verslag betreffende de toepassing van dit besluit toekomen.

.../...

In dat verslag worden de opmerkingen van de maatschappijen vermeld en worden de maatregelen voorgesteld welke de Raad van Beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting gewettigd acht.

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting geeft aan de maatschappijen kennis van de opmerkingen van de Minister en ziet toe dat diens beslissingen toegepast worden".

Artikel 18.

Het behoeft geen betoog dat dit artikel niet kan worden uitgespeeld tegen een contractueel beding op grond waarvan de huurder huurrecht zou hebben tegen betaling van een huurprijs beneden die welke zou worden vastgesteld krachtens het ontwerp-besluit, en voor een bepaalde tijd die na 31 december 1980 zou verstrijken.

In paragraaf 2 leze men "basishuurprijs" in plaats van "referentiehuurprijs".

Beide volzinnen van paragraaf 3 stellen dezelfde regel in andere bewoordingen.

Die paragraaf zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 3. Hij die op 31 december 1979 een woning bewoont, is de overeenkomstig hoofdstuk II (niet III) ver-

.../...

hoogde huurprijs eerst met ingang van 1 juli 1980 verschuldigd".

SLOTOPMERKINGEN.

I. In het hele ontwerp-besluit, inzonderheid in de artikelen 1 en 16, vervange men "en/of" door "of".

II. De territoriale werkingssfeer van het ontwerp-besluit blijkt alleen uit het opschrift. Een uitdrukkelijke bepaling vooraan in het besluit zou op die beperkte werkingssfeer kunnen wijzen, bijvoorbeeld in de volgende bewoordingen :

"Artikel ... .

Dit besluit is van toepassing op het Waalse gewest, zoals dit omschreven is in artikel 1 van de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979".

III. De Nederlandse tekst van het ontwerp laat op talrijke plaatsen veel te wensen over.

La chambre était composée de

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

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

P. DE VISSCHER, assesseurs de la section de législation,
F. RIGAUX, bijzitters van de afdeling wetgeving,

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 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.