

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1975-1976

24 JUIN 1976

**Proposition de loi visant à assurer l'équité lors
de l'attribution de logements sociaux**

(Déposée par M. Bertouille et consorts)

DEVELOPPEMENTS

INTRODUCTION

Au cours de sa séance publique du 22 juin 1976, le Conseil régional wallon a adopté le texte d'une motion motivée et des dispositions législatives qu'il propose de prendre, visant à assurer l'équité lors de l'attribution de logements sociaux.

Ce texte est l'aboutissement :

1. d'une proposition de motion motivée déposée au Conseil régional wallon le 22 octobre 1975 par M. A. Bertouille (Doc. C.R.W. 21 (1974-1975) n° 1);

2. d'une discussion générale en séance du Conseil régional wallon le 12 novembre 1975, à l'issue de laquelle il a été décidé de renvoyer au groupe de travail « Logement » la proposition de motion motivée de M. Bertouille. Ce groupe de travail était composé de MM. Bertouille, Bossicart, Cerf, Hanin (président), Sondag, Tilquin, Wathélet (C.R. n° 1 (1975-1976) du C.R.W.);

3. après avoir désigné M. Ch. Bossicart comme rapporteur, le groupe de travail s'est réuni les 19 et 25 mai 1976, en présence des représentants du Ministre des Affaires wallonnes, de l'Aménagement du territoire et du Logement. Le texte initial de la proposition de motion motivée a été modifié eu égard à la publication au Moniteur de l'arrêté royal du 16 décembre 1975 « réglementant pour la région wallonne, l'attribution des habitations à prendre en location appar-

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1975-1976

24 JUNI 1976

**Voorstel van wet ter verzekering van de billijk-
heid bij de toekenning van volkswoningen**

(Ingediend door de heer Bertouille c.s.)

TOELICHTING

INLEIDING

Ter openbare vergadering van 22 juni 1976 heeft de Waalse Gewestraad de tekst aangenomen van een met redenen omklede motie en van wetsbepalingen die hij voorstelt in te voeren ter verzekering van de billijkheid bij de toekenning van volkswoningen.

Die tekst is het resultaat van :

1. een voorstel van met redenen omklede motie van de heer A. Bertouille op 22 oktober 1975 ingediend bij de Waalse Gewestraad (Gedr. St. C.R.W. 21 (1974-1975) nr. 1);

2. een algemene bespreking ter vergadering van de Waalse Gewestraad van 12 november 1975, na afloop waarvan besloten werd het voorstel van met redenen omklede motie van de heer Bertouille te verwijzen naar de werkgroep « Huisvesting ». Die werkgroep bestond uit de heren Bertouille, Bossicart, Cerf, Hanin, (voorzitter), Sondag, Tilquin, Wathélet (B.V. nr. 1 (1975-1976) van de C.R.W.);

3. na de heer Ch. Bossicart te hebben aangewezen als verslaggever, is de werkgroep bijeengekomen op 19 en 25 mei 1976 in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van de Minister voor Waalse Aangelegenheden, Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. De oorspronkelijke tekst van het voorstel van met redenen omklede motie werd gewijzigd, als gevolg van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit van 16 december 1975 tot regeling, voor

tenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même. » Il a été adopté par le Conseil régional wallon qui a suivi les propositions de son groupe de travail.

Il nous paraît opportun de reprendre dans le présent document, tout d'abord, l'essentiel des développements de la proposition initiale du 22 octobre 1975 consacrés aux objectifs poursuivis; ensuite la synthèse du rapport présenté au Conseil régional wallon par M. Bossicart, enfin les textes législatifs proposés.

I. Développement de la proposition de motion motivée

Le but de la proposition de motion motivée était de proposer une modification au Code du logement et également à l'arrêté royal du 2 juillet 1973 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même.

En vertu du Code du logement, la Société nationale du Logement et ses sociétés agréées ont notamment pour but d'aménager, de vendre ou de donner en location les immeubles dont elles sont propriétaires (art. 10, 4^o). Par ailleurs, un arrêté royal du 2 juillet 1973 réglemente le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même. Ce dernier arrêté royal a institué un contrôle des revenus des locataires qui ne paient pas le loyer au taux le plus élevé prévu par cet arrêté.

Toutes ces mesures ne peuvent cependant empêcher certaines discriminations dont peuvent être victimes les candidats à la location d'une habitation sociale. Trop souvent, en effet, ces locations sont offertes sur des bases partiales et lèsent les intérêts de candidats parfaitement valables et répondant aux conditions pour l'octroi d'une habitation, mais qui, pour des raisons diverses ne parviennent pas à obtenir satisfaction.

Il devrait cependant être possible d'assurer l'attribution des habitations selon les règles de la plus stricte objectivité. Il n'y aurait pas lieu d'instaurer de nouvelles institutions pour veiller à l'application de ces règles; il s'agirait simplement d'étendre les compétences de contrôle de l'arrêté royal du 6 mai 1958 instituant des comités régionaux du logement.

Quant aux règles, la proposition de motion motivée propose de les faire inscrire en complément à l'arrêté royal du 2 juillet 1973 déjà cité. Il suffirait de modifier légèrement le libellé de l'arrêté en question et de faire état de « régime de locations » au lieu de « régime de loyers ».

Le pluralisme politique des comités régionaux pourrait enfin être assuré facilement en modifiant légèrement l'article 2 du Code du Logement, où il est question de la désignation des membres des comités régionaux du logement sur pro-

het Waalse Gewest, van de toewijzing van huurwoningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren. Het voorstel werd aangenomen door de Waalse Gewestraad die akkoord ging met de voorstellen van zijn werkgroep.

Het lijkt ons wenselijk in dit stuk de voornaamste overwegingen uit de toelichting van het oorspronkelijk voorstel van 22 oktober 1975 betreffende de nagestreefde doeleinden over te nemen evenals de samenvatting van het verslag aan de Waalse Gewestraad uitgebracht door de heer Bossicart en de voorgestelde wetteksten.

I. Toelichting bij het voorstel van met redenen omklede motie

Het voorstel van met redenen omklede motie beoogde een wijziging aan te brengen in de Huisvestingscode evenals in het koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren.

Krachtens de Huisvestingscode hebben de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen o.m. ten doel de gebouwen waarvan zij eigenaar zijn in te richten, te verkopen of te verhuren (art. 10, 4^o). Een koninklijk besluit van 2 juli 1973 regelt bovendien het huurstelsel van de woningen die toebehoren aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf. Het laatstgenoemde koninklijk besluit heeft een controle ingevoerd op de inkomsten van de huurders die de huur niet betalen tegen het hoogste tarief vastgesteld bij dat besluit.

Al deze maatregelen kunnen evenwel niet verhinderen dat de gegadigden voor het huren van een volkswoning het slachtoffer kunnen zijn van discriminatie. Want al te vaak geschiedt die verhuring op partijdige grondslag en schaadt zij de belangen van volkomen deugdelijke kandidaten die voldoen aan de voorwaarden inzake toekenning van een woning, maar die, om uiteenlopende redenen, er niet in slagen voldoening te krijgen.

Het zou evenwel mogelijk moeten zijn de woningen toe te wijzen naar strikt objectieve regels. Er moeten geen nieuwe instellingen in het leven worden geroepen om toe te zien op de toepassing van die regels; het komt er gewoon op aan de controlebevoegdheid uit te breiden die vervat is in het koninklijk besluit van 6 mei 1958 tot instelling van de gewestelijke huisvestingscomités.

Wat betreft de regels, heeft het voorstel van met redenen omklede motie ten doel ze mede op te nemen in het voornoemde koninklijk besluit van 2 juli 1973. Het zou volstaan het opschrift van dat besluit lichtjes te wijzigen en te spreken van « verhuringsstelsel » in plaats van « huurstelsel ».

Het politieke pluralisme van de gewestelijke comités ten slotte zou gemakkelijk kunnen worden gewaarborgd door een lichte wijziging van artikel 2 van de Huisvestingscode, waar sprake is van de aanwijzing van de leden van de gewes-

position de la députation permanente du Conseil provincial. Cette désignation devrait obligatoirement se faire sur base de la représentation numérique des groupes siégeant au Conseil provincial.

II. Rapport présenté par M. Ch. Bossicart au Conseil régional wallon

Les membres du groupe de travail ont pris connaissance de la publication au Moniteur de l'arrêté royal du 16 décembre 1975 « réglementant pour la région wallonne, l'attribution des habitations à prendre en location appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même ».

Cet arrêté royal a été pris sur base de l'article 31 du Code du Logement et il rencontre précisément la plupart des objectifs de la proposition de motion motivée de M. Bertouille.

En effet, il a pour but d'assurer une plus grande équité quant à l'attribution des logements sociaux et au respect des priorités. C'est ainsi que, dorénavant, une sélection est opérée parmi les bénéficiaires en fonction de la date d'introduction de la demande et parmi les prioritaires en fonction de la réunion du plus grand nombre de priorités.

L'exécution de ces nouvelles mesures est assurée par l'inscription de la demande et l'attribution des logements vacants dans un jeu de deux registres tenus à la disposition des candidats-locataires et contrôlés par le commissaire du Gouvernement.

Les membres du groupe de travail reconnaissent que le contenu de l'arrêté royal du 16 décembre 1975 vise l'objet développé dans la proposition de motion motivée. Cependant un point important reste sans solution : celui des sanctions. En effet, aucune disposition n'est prévue pour garantir les droits lésés des candidats aux logements sociaux. Jusqu'à présent, aucun recours n'est possible contre la société qui violerait les dispositions de l'arrêté royal.

Les membres du groupe de travail conviennent alors de modifier la proposition de motion motivée en fonction de l'arrêté royal du 16 décembre 1975 en insistant sur la nécessité de prévoir des sanctions.

Deux types de recours sont possibles : le recours en indemnités sur base de l'article 1382 du Code civil et le recours administratif.

Cette procédure aboutira à indemniser les candidats lésés mais cela paraît insuffisant aux yeux des membres du groupe de travail.

Afin que le système des recours soit tout à fait efficace, il faut aussi prévoir une sanction à l'encontre de la société qui ne respecterait pas les dispositions de l'arrêté royal du 16 décembre 1975 avec la publicité généralement prévue dans cette hypothèse.

Seul le cumul des deux types de sanctions paraît efficace aux yeux des membres du groupe de travail.

A. BERTOUILLE

telijke huisvestingscomités op voordracht van de bestendige deputatie van de provincieraad. Die aanwijzing zou verplicht geschieden naar de evenredige vertegenwoordiging van de fracties in de provincieraad.

II. Verslag aan de Waalse Gewestraad uitgebracht door de heer Ch. Bossicart

De leden van de werkgroep hebben kennis genomen van het in het Staatsblad bekendgemaakte koninklijk besluit van 16 december 1975 tot regeling, voor het Waalse Gewest, van de toewijzing van huurwoningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren.

Dit koninklijk besluit werd genomen op grond van artikel 31 van de Huisvestingscode en beantwoordt grotendeels aan de doelstellingen van het voorstel van gemotiveerde motie van de heer Bertouille.

Het koninklijk besluit heeft namelijk ten doel tot een grotere billijkheid te komen bij de toewijzing van volkswoningen en de prioriteiten te doen naleven. Zo wordt voortaan een schifting gemaakt onder de rechthebbenden naar de datum waarop de aanvraag is ingediend en onder de prioriteitsgerechtigden naar het grootste aantal prioriteiten.

De toepassing van die nieuwe maatregelen wordt verzekerd door de inschrijving van de aanvraag en van de toewijzing van de leegstaande woningen in twee registers die ter beschikking worden gehouden van de aspirant-huurders en gecontroleerd door de regeringscommissaris.

De leden van de Werkgroep erkennen dat het koninklijk besluit van 16 december 1975 hetzelfde doel nastreeft als het voorstel van gemotiveerde motie. Een belangrijk punt is nochtans niet opgelost, namelijk dat van de sancties. Er is immers geen bepaling die de rechten waarborgt van de benadeelde kandidaten voor volkswoningen. Totnogtoe bestaat er geen rechtsmiddel tegen de maatschappij die de bepalingen van het koninklijk besluit overtreedt.

Daarom zijn de leden van de Werkgroep overeengekomen het voorstel van gemotiveerde motie te wijzigen in functie van het koninklijk besluit van 16 december 1975, en dringen zij er op aan dat sancties worden vastgesteld.

Er zijn twee soorten rechtsmiddelen mogelijk : een vordering tot schadevergoeding op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek en beroep langs administratieve weg.

Op die wijze zullen de benadeelde kandidaten schadeloos gesteld kunnen worden maar dat is volgens de leden van de Werkgroep niet voldoende.

Ten einde de rechtsmiddelen volkomen doeltreffend te maken moet bovendien worden voorzien in een sanctie tegen de maatschappij die het koninklijk besluit van 16 december 1975 niet naleeft en dient hieraan de gebruikelijke publiciteit te worden gegeven.

Alleen wanneer de twee soorten sancties gezamenlijk worden genomen zullen ze volgens de leden van de Werkgroep doeltreffend zijn.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

Pour la région wallonne il y a lieu d'insérer dans le Titre II du Code du logement un chapitre II intitulé « Protection des droits de candidats-locataires et des candidats-acheteurs de logements sociaux », rédigé comme suit :

« Article 77. — Tout candidat-locataire ou acheteur d'un logement propriété de la Société Nationale du Logement ou d'une société agréée par la Société Nationale du Logement a droit à un logement social dans les conditions énoncées par le Code du logement et plus particulièrement de l'article 31 dudit Code.

» Article 78. — Le candidat-locataire ou acheteur peut, dans les trente jours de découverte de la violation de son droit, saisir par voie de requête unilatérale le tribunal compétent. Les Livres II et III du Code judiciaire sont applicables quant à l'instance et aux voies de recours.

» Article 79. — En cas de violation du droit du candidat-acheteur il est prononcé à charge de la Société Nationale du Logement ou de la société agréée en cause une condamnation à des dommages et intérêts dont le montant ne peut être inférieur au cinquième de la valeur de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble faisant l'objet de la vente. En outre, le jugement peut ordonner l'affichage de la décision intervenue au siège de la Société Nationale du Logement ou de la société agréée durant une période de trois mois.

» Article 80. — En cas de violation du droit du candidat-locataire, il est prononcé à charge de la Société Nationale du Logement ou de la société agréée en cause une condamnation à des dommages et intérêts dont le montant ne peut être inférieur à six mois de loyer de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel le demandeur s'était porté candidat; le loyer est calculé sans tenir compte des augmentations ou réductions qui en fonction de la situation personnelle du demandeur auraient été appliquées. En outre, le jugement peut ordonner l'affichage de la décision intervenue pendant une durée de trois mois au siège de la Société Nationale ou de la société agréée. »

A. BERTOUILLE
J. WATHELET
C. HANIN
A. TILQUIN

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Voor het Waalse Gewest wordt in Titel II van de Huisvestingscode een hoofdstuk II ingevoegd met als opschrift « Bescherming van de rechten van de aspirant-huurders en van de aspirant-kopers van volkswoningen » en luidende :

« Artikel 77. — Elke aspirant-huurder of aspirant-koper van een woning die eigendom is van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij, heeft recht op een volkswoning onder de voorwaarden bepaald in de Huisvestingscode en met name in artikel 31 van die Code.

» Artikel 78. — De aspirant-huurder of de aspirant-koper kan zich binnen dertig dagen na de ontdekking van de schending van zijn recht bij eenzijdig verzoekschrift tot de bevoegde rechtbank wenden. De bepalingen van Boek II en III van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing op het geding en de rechtsmiddelen.

» Artikel 79. — In geval van schending van het recht van de aspirant-koper wordt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de betrokken erkende maatschappij veroordeeld tot schadevergoeding van ten minste 1/5 van de waarde van het verkochte gebouw of gedeelte ervan. Bovendien kan het vonnis gelasten dat de beslissing gedurende drie maanden in de zetel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van de erkende maatschappij wordt aangeplakt.

» Artikel 80. — In geval van schending van het recht van de aspirant-huurder wordt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de erkende maatschappij veroordeeld tot schadevergoeding van ten minste zes maanden huur van het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvoor de eiser kandidaat was; de huur wordt berekend zonder in aanmerkingneming van de vermeerderingen of de verminderingen die als gevolg van de persoonlijke toestand van de eiser zouden zijn toegepast. Bovendien kan het vonnis gelasten dat de genomen beslissing gedurende drie maanden in de zetel van de Nationale Maatschappij of van de erkende maatschappij wordt aangeplakt. »