

SEANCES DU MARDI 6 DECEMBRE 1983
VERGADERINGEN VAN DINSDAG 6 DECEMBER 1983ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERINGSEANCE DU MATIN
OCHTENDVERGADERING

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 342.

PETITIONS:

Page 342.

PROJET DE LOI (Discussion):

Projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles.

Rappel au règlement: *Orateurs*: M. Van In, M. le Président,
p. 342.Discussion générale. — *Orateurs*: M. Van Rompaey, rapporteur,
M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des
Réformes institutionnelles, M. Boel, p. 344.

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 342.

VERZOEKSCHRIFTEN:

Bladzijde 342.

ONTWERP VAN WET (Bespreking):

Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen.

Beroep op het règlement: *Sprekers*: de heer Van In, de Voorzitter,
blz. 342.Algemene bespreking. — *Sprekers*: de heer Van Rompaey, rap-
porteur, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van
Justitie en Institutionele Hervormingen, de heer Boel, blz. 344.PRESIDENCE DE M. LEEMANS, PRESIDENT
VOORZITTERSCHAP VAN DE HEER LEEMANS, VOORZITTER

MM. Coen et De Seranno, secrétaires, prennent place au bureau.

De heren Coen en De Seranno, secretarissen, nemen plaats aan het bureau.

Le procès-verbal de la dernière séance est déposé sur le bureau.

De notulen van de jongste vergadering worden ter tafel gelegd.

La séance est ouverte à 10 h 05 m.

De vergadering wordt geopend te 10 u. 05 m.

CONGES — VERLOF

M. Delcroix, pour raison de santé, demande un congé.

Vraagt verlof: de heer Delcroix, om gezondheidsredenen.

— Ce congé est accordé.

Dit verlof wordt toegestaan.

MM. Belot et Canipel, pour des devoirs administratifs; Cuvelier, pour d'autres devoirs, demandent d'excuser leur absence à la réunion de ce matin.

Afwezig met bericht van verhindering: de heren Belot en Canipel, wegens ambtsplichten; Cuvelier, wegens andere verplichtingen.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving.

PETITIONS — VERZOEKSCHRIFTEN

Par pétition en provenance de Gand, M. Jan Deckers, président de l'ASBL *Wetswinkel Gent* s'oppose au projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles et demande que la législation tienne compte des intérêts des locataires.

Même pétition émanant de nombreux autres pétitionnaires.

Bij verzoekschrift uit Gent verzet de heer Jan Deckers, voorzitter van de VZW *Wetswinkel Gent*, zich tegen het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen en vraagt dat de wetgeving met de belangen van de huurders rekening zou houden.

Zelfde verzoekschrift uitgaande van vele andere ondertekenaars.

— Dépôt sur le bureau.

Ter inzage op het bureau.

Par pétition en provenance de Bree, M. Johan Agten et de nombreux autres signataires demandent une modification législative en matière de conventions de crédit à la consommation.

Bij verzoekschrift uit Bree vragen de heer Johan Agten en andere ondertekenaars een wetswijziging inzake verbruikskredietovereenkomsten.

— Renvoi à la commission des Pétitions.

Verwezen naar de commissie voor de Verzoekschriften.

Par pétition en provenance de Herentals, le conseil communal demande que le Parlement adopte les propositions de loi des députés De Batselier et Olivier et consorts, restaurant une allocation de chauffage en faveur des économiquement faibles.

Bij verzoekschrift uit Herentals vraagt de gemeenteraad dat het Parlement de wetsvoorstellen van de volksvertegenwoordigers De Batselier en Olivier zou aannemen houdende invoering van een energietoelage voor de economisch zwakken.

— Dépôt sur le bureau.

Ter inzage op het bureau.

De Voorzitter. — Aangezien de geluidsversterking niet functioneert, stel ik u voor de vergadering voor enige tijd te schorsen. (*Instemming.*)

Dan is hiertoe besloten.

Il en est ainsi décidé.

De vergadering wordt geschorst te 10 u. 15.

La séance est suspendue à 10 h 15.

Zij wordt hervat te 11 u. 10.

Elle est reprise à 11 h 10.

De Voorzitter. — De vergadering is hervat.

La séance est reprise.

ONTWERP VAN WET BETREFFENDE DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN

Algemene beraadslaging

PROJET DE LOI RELATIF AUX CONTRATS DE LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES

Discussion générale

De Voorzitter. — Aan de orde is de bespreking van het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen.

Nous abordons l'examen du projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles.

De heer Van In heeft een brief tot mij gericht waarin hij vraagt zich te mogen beroepen op artikel 25 van ons reglement.

Het woord is aan de heer Van In, die drie minuten spreektijd heeft om zijn verzoek uiteen te zetten.

De heer Van In (*beroep op het reglement*). — Mijnheer de Voorzitter, dames en heren ministers, geachte collega's, op 23 november jongstleden heeft de commissie voor de Verzoekschriften van de Senaat een aantal verzoekschriften in behandeling genomen die uitgingen van eigenaars van huurwoningen en van huurders, en die betrekking hadden op de materie die wij vandaag bespreken. De commissie voor de Verzoekschriften heeft, zoals gebruikelijk, de verzoeken ter behandeling overgezonden aan de commissie voor de Justitie. Op dat ogenblik was echter het verslag nopens het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen reeds aangenomen en was het wetsontwerp ter bespreking overgezonden naar de openbare vergadering.

Mijnheer de Voorzitter, dames en heren ministers, geachte collega's, het recht van elke burger in het land om op basis van onze Grondwet, zich met een verzoekschrift tot de gestelde lichamen te richten, is een eerbiedwaardig recht. Het zou onbillijk zijn wanneer degenen die, welke hoedanigheid zij ook bezitten, van dit recht gebruik maken, achteraf zouden moeten vaststellen dat alleen naar omwille van proceduremoeilijkheden hun grieven en moeilijkheden in verband met deze materie niet door de adequate instanties werden onderzocht.

Het verloop van de behandeling van deze verzoekschriften wordt geregeld door artikel 20 van ons reglement. Uit respect voor de Grondwet en voor het reglement van de Senaat zou de commissie waaraan de verzoekschriften werden overgezonden ten minste van deze verzoekschriften kennis moeten nemen, er een korte beraadslaging moeten aan wijden en er een advies moeten over formuleren.

Derhalve roep ik u, mijnheer de Voorzitter, als hoeder van ons reglement, en u, dames en heren, als degenen die plechtig trouw aan de Grondwet hebben gezworen, op om de commissie voor de Justitie ertoe opdracht te geven, eerst van de verzoeken kennis te nemen alvorens de bespreking ten gronde van dit wetsontwerp aan te vatten.

De Voorzitter. — Mijnheer Van In, op 10 november jongstleden werden reeds vier verzoekschriften overgezonden aan de commissie voor de Justitie. Het is dus niet helemaal correct te zeggen dat de verzoekschriften slechts werden overgezonden na het beëindigen van de werkzaamheden in de commissie. Sindsdien werden er echter nog tientallen gelijkaardige verzoekschriften tot de Senaat gericht. Zij konden slechts vandaag aan de commissie voor de Justitie worden overgezonden.

De heer Van In vraagt dus de behandeling van het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen te verdagen tot de commissie voor de Justitie de verzoekschriften heeft onderzocht. Zij die het eens zijn met deze verdaging stemmen voor, de anderen stemmen tegen.

Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur la proposition d'ajournement de M. Van In.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het voorstel tot verdaging van de heer Van In.

143 membres sont présents.

143 leden zijn aanwezig.

83 votent non.

83 stemmen neen.

54 votent oui.

54 stemmen ja.

2 s'abstiennent.

2 onthouden zich.

En conséquence, la proposition d'ajournement n'est pas adoptée.

Derhalve is het voorstel tot verdaging niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Aubecq, Bascour, Bock, Bosmans, Bossicart, Califice, Chabert, Claeys, Close, Coen, Conrotte, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Demuyter, Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. le comte du Monceau de Bergendal, Février, François, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Goor-Eyben, M. Gramme, Mme Hanquet, M. Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, Poulet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Van Daele, Vandenaabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborght, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx, Windels et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Basecq, Capoen, Cudell, De Baere, Degroove, Dehousse, Mme De Pauw-Deveen, MM. Désir, De Smeyter, de Wasseige, Draulans, Egelmeers, Eicher, Geldolf, Gevenois, R. Gillet, Goossens, Grosjean, Hiernaux, Houben, Hubin, Humblet, Jandrain, Knuts, Lagasse, Lallemand, Leclercq, Lepaffé, Lowis, Luyten, Marmenout, Matthys, Mouton, Op 't Eynde, Paque, Pécriaux, J. Peetermans, P. Peeters, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Seeuws, Thys, Th. Toussaint, Vandenhove, Van der Elst, Van Der Niepen, Vandezande, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Boel et Delmotte.

M. le Président. — Les membres qui se sont abstenus sont priés de faire connaître les motifs de leur abstention.

Ik verzoek de leden die zich hebben onthouden, de reden van hun onthouding mede te delen.

De heer Boel. — Ik ben afgesproken met de heer Geens.

M. Delmotte. — J'ai pairé avec le ministre de Donnée.

De Voorzitter. — Dames en heren, thans lees ik u de tweede brief voor die ik van de heer Van In heb ontvangen :

« In artikel 13 van het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen heeft de regering zich de mogelijkheid toegeëigend om voor het jaar 1984 maatregelen te nemen tot regeling van de huurprijzen en tot verlenging van de huurovereenkomsten. Het ligt in de verwachting dat de bespreking van het bedoeld wetsontwerp in de beide Wetge-

vende Kamers slechts zal kunnen voltooid zijn op de vooravond van de voor alle huishuren belangrijke vervaldag van 31 december 1983. Onwaarschijnlijk lijkt het dan ook dat de grote massa van betrokkenen in het ongewisse zou blijven nopens de keuze tussen hetzij het van toepassing worden van het wetsontwerp, hetzij het gebruik van bijzondere machten tot verlenging van de vigerende wetgeving. Even onwaarschijnlijk is het gegeven dat de regering zich niet over deze keuze zou hebben beraden. »

De heer Van In stelt volgende motie voor : « De Senaat, na vaststelling dat in het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen de mogelijkheid ligt vervat om, bij gebruik van bijzondere machten de vigerende huishuurwetgeving voor het jaar 1984 te verlengen, stelt dat enige zinnige bespreking over bedoeld wetsontwerp is uitgesloten wanneer de regering zich niet duidelijk uitspreekt of ja dan neen zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om de vigerende wetgeving voor het jaar 1984 te verlengen.

De Senaat nodigt de regering, *in casu* de minister van Justitie, uit om vóór elke verdere behandeling van het ontwerp ondubbelzinnig deze vraagstelling te beantwoorden. »

Het woord is aan de heer Van In.

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, wij hebben vandaag allen kennis gekregen van de resolutie over de mening uitgedrukt door de grootste fractie in de Senaat waarbij kond wordt gedaan dat het goed zou zijn de discussie over de wetgeving tot regeling van de huren niet als gesloten te beschouwen, maar ze in een nabije toekomst verder te zetten. Ik meen dat ik de resolutie van het CVP-bureau goed heb samengevat ?

Ik nodig u uit kennis te nemen van de tekst die in verband met de regeling van de huishuren door de commissie voor de Justitie werd overhandigd. Ik verwijs u meer in het bijzonder naar artikel 13 van de voorgestelde tekst waardoor de regering uitdrukkelijk wordt gevraagd voor het jaar 1984 de huidige overgangsregeling inzake huishuur, namelijk de wet van 31 december 1982, te kunnen verlengen.

Vandaag is het sinterklaasdag, zes december 1983; dat betekent dat het over een drietal weken 31 december 1983 is, de vervaldatum van de lopende huurwet.

Wij mogen veronderstellen dat het wetsontwerp, zelfs als de Senaat de voorgestelde tekst ongewijzigd aanvaardt, slechts ten vroegste op de vooravond van Kerstmis door de Kamer van volksvertegenwoordigers zal kunnen worden besproken en eventueel aangenomen. Dan blijft er nog één week voor de regering om zich te beraden en ofwel de wet af te kondigen, ofwel bij toepassing van artikel 13 gebruik te maken van de bijzondere machten.

Geef toe dat het in deze omstandigheden onwaarschijnlijk lijkt dat de regering vandaag nog zegt niet te weten of zij de wet zal afkondigen, dan wel gebruik maken van de bijzondere machten. Een Senaat, die naam waardig, moet vandaag, vóór het begin van het debat, van de minister horen of hij of de regering al dan niet van deze bijzondere machten gebruik zal maken.

Ik richt mij nu tot de leden van de meerderheid, ervan afgezien of zij zich geroepen achten huurders, eigenaars of beide groepen te vertegenwoordigen. Ik vraag hun of zij zinnig kunnen discussiëren over deze teksten wanneer nu niet blijkt wat de regering precies van plan is. Ik verzoek de regering, vóór de bespreking van dit ontwerp, ondubbelzinnig mede te delen wat zij met haar nieuwe vraag om bijzondere machten wil doen. (*Applaus op de banken van de Volksunie en op de socialistische banken.*)

De Voorzitter. — Mijnheer Van In, ik heb gemeend de Hoge Vergadering ook van uw tweede brief op de hoogte te moeten brengen.

De heer Van In. — Het is een motie, mijnheer de Voorzitter.

De Voorzitter. — Wij zullen dan ook over de motie stemmen, dat is eenvoudig.

In feite opent u reeds het debat.

De heer Van In. — Het is juist andersom. Het gaat om een voorafgaande vraag. Ik vraag de regering een ondubbelzinnige verklaring over wat haar bedoeling is met artikel 13.

De heer Vanderpoorten. — U dient dat te vragen bij artikel 13.

De Voorzitter. — Wij stemmen nu over de motie.

De heer Van In. — Zonder antwoord van de minister. Dat is ongehoord!

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'ordre du jour de M. Van In.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over de motie van de heer Van In.

138 membres sont présents.

138 leden zijn aanwezig.

84 votent non.

84 stemmen neen.

52 votent oui.

52 stemmen ja.

2 s'abstiennent.

2 onthouden zich.

En conséquence, l'ordre du jour n'est pas adopté.

Derhalve is de motie niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, Akkermans, André, Aubecq, Bascour, Bock, Bosmans, Bossicart, Califice, Chabert, Claeys, Close, Coen, Conrotte, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléry, De Cooman, Decoster, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Demuyter, Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opend Bosch, MM. le comte du Monceau de Bergendal, Février, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, M. Gramme, Mme Hanquet, M. Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Pannels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Poulet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uytendaele, Van Daele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuysse, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx, Windels et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Basecq, Capoen, Cudell, De Baere, Degroove, Dehousse, Mme De Pauw-Devee, MM. De Smeyter, de Wasseige, Draulans, Egelmeers, Eicher, Geldolf, Gevenois, R. Gillet, Goossens, Grosjean, Hiernaux, Houben, Hubin, Humblot, Jandrain, Knuts, Lagasse, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Marmenout, Matthys, Mouton, Op't Eynde, Paque, Pécriaux, J. Peetermans, P. Peeters, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Seeuws, Thys, Th. Toussaint, Vandenhove, Van der Elst, Van Der Niepen, Vandezande, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Boel et Delmorte.

De Voorzitter. — Wij vatten nu de algemene beraadslaging aan over het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen.

Het woord is aan de rapporteur.

De heer Van Rompaey, rapporteur. — Mijnheer de Voorzitter, heren ministers, geachte collega's, de bespreking van dit ontwerp in de commissie kan in twee thema's worden samengevat.

Een eerste thema betreft de draagwijdte van het ontwerp. Met dit ontwerp komt niet de definitieve huurwetgeving tot stand die in de regeringsverklaring in het vooruitzicht werd gesteld. Daarover was iedereen het eens. In de memorie van toelichting bij dit ontwerp wordt de bedoeling ervan trouwens als volgt bepaald: « De laatste bijzondere wetten hebben weliswaar reeds een aantal verbeteringen doorgevoerd, doch een algemene en definitieve regeling is noodzakelijk. Met dit doel voor ogen legt de regering in een eerste fase een kort wetsontwerp aan uw goedkeuring voor. Daarbij worden enkel de bepalingen voorgesteld waarvan de regering meent dat ze bij voorrang dienen te worden behandeld. »

Sommige leden konden met deze methode niet instemmen. Zij geven de voorkeur aan een definitieve regeling inzake de huurwetgeving. Volgens de minister was dit onmogelijk, enerzijds wegens de complexiteit van deze materie en anderzijds wegens de noodzaak om vóór 1 januari 1984 een nieuwe huurwet goed te keuren vermits de huidige vigerende uitzonderingswet op 31 december 1983 vervalst.

Sommige leden vrezen dat er geen tweede fase zal komen en dat dit ontwerp wel eens de definitieve regeling zou kunnen zijn. Bovendien gingen dezelfde leden niet akkoord met de inhoud van dit ontwerp omdat deze steunt op achterhaalde sociaal-economische toestanden. Op deze opmerking heeft de minister geantwoord bij de bespreking van de artikelen.

Een tweede thema betreft de vraag wie men wil en wie men moet beschermen. Volgens sommige leden verliezen de huurders door dit ontwerp elke bescherming. De beperking van de huurprijzen wordt opgeheven en door de invoering van de contractuele vrijheid beschikt de huurder niet meer over een zekere huurvastheid. Bovendien is in geen duidelijke regeling voorzien betreffende de toestand waarin het gehuurde goed door de huurder wordt achtergelaten. Dit waren de voornaamste kritieken in verband met de bescherming van de huurder.

Andere leden waren van oordeel dat de verhouding verhuurder-huurder niet meer kan worden vereenzelvigd met de verhouding sterke-zwakke. Er zijn zwakke huurders maar er zijn ook zwakke verhuurders. Sommige verhuurders moeten, naast een klein pensioen, leven van de opbrengst van de woning die zij verhuren.

Uit enkele gegevens leidde de minister af dat geen van beide partijen behoefte heeft aan extra bescherming. Op 1 januari 1975 waren er in ons land 2484018 eigenaars van wie 84 pct. één woning en 10,2 pct. twee woningen bezat. 94,8 pct. van de eigenaars bezat dus één of twee woningen zodat de meeste verhuurders kleine eigenaars zijn.

Ten tweede, volgens de gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek waren er op 1 maart 1981, 152382 woningen onbewoond. Volgens de minister wijzen deze gegevens erop dat noch de verhuurder noch de huurder uitzonderlijk moeten worden beschermd en dat er een evenwicht tussen het belang van beide partijen tot stand moet worden gebracht, wat de bedoeling is van dit ontwerp.

Het derde thema waaraan de commissie een ruime aandacht heeft besteed, betreft de gevolgen van de aanpassing van de huurprijzen. De minister vestigde er de aandacht van de commissie op dat onder het stelsel van de uitzonderingswetten de verhuurder een meervoudig verlies leed. Enerzijds kon de verhuurder de indexaanpassing slechts toepassen met vertraging aangezien deze aanpassing slechts eenmaal per jaar mocht geschieden. Anderzijds was er een verschil tussen de evolutie van het indexcijfer en de evolutie van de huurprijzen. Wat deze laatste betreft, steeg over de periode december 1979 tot december 1981 het indexcijfer van de consumptieprijzen met 56,54 punten en de huurprijzen met 43,27 punten. Over de periode december 1977 tot december 1982 steeg de Abex-index met 81,50 punten en de huurprijzen met 35,11 punten.

Twee belangrijke opmerkingen werden nog gemaakt. Ten eerste, het is niet uitgesloten dat de verhuurder de door hem opgelopen achterstand wat betreft de huurprijs ingevolge de uitzonderingswetten zal trachten in te lopen door de toepassing van de indexeringsclausule. Volgens de minister bestaat dit gevaar echter niet aangezien bij de toepassing van de indexeringsclausule het vroegste aanvangsindexcijfer dit van december 1983 zal zijn. Het is echter niet uitgesloten dat na beëindiging van de lopende huurovereenkomst er een nieuwe huurprijs zal worden bepaald waarin de opgelopen achterstand zal worden verrekend. Doch nadien

zal een dergelijke sprong niet meer kunnen worden gemaakt omdat dan het aanpassingssysteem vastgelegd in artikel 1 zal functioneren.

Bij de aanpassing van de huurprijs wordt geen rekening gehouden met de koopkracht van de huurder. Dit was wel het geval bij de uitzonderingswetten. De bedoeling van dit ontwerp is, volgens de minister, een evenwicht te creëren tussen de inkomsten uit eigendom en de inkomsten uit arbeid.

Tenslotte werd gediscussieerd over het karakter van de ingediende amendementen. Volgens de enen vielen deze amendementen buiten het voorwerp van het huidige ontwerp en dienden ze te worden beschouwd als een nieuw voorstel. Volgens de anderen waren deze amendementen erop gericht het ontwerp te verbeteren en waren ze niet vreemd aan het voorwerp van dit ontwerp. Bij de artikelsgewijze bespreking werden alle amendementen behandeld.

Alvorens over te gaan tot de bespreking van de artikelen van het ontwerp, onderzocht uw commissie een reeks amendementen die tot doel hadden bepalingen in het Burgerlijk Wetboek in te voegen vóór artikel 1728bis, zijnde het eerste artikel van het ontwerp. Deze amendementen hadden betrekking op de volgende onderwerpen: ten eerste, een aanvullende definitie van de huur van werk; ten tweede, de definitie van de verschillende soorten van huur; ten derde, wijziging van het opschrift van boek III, titel 8, hoofdstuk 2; ten vierde, verplichte vermeldingen in een schriftelijke huurovereenkomst; ten vijfde, onderhuur en overdracht van huur; ten zesde, levering van en herstellingen aan het verhuurde goed; ten zevende, vervanging van het woord «toeval» in het artikel 1722; ten achtste, de verstoring van het genot van het verhuurde goed; ten negende, het gedogen van herstellingen door de huurder.

Al deze amendementen werden zonder noemenswaardige bespreking verworpen.

Dan vatte de commissie de artikelsgewijze bespreking aan. Betreffende paragraaf 1 van artikel 1 werden zes amendementen ingediend waarvan twee aanleiding gaven tot een zekere discussie.

Een eerste amendement had tot doel de onveranderlijkheid van de huurprijs te benadrukken. De tekst van dit amendement komt overeen met de vroeger door de Kamercommissie goedgekeurde tekst. De motieven hiervoor waren: de huuraanpassing kan maar gebeuren wanneer de partijen dit uitdrukkelijk in de overeenkomst hebben bedongen, en zelfs wanneer de huuraanpassing was bedongen, moet deze aanpassing worden gevraagd en mag ze niet automatisch worden toegepast. De meerderheid van de leden van de commissie was het met deze argumenten eens doch vond het overbodig de tekst van het amendement op te nemen in de wet.

Een tweede amendement beoogde in het laatste lid van paragraaf 1 het begrip «afsluiting van de overeenkomst» te vervangen door het begrip «de inwerkingtreding van de overeenkomst». Tegen dit amendement werden drie argumenten aangevoerd: ten eerste, de afsluiting van de overeenkomst is gemakkelijker te bewijzen dan de inwerkingtreding van de overeenkomst; ten tweede, voor het verlenen van een vaste datum aan een geschreven overeenkomst wordt altijd het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst in aanmerking genomen; ten derde, in de uitzonderingswetten werd eveneens het begrip «afsluiting van de overeenkomst» gebezigd.

Bij deze discussie rees de vraag hoe men het ogenblik van het afsluiten van een mondelinge huurovereenkomst zou kunnen bewijzen. Hierop werd geantwoord dat deze vraag niet ter zake is omdat het probleem van de indexaanpassing zich bij mondelinge huurovereenkomsten niet voordoet, in tegenstelling met de uitzonderingswetten.

De andere amendementen hadden betrekking op het facultatief karakter van de huuraanpassing, de beantwoording van de wijziging van de huurprijs aan een tegenprestatie en het verbod om een verhoging te bedingen bij het niet tijdig betalen van de huur. Geen van deze amendementen werd aangenomen.

Een materiële vergissing, die voorkwam in het derde lid van paragraaf 1 en die bestond in de woorden: «van de prijzen», werd rechtgezet door het schrappen van deze woorden.

Nopens de betekenis van de bepaling in paragraaf 2, verklaarde de minister uitdrukkelijk dat dit artikel alleen toepasselijk is wanneer het gaat om een aanpassing aan de kosten van levensonderhoud. Andere aanpassingsmodaliteiten vallen niet onder toepassing van dit artikel. Ingevolge deze verklaring werd een amendement ingetrokken dat ertoe strekte andere aanpassingsformules ook in te korten. Een amendement,

dat ertoe strekte de inkorting van rechtswege te laten gebeuren, werd evenmin aangenomen.

Bij de bespreking van paragraaf 3 werd formeel bevestigd dat: ten eerste, artikel 1 toepasselijk is op alle huurovereenkomsten, reden waarom een amendement dat de toepassing van artikel 1 wilde beperken tot ongemeubileerde woningen en nadien tot woningen, niet werd aangenomen; ten tweede, dit ontwerp niet toepasselijk is op de huur van woningen die toebehoren aan huisvestingsmaatschappijen.

Tenslotte werd de redactie van paragraaf 3 vereenvoudigd tot de zin: «Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.» Gelijkaardige formulering werd ook aangewend in de andere artikelen van het ontwerp.

Over artikel 2, dat handelt over kosten en lasten, werd vrij uitvoerig gediscussieerd.

Een amendement dat beoogde limitatief opgesomde kosten en lasten die betrekking hebben op het eigendom, ten laste van de verhuurder te leggen en eveneens limitatief opgesomde kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel van de huurder ten laste van de huurder te leggen werd verworpen. Evenmin werd een amendement aanvaard waarin een gelijkaardig principe, doch zonder opsomming van de kosten en de lasten, werd vooropgesteld.

Hoewel het de bedoeling was van dit amendement, de toepassing van dit principe over te laten aan de rechtspraak, oordeelde de meerderheid van de commissieleden dat dit principe veel te vaag was en dat, in zoverre de kosten en lasten betrekking hadden op taxes en belastingen, deze bepaling overbodig zou zijn, vermits de belastingreglementen de belastingplichtige wel zullen aanwijzen.

Ingevolge een amendement werd het laatste lid van paragraaf 3 gewijzigd in die zin dat, terwijl in de oorspronkelijke tekst van het ontwerp slechts de verplichting was ingeschreven dat de huurder de mogelijkheid moest worden geboden om de stukken in te zien ten huize van een natuurlijke persoon of op de zetel van de natuurlijke persoon die het beheer van appartementen waarneemt, thans de verhuurder aan de huurder een opgave van kosten en lasten moet doen toekomen en aan de huurder of zijn bijzonder gevolmachtigde de mogelijkheid tot inzage van de stukken moet waarborgen.

Artikel 3: een amendement betreffende de mogelijkheid voor de huurder om de te veel betaalde huur af te houden van de volgende huurbetalingen en een amendement betreffende de wijziging van de bestemming van het verhuurde goed werden eveneens verworpen.

Artikel 4: een amendement dat een opsomming van een aantal voorzieningen, aanwezig of afwezig in het gehuurde goed, wilde doen opnemen in de plaatsbeschrijving alsmede, naargelang van de aanwezigheid of de afwezigheid van deze voorzieningen, zekere rechten wilde toekennen aan de huurder, werd verworpen na een aantal opmerkingen van de minister en van sommige leden die erop neerkwamen, ten eerste, dat de voorgestelde plaatsbeschrijving grondig verschilt van het begrip plaatsbeschrijving dat tot op heden gold; ten tweede, dat de voorgestelde plaatsbeschrijving nog alleen door specialisten zou kunnen worden begrepen; ten derde, dat de door het amendement voorgestelde opvatting van een plaatsbeschrijving meer betrekking heeft op de kwaliteit van de woning en de categorie waartoe de woning behoort dan op een eigenlijke plaatsbeschrijving.

De termijn van acht dagen voorgeschreven in paragraaf 1 van het oorspronkelijk ontwerp werd te kort geacht en werd, op suggestie van een lid, gewijzigd in een termijn van vijftien dagen.

Artikel 5: een amendement betreffende de afschaffing van de mogelijkheid tot tegenbewijs bij afwezigheid van een omstandige plaatsbeschrijving, een amendement tot afschaffing van de plaatselijke gebruiken en ook een amendement betreffende de stilzwijgende wederinhuring en vervreemding van het gehuurde goed, werden ingetrokken. Een amendement om een dwingend karakter te geven aan de bepalingen van artikel 5 alsmede een amendement tot afschaffing van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek werden eveneens verworpen.

Artikel 6: tijdens de bespreking in de commissie is zeer duidelijk gebleken dat de bepalingen van artikel 6 enkel toepasselijk zijn op een waarborg die bestaat uit een som geld. Derhalve is artikel 6 niet van toepassing in geval van bankwaarborg of wanneer de waarborg bestaat uit aandelen of obligaties.

Ten einde te voorkomen dat, in verband met de beschikking over de waarborgrekening, vooraf een akkoord zou worden gesloten, werd de tekst van het oorspronkelijk artikel 6 in die zin gewijzigd en werden na

de woorden « schriftelijk akkoord » de woorden « opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst » ingevoegd.

Een amendement dat tot doel had de verplichting van de geïndividualiseerde rekening te schrappen alsmede een amendement dat maximumbedragen voorzag, een waarborg ten laste van de verhuurder wenste in te voeren en aan de bepalingen van artikel 6 een dwingend karakter wilde verlenen, werden verworpen.

De oorspronkelijke bepaling van artikel 7 had tot doel het gedeelte van de onroerende voorheffing, dat kon worden aangerekend op de inkomstenbelastingen, niet ten laste te leggen van de huurder. Deze bepaling was een tussenoplossing tussen enerzijds, de stelling de onroerende voorheffing volledig ten laste van de verhuurder te laten en anderzijds, de stelling de volledige onroerende voorheffing ten laste te leggen van de huurder. De voorgestelde formule werd gesuggereerd in een advies dat de Raad van State had uitgebracht over de door de Kamercommissie goedgekeurde tekst.

Tegen deze bepaling werden de volgende bezwaren aangevoerd. Ten eerste, is het niet zo duidelijk uit te maken wie van beiden, de huurder of de verhuurder, het meest profiteert van de inkomsten die de gemeentebesturen verwerven uit de onroerende voorheffing. Het zou kunnen zijn dat de huurwaarde en derhalve de huurprijs bepaald is in verhouding tot de uitgevoerde infrastructuurwerken in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed.

Ten tweede, is het voor de huurder een haast onbegonnen zaak uit te maken of het gedeelte van de onroerende voorheffing dat hem ten laste zou worden gelegd, juist berekend is.

Ten derde, vermits het gemeentelijk aandeel in de onroerende voorheffing het grootste is en de opcentiemen van de ene gemeente tot de andere merkbaar verschillen en met een razende snelheid worden gewijzigd, weet de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst nooit wat over enkele jaren het bedrag van de onroerende voorheffing zal zijn.

Rekening houdend met al deze argumenten verklaarde de minister zich akkoord met twee mogelijke oplossingen. Ofwel de bepalingen van artikel 7 te verwerpen en het huidige systeem van de contractuele vrijheid op dit stuk te behouden, ofwel artikel 7 in zijn huidige vorm te behouden.

De meerderheid van de commissie verkoos de eerste oplossing en verwierp artikel 7.

De regering diende een amendement in dat aan de huurder van een woning die hem tot hoofverblijfplaats dient, de mogelijkheid geeft om bij het einde van de huurovereenkomst, hetzij van bepaalde, hetzij van onbepaalde duur, de verlenging van de huurovereenkomst aan de vrederechter te vragen.

Wat zijn de modaliteiten, de voorwaarden en de precieze betekenis van deze bepaling die in vaktermen de sociale clausule wordt genoemd?

Ten eerste, kan de vraag door de huurder worden gesteld zowel bij het verstrijken van de termijn van de huurovereenkomst van een bepaalde duur als bij het beëindigen van een huurovereenkomst van onbepaalde duur ingevolge opzegging door de verhuurder.

Ten tweede, moet de huurder het bewijs leveren van buitengewone omstandigheden. Deze moeten hun oorsprong vinden in de moeilijke toestand waarin de huurder zich bevindt. Deze buitengewone omstandigheden moeten een element van stoornis zijn. Als voorbeelden werden aangehaald een plotselinge werkloosheid, een zwangerschap.

Ten derde, zal de rechter die over een ruim appreciatierecht beschikt, rekening moeten houden met de belangen van de twee partijen. Alle desbetreffende elementen kunnen hem worden voorgelegd.

Ten vierde, mag de toegestane verlenging één jaar niet overschrijden. De rechter kan, indien hij het billijk acht, een verhoging van de huurprijs toestaan.

Ten vijfde, kan de verlenging slechts eenmaal worden toegestaan voor buitengewone omstandigheden van dezelfde aard. Indien op het einde van de verlenging nieuwe buitengewone omstandigheden worden ingeroepen kan de rechter een nieuwe verlenging toestaan.

Bij de bespreking is ook duidelijk tot uiting gekomen dat een verlenging tussen partijen mogelijk is door een minnelijk akkoord en de partijen derhalve niet verplicht zijn zich te wenden tot de rechter. Na aanvaarding door de commissie van dit artikel, dat in de plaats is gekomen van het vroegere artikel 7, werden de andere amendementen met betrekking tot deze materie verworpen of ingetrokken.

In artikel 10 wordt bepaald op welk ogenblik de aanpassing van de huurprijs, in artikel 1728bis ingeschreven, mag geschieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomst afgesloten vóór 1 januari 1981 en die welke nadien werd afgesloten. Dit onderscheid werd overgenomen uit de vorige uitzonderingswet. Een amendement dat dit onderscheid wilde schrappen en de aanpassing van de huurprijs voor alle lopende huurovereenkomsten wilde mogelijk maken vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, werd verworpen.

Uiteindelijk werd een materiële vergissing in het laatste lid van het artikel verbeterd, zodat de tekst moet luiden als volgt: « Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs in toepassing van de voormelde wet had kunnen geschieden. »

Omtrent de beëindiging van de lopende huurovereenkomsten werden er bij wijze van amendement verschillende voorstellen geformuleerd. Voor de beëindiging van de huurovereenkomsten van bepaalde duur werden de volgende data vooropgesteld: de verjaardag in 1985, in 1986 en in 1987. Voor de beëindiging van de huurovereenkomsten van onbepaalde duur werden de volgende data bepaald: de verjaardag in de loop van 1986, op 21 december 1986 en op 30 juli 1987.

De regering heeft een amendement ingediend om de huurovereenkomsten die in de loop van het jaar 1984 vervallen, wanneer zij van bepaalde duur zijn of ingevolge opzeg worden beëindigd wanneer zij van onbepaalde duur zijn, te verlengen met één jaar. Dat betekent dat geen enkele huurovereenkomst kan worden beëindigd in 1984. Zij zullen ten vroegste een einde nemen op de verjaardag in 1985. Dit amendement van de regering werd aangenomen. De andere amendementen werden verworpen.

Vermits het oorspronkelijke artikel 7 betreffende de onroerende voorheffing werd verworpen, werd het artikel 13, dat voorzag in de verhoging van de basishuurprijs met een gedeelte van de onroerende voorheffing, eveneens verworpen.

Op artikel 14 hadden sommige leden een tweevoudige kritiek. Enerzijds, zegden zij, zal artikel 14 alle andere bepalingen van het ontwerp ongedaan maken en anderzijds zullen de maatregelen die eventueel worden genomen op grond van artikel 14 de grens van 31 december 1984 overschrijden, wat strijdig is met het advies van de Raad van State.

Het amendement, waarbij de regering ertoe verplicht werd bijzondere maatregelen te nemen indien er inkomensmatigingsmaatregelen worden genomen waarbij het maximale stijgingspercentage van de huurprijs op 3 pct. werd bepaald, werd verworpen.

Tenslotte werd het mysterie van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, waarvan sprake is in artikel 15, opgehelderd. Na een ernstig onderzoek, hierbij geïnspireerd en gestimuleerd door een lid van de commissie, kunnen wij met zekerheid zeggen dat de eerste aanvullende dag van het jaar VII de zeventiende september was in 1799, de dag waarop de Franse Republiek de feestdag van de deugd vierde.

Dit was, mijnheer de Voorzitter, geachte collega's, een verslag van de besprekingen van dit ontwerp in de commissie, dat met tien stemmen tegen vier werd aangenomen. (*Applaus op de banken van de meerderheid.*)

M. le Président. — La parole est à M. Gol, Vice-Premier ministre.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Monsieur le Président, mesdames, messieurs, après avoir remercié le rapporteur du travail à la fois consciencieux et compétent qu'il a accompli tant en commission qu'en séance plénière, je voudrais intervenir brièvement à ce stade de la discussion, pour préciser un certain nombre de points quant aux intentions que le gouvernement concrétise dans le projet soumis au vote de votre Haute Assemblée. Je me réserve de reprendre la parole, si besoin en est, après la discussion générale.

La communication du gouvernement faite au Parlement le 16 mars 1983 par le Premier ministre, a précisé que l'activité de la construction, tant pour les nouvelles constructions que pour les réparations, l'isolation et la rénovation sera stimulée et qu'un projet de loi définitif sur les contrats de louage sera déposé. Il y est également fait mention, dans une même optique, d'une série d'autres mesures.

C'est ce projet de loi définitif qui vous est soumis. Il est donc clair que la communication du gouvernement du 16 mars 1983 lie bien le dépôt de ce projet à la volonté de relance de l'activité de la construction.

Nous savons, en effet, que le secteur de la construction est en plein marasme. Nous assistons, en outre, à une dégradation de notre patrimoine immobilier.

Or la Belgique compte plus de deux millions et demi de propriétaires pour moins de dix millions d'habitants, ce qui représente une proportion que n'atteint aucun pays voisin.

Il s'agit là d'une particularité sociologique qui n'a pas été étrangère à la prospérité de notre pays.

Or, à partir de 1976-1977, on constate une brusque et importante désaffection à l'égard de l'immobilier.

Si certaines des causes de cette désaffection viennent de l'extérieur, la plupart d'entre elles tiennent incontestablement au pouvoir politique national.

Dois-je rappeler la taxation des plus-values immobilières, le projet de loi sur la préemption, la menace d'une législation régissant les rapports entre propriétaire et locataire d'une manière plus contraignante et bien sûr également les lois successives de blocage des loyers?

Sur le plan psychologique, le résultat de ces mesures prises ou à prendre ne s'est pas fait attendre. En moins de cinq ans, le secteur le plus prospère de notre économie s'est véritablement effondré. Les faillites se sont succédées, engendrant un chômage qui dépasse 40 p.c. de l'emploi dans ce secteur.

Cette réduction de l'activité s'est traduite pour le Trésor par d'importantes moins-values fiscales et des cotisations sociales ainsi que par un accroissement des transferts sociaux, chômage.

La crise immobilière commencée en 1976 a atteint, dès 1980, des proportions catastrophiques. Pour les dix premiers mois de 1981, la régression de la demande de logements neufs fut de 39 p.c. pour les maisons unifamiliales et de 40 p.c. pour les appartements.

Sans doute ne faut-il pas voir dans les diverses lois de blocage la cause, ni même la cause essentielle, de cette désaffection pour l'immobilier, la réduction générale des revenus ainsi que d'autres facteurs économiques y prenant une part non négligeable, mais il est évident que les diverses lois de blocage prennent une certaine part dans les causes de la désaffection à l'égard de l'immobilier comme placement. Elles ont créé une perte de confiance dans un secteur particulièrement sensible au climat général.

C'est pourquoi le gouvernement a prévu en mars 1983, répondant d'ailleurs à de multiples sollicitations tant de la Chambre que du Sénat, qu'un projet de loi sur les contrats de louage serait déposé permettant de mettre fin aux lois de blocage des loyers et d'y substituer un système plus stable, pour contribuer ainsi à la relance de l'ensemble du secteur.

Ainsi, le projet qui vous est soumis comporte, d'une part, des dispositions assurant la transition avec la longue période de blocage des loyers que nous avons connue et, d'autre part, d'autres dispositions modificatives du Code civil.

Lors de l'élaboration de ces dispositions, il a été tenu compte, dans une très large mesure, des débats qui ont eu lieu au Parlement, à la fois lors de l'examen du projet de loi déposé en 1978 par le gouvernement de l'époque — projet qui contenait une réforme globale de la législation sur le louage, et qui fut amendé par le gouvernement le 22 mai 1979 — et lors du débat intervenu en ce qui concerne l'examen des diverses lois de blocage.

Il a été également tenu compte des avis du Conseil d'Etat.

C'est ainsi qu'un consensus s'est formé sur les dispositions contenues dans le projet.

Je ne vais pas vous exposer l'ensemble de ces dispositions, car je ne voudrais pas que mon exposé fasse double emploi avec celui que M. le rapporteur vient de développer très excellemment. Son rapport a rendu compte, de manière aussi claire que précise, des longues discussions qui se sont déroulées en commission de la Justice. Je voudrais seulement insister sur la teneur de deux dispositions qui ont été insérées dans le projet par la voie d'amendements déposés par le gouvernement à la commission de la Justice, à la suite des discussions qui y ont eu lieu.

Il s'agit des dispositions de l'article 7 et de l'article 11, paragraphe 3.

L'article 7 prévoit que, lorsqu'un bail relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation. Il est précisé que la prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur

justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation, sans qu'elle puisse excéder un an. Si elle est accordée, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation du loyer.

Cette disposition, qui constituerait un article 1759bis du Code civil, est une disposition définitive, totalement distincte des dispositions transitoires que comporte le projet. Tant les baux à durée déterminée que ceux à durée indéterminée peuvent faire l'objet de cette prorogation.

Bien entendu, le preneur doit justifier de circonstances exceptionnelles. On a voulu, par ce texte, avoir égard à certaines situations sociales qui ne peuvent être considérées comme abusives, mais trouvent leur origine dans des difficultés auxquelles le locataire est confronté. Ces circonstances exceptionnelles sont, par exemple, la grossesse, la maladie grave, le décès de l'un des membres de la famille du preneur au moment du renouvellement.

Le juge devra, par ailleurs, vérifier si le bailleur ne se trouve pas, lui aussi, placé dans des circonstances exceptionnelles d'une certaine gravité. Le juge doit, en effet, statuer dans l'intérêt des deux parties et prendre en considération tous les éléments qui forment cet intérêt. Il se pourrait, par exemple — c'est un point auquel nous n'avons pas songé en commission et que je désire préciser à cette tribune —, que le bailleur se trouve confronté à une demande de prorogation introduite fort tardivement par le preneur, vraiment à la limite extrême du moment où le bail doit prendre fin, alors que le bailleur a déjà conclu un contrat de bail avec un nouveau locataire. Dans ce cas, il est évident que le juge, devant avoir égard à l'intérêt des deux parties, ne pourra ignorer ce fait.

Il ne peut évidemment être accordé qu'une seule prorogation pour des circonstances exceptionnelles de même nature.

L'article 11, paragraphe 3, contient, quant à lui, une disposition transitoire particulière réglant la prorogation des baux afférents au logement qui constitue la résidence principale du preneur. Ces baux d'habitation, qu'il s'agisse de baux à durée déterminée ou indéterminée, s'ils viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé dans le courant de l'année 1984, seront prorogés pour un an. Le preneur peut, quant à lui, mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

Ces deux dispositions, l'une définitive, l'autre transitoire, assurent donc au preneur la garantie d'une certaine stabilité dans l'occupation des lieux loués, compatible avec l'intérêt des deux parties et avec les principes généraux de liberté contractuelle prévus par le Code civil.

Monsieur le Président, mesdames, messieurs, je voudrais, dans la seconde partie de cet exposé introductif, répondre aux principaux griefs qui ont été articulés contre le projet de législation qui vous est soumis.

Tout d'abord, certains ont reproché au projet de ne pas mettre sur pied une réforme globale de la législation sur le contrat de louage contenue dans le Code civil.

C'est, bien entendu, volontairement que le projet a un objet précis et limité. L'expérience du passé nous apprend, en effet, et pas seulement dans la matière du louage, que des réformes globales trop ambitieuses et trop vastes n'ont que fort peu de chances d'aboutir dans un délai raisonnable, c'est-à-dire le temps de vie ou de survie des divers gouvernements, compte tenu de la lenteur du processus législatif approfondi devant les deux Chambres.

La volonté du gouvernement a été de rédiger un texte qui, d'une part, permettrait de mettre fin à la législation temporaire de blocage des loyers et, d'autre part, d'apporter, par des modifications limitées du Code civil, des solutions à des problèmes précis nécessitant un règlement urgent et dans un cadre où suffisamment de matériaux avaient été rassemblés, à la fois par les discussions antérieures sur les projets de réforme globale et par les discussions sur les diverses lois de blocage pour qu'un consensus puisse se dégager relativement facilement.

Cette réforme ponctuelle pouvait, quant à elle, aboutir rapidement et dans les délais compatibles avec les promesses que j'avais faites, à deux reprises, au Parlement lors de la discussion des lois de blocage de 1981 et du 30 décembre 1982.

Je tiens à insister sur le fait que, s'il s'agit effectivement d'une réforme ponctuelle par rapport au projet de réforme globale déposé le 30 mai 1978 et amendé le 22 mai 1979, il s'agit cependant, dans plusieurs de ses aspects, d'une réforme définitive, puisque certains articles du Code civil ont été modifiés en tant que tels, ce qui ne signifie pas que d'autres aspects de la réforme définitive ne puissent pas y être ajoutés ultérieurement, les

discussions se poursuivant sur des propositions ou des projets dans les assemblées parlementaires après le vote de ce premier volet.

Le projet a également voulu ne comporter, ainsi que je vous l'ai déjà signalé, que des dispositions sur lesquelles un consensus suffisant pouvait se former.

Pratiquement, aucune disposition n'est vraiment nouvelle, les dispositions prévues dans ce projet ayant été soit extraites de textes déjà longuement discutés du projet de réforme globale examiné au sein de la commission de la Justice de la Chambre, soit de l'expérience amassée après dix lois temporaires de blocage.

Je pense qu'ainsi, le projet forme un ensemble respectueux tant des intérêts des propriétaires que de ceux des locataires.

A cet égard, et c'est le deuxième grief, certains ont fait valoir que le projet porterait une législation essentiellement favorable aux propriétaires et tendrait à favoriser uniquement leurs intérêts.

Non seulement, il n'en est rien, mais, au contraire, le projet est essentiellement et largement protecteur des locataires.

En effet, le projet, s'il met fin aux différentes lois temporaires de blocage des loyers, le fait en prévoyant des mesures transitoires qui, d'une part, accordent aux locataires une importante prorogation des baux en cours et, d'autre part, comportent des mesures garantissant les locataires contre toute hausse brutale des loyers.

Il faut également observer — tout le monde s'accordera sur cette constatation — l'influence négative de la législation de blocage sur le marché immobilier, sur le secteur de la construction et sur la qualité de notre patrimoine immobilier.

Tout le monde admettra de même que cette législation temporaire a considérablement compliqué, sur le plan juridique, les relations entre propriétaires et locataires.

Je pense qu'elle a aussi introduit un élément de tension dans ces rapports entre propriétaires et locataires, notamment par l'incertitude périodique qu'elle pouvait engendrer.

C'est donc en toute équité que nous avons l'occasion de mettre fin à cette législation.

L'inflation se situera, pour 1983, en dessous de 8 p.c. En 1984, elle se situerait entre 5,5 et 6 p.c.

Les arguments tenant au phénomène de l'inflation, qui ont jadis été avancés pour justifier la nécessité de l'adoption de lois de blocage, n'ont donc plus cours, en tout cas plus dans la même mesure.

Je tiens également à insister sur le fait que l'ensemble des dispositions définitives — c'est-à-dire, à introduire dans le Code civil — tendent à garantir les intérêts des locataires. Ainsi, par exemple, le projet règle de manière impérative l'adaptation des loyers au coût de la vie. L'effet de dispositions contractuelles qui conduiraient à une adaptation des loyers plus importante que celle résultant de l'application de la formule légale serait réduit au résultat de celle-ci.

Je vous ai déjà parlé de la disposition nouvelle permettant au locataire de demander au juge de paix une prorogation de bail, s'il justifie les circonstances exceptionnelles.

Le projet comporte également des dispositions relatives à la garantie consistant en une somme d'argent. Celle-ci devra être placée par les parties sur un compte ouvert au nom du locataire dans une institution financière; le propriétaire ne pourra donc plus conserver cette garantie par-devers lui. Les intérêts produits par la somme placée seront capitalisés. Toutes ces dispositions nouvelles protègent le locataire contre les abus que pourrait commettre le propriétaire.

Il me paraît erroné — j'y ai insisté lors des travaux de commission — de penser que le propriétaire occuperait, par nature, une position de force par rapport au locataire. Je ne veux cependant pas prétendre que certains petits locataires n'ont pas été particulièrement frappés par la crise; mais certains petits propriétaires l'ont été certainement tout autant.

Le projet contient des dispositions protectrices, dont je vous ai parlé, qui visent particulièrement ces petits locataires, puisqu'elles sont relatives aux baux d'habitation dans lesquels l'objet loué constitue la résidence principale du preneur.

Enfin, une disposition particulière du projet vise l'hypothèse où des mesures de modération des revenus seraient prises; M. Van In y a fait allusion tout à l'heure.

La loi du 11 avril 1983 prévoit en effet que le gouvernement pourra prendre des mesures de modération des revenus du travail et ce afin de maintenir la compétitivité de notre économie par rapport à celle de nos principaux voisins. Il est fort peu probable que de telles mesures doivent être prises, mais cette possibilité constitue une soupape de sécurité indispensable qui a été essentiellement réclamée par ceux qui ne voudraient en aucun cas — et je peux les approuver —, que, si, dans des circonstances exceptionnelles, des mesures de modération devaient être prises à l'égard de l'ensemble des revenus et en particulier des revenus du travail, salaires et traitements, les mêmes mesures de modération exceptionnelles ne soient pas prises pour ce qui concerne les revenus de la propriété.

Le projet donne, dès lors, pouvoir au Roi de prendre, pour l'année 1984, et uniquement si des mesures de modération des revenus sont prises, des mesures réglant l'adaptation des loyers et la prorogation des baux en prenant pour modèle la loi du 30 décembre 1982.

Des chiffres que j'ai communiqués en commission, il ressort que plus de 90 p.c. des propriétaires belges détiennent aujourd'hui un ou deux petits immeubles et que, selon les données de l'Institut national de Statistique, malheureusement un peu anciennes, 83 p.c. des particuliers sont propriétaires de logements donnés en location, alors qu'en 1981, on comptait déjà 152 000 habitations inoccupées.

Ces données indiquent que les immeubles sont principalement mis en location par des propriétaires petits et moyens. Ceux-ci ne doivent pas être considérés, tant en fonction de leur position sur le plan économique que de leur expérience dans la négociation et de l'état du marché immobilier, comme favorisés par rapport aux candidats locataires. Inversement, il ne serait pas opportun de faire bénéficier l'autre partie au contrat de location d'un statut de surprotection.

Monsieur le Président, mesdames, messieurs, telles sont les considérations que je voulais émettre. Comme je vous l'ai dit, je ne tiens pas, après l'excellent exposé du rapporteur, à détailler les dispositions du projet de loi. Je tenais essentiellement à répondre aux trois principaux griefs qui ont été avancés contre le projet et dont il sera certainement question dans la discussion générale, ceci dans le but d'éviter un certain nombre de redites, sans vouloir pour autant, limiter l'argumentation des opposants éventuels à ce projet.

Je voudrais enfin apporter à l'assemblée une précision. Un point a intrigué certains membres de la commission et il avait été convenu qu'une recherche serait effectuée à cet égard.

Le projet de loi prévoit l'abrogation de la loi du « premier jour complémentaire an VII » qui autorisait les conscripts à résilier les engagements par eux contractés en raison des loyers, fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service. C'est cette date du premier jour complémentaire an VII qui a éveillé la curiosité des membres de la commission.

Un membre a relevé — sans dévoiler les secrets des débats en commission — que le calendrier républicain français partageait l'année en douze mois de trente jours, plus cinq ou six jours complémentaires.

Il est, en outre, précisé dans un rapport que ces cinq jours complémentaires étaient appelés « les jours sans-culottides » et ne faisaient partie d'aucun mois. L'année VII courait du 22 septembre 1798 — et non 1778, comme l'indique le rapport — au 16 septembre 1799. Le premier jour complémentaire de l'année VII fut donc le 17 septembre 1799. Le Sénat saura donc ainsi ce qu'il a abrogé et à quoi cette abrogation fait référence.

Je vous précise, par ailleurs, que ces jours complémentaires étaient des jours fériés consacrés à la célébration de fêtes républicaines. Ainsi, on célébrait le premier jour la vertu, le deuxième jour, le génie, le troisième jour, le travail, le quatrième jour, l'opinion, le cinquième jour, les récompenses et le sixième jour, la révolution.

Je ne puis donc que souhaiter que le projet de loi examiné aujourd'hui le soit tout entier sous le signe de la vertu, c'est-à-dire que les débats se limitent à une journée — largement occupée, il est vrai — afin que la Chambre des représentants puisse en commencer l'examen dans le plus bref délai possible. Je serais évidemment désolé, en tant qu'auteur du projet, que la discussion ne se termine qu'après six jours, c'est-à-dire par une révolution complète de ce projet qui, me semble-t-il, est suffisamment équilibré pour mériter l'approbation du Sénat.

Je remercie spécialement les membres de la commission et le rapporteur de l'excellent travail qu'ils ont accompli jusqu'ici. (*Applaudissements sur les bancs de la majorité.*)

De Voorzitter. — Het woord is aan de heer Boel.

De heer Boel. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, geachte collega's, wij worden hier geconfronteerd met de bespreking van wat de regering noemt « een wetsontwerp dat definitief de huur van onroerende goederen moet regelen ». In feite is het niet de definitieve hervorming van de regeling van de huur van onroerende goederen, waar men reeds gedurende jaren naar vraagt. Deze wet zal immers in de toekomst de burger, en dus ook de rechtsonderhorigen, met tal van vragen laten zitten en zal opnieuw een blijvende rechtsonzekerheid laten bestaan.

Wij kunnen ons niet losmaken van het gevoel dat u met deze operatie een politiek maneuver hebt willen uitvoeren. Waar terecht van op deze tribune steeds werd geklaagd over het feit dat in de allerlaatste weken van het jaar een huurwet zeer snel moest worden goedgekeurd, is het met uw ontwerp niet hetzelfde. Hebt u immers niet in de commissie gezegd dat de huurder definitief in de kou zal komen te staan indien dit wetsontwerp niet vóór het einde van het jaar wordt goedgekeurd? U bedreigt ons hier met het argument dat de behandeling van dit wetsontwerp zeer dringend is. Waarom hebt u dan het ontwerp zo laattijdig ingediend? In feite is het slechts een kopie van een voorontwerp van wet dat destijds door minister Vanderpoorten werd geformuleerd. Waarom hebt u daarenboven het ontwerp ingediend bij de Senaat, daar waar u weet dat ter zake reeds sinds 1979 een tekst werd goedgekeurd door de commissie voor de Justitie van de Kamer?

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Vous n'ignorez pas que chaque fois que le Sénat a eu l'occasion d'entamer une discussion sur les loyers, tous les groupes ont regretté le fait que la Chambre soit toujours saisie la première de ces projets et que, par conséquent, le Sénat n'ait jamais l'occasion d'avoir, à ce propos, une discussion approfondie.

J'ai voulu, puisqu'il s'agit, en l'occurrence, du projet définitif, donner l'occasion à la Haute Assemblée d'en être saisie la première et de pouvoir ainsi l'examiner de manière approfondie.

Je sais, et je songe au mot de La Fontaine, qu'on ne peut contenter tout le monde et son père mais j'ai voulu, malgré tout, tenter l'essai.

De heer Secuws. — De tijdelijke huurwetgeving werd ook reeds in eerste instantie in de Senaat besproken, mijnheer de Vice-Eerste minister.

De heer Boel. — U haalt drogredenen aan, mijnheer de Vice-Eerste minister. De Senaat heeft steeds kritiek geleverd op de laattijdige bespreking van de ontwerpen, zodat hij geen wijzigingen meer kon aanbrengen aan de tekst die door de Kamer werd goedgekeurd. Dat was ons hoofdargument. Wij willen niet zozeer het wetsontwerp als eersten bespreken. U heeft dit opzettelijk gedaan om een definitieve en grondige bespreking van de wet betreffende de huur van onroerende goederen uit de weg te gaan. De bespreking van deze materie was immers reeds in een zeer gevorderd stadium gekomen in de Kamer. Er werd een ontwerp goedgekeurd in de Kamercommissie en de Raad van State had hierover zijn advies gegeven.

In de commissie hebt u, mijnheer de Vice-Eerste minister, herhaaldelijk het valse argument van de urgentie gebruikt en misbruikt. U hebt uiteindelijk van uw meerderheid gedaan gekregen dat dit ontwerp nog vóór 1 januari 1984 zou kunnen worden besproken. Op die meerderheid kom ik straks trouwens nog terug.

Mijnheer de Vice-Eerste minister, als klap op de vuurpijl — en de heer Van In heeft er ook reeds op gealludeerd — worden wij weer met volmachten geconfronteerd. Ook de Raad van State heeft hierop uitdrukkelijk gewezen. Wij begrijpen werkelijk niet hoe het mogelijk is dat een meerderheid hiermee zo gemakkelijk vrede neemt. In feite is het een kat in een zak, want niemand weet wat de regering van zins is te doen en hoe zij die volmachten zal gebruiken.

Wij hebben duidelijke tegenvoorstellen gedaan in de commissie. Wij menen dat het Parlement zijn rechten volledig moet uitoefenen en dat dit alleen maar kan als nu de tijdelijke huurwet wordt verlengd en men tevens onmiddellijk verder gaat met een grondige en volledige bespreking op basis van alle ingediende voorstellen om tenslotte tot een definitieve

hervorming te komen van de wetgeving op de huur van onroerende goederen. Ik ben ervan overtuigd dat men zodoende over één jaar geen behoefte meer zal hebben aan een tijdelijke wet. Bovendien is een definitieve wet uiteindelijk ook een tijdelijke wet.

In deze aangelegenheid moest u, mijnheer de Vice-Eerste minister, een politieke keuze doen. In het definitief ontwerp kon u een politieke keuze maken tussen twee stellingen. Ofwel kon u kiezen voor de contractuele vrijheid, en hoe men het draait of keert, dit is nog altijd kiezen voor de vrijheid en de macht van de huiseigenaars, ofwel kon u kiezen voor een wettelijke bescherming van de huurder en hiervan blijven wij nog altijd voorstander.

Men moet immers beseffen dat voor de huurder in de dagelijkse praktijk nauwelijks sprake is van vrijheid van contracteren, ondanks alles wat men daarover zegt en schrijft. Ten opzichte van de kandidaat-huurder staat de eigenaar nog altijd in een machtspositie.

Sta mij toe u te zeggen waarop ik mij steun om zulks te beweren. De huiseigenaar behoort in het algemeen tot een hogere bevolkingscategorie — en dat blijkt voldoende uit de statistieken —, hij heeft een betere kennis van de wetgeving, meer ervaring en ook meer mogelijkheden om zich te laten adviseren of bijstaan. Al is dit niet altijd juist, toch is het waar in de meeste gevallen. Op grond van deze overweging alleen al verdient de huurder een wettelijke bescherming die voor hem levensnoodzakelijk is.

Niemand zal eraan twijfelen dat op het ogenblik van de verhuur de eigenaar veel sterker staat dan de huurder. Dat is zeker het geval als de vraag groot is, wat nu nog altijd geldt voor eengezinswoningen, minder voor appartementen. Maar zelfs wanneer de vraag niet zo bijzonder groot is, zijn de noden van de huurder veel groter. Voor hem gaat het uiteindelijk om een dak boven zijn hoofd, om een levensnoodzakelijke behoefte.

Natuurlijk heeft ook de verhuurder er belang bij zo snel mogelijk te verhuren, maar zijn nood is toch nog altijd minder dringend. Als hij geen gunstige voorwaarden kan bekomen zal menig eigenaar veel liever het verhuren één of verschillende maanden uitstellen, eerder dan zich voor jaren te verbinden tegen minder gunstige voorwaarden.

Daarenboven zien wij de jongste tijd ook het verspreiden van het verschijnsel van de « type-contracten ». Iedereen weet dat verschillende eigenaarsverenigingen voorgedrukte contracten verspreiden.

Daar komt nog bij dat vooral in de grote steden de huurwoningen meer en meer worden verhuurd via verhuurkantoren die vaste contracten gebruiken waarbij voor de huurders geen mogelijkheid tot discussie bestaat.

Derhalve noem ik die vrijheid van contracteren een lachertje dat volledig in tegenstrijd is met de realiteit van het ogenblik.

Ik lees toevallig in een dagblad — ik zal de naam niet vermelden om geen reclame te maken, hoewel wij hier niet voor de TV staan — dat er plannen bestaan van eigenaars om zich te laten verzekeren tegen niet-solvabele huurders. Dit betekent dat de verzekeringsmaatschappijen dan de controle hebben over de gesloten contracten met als gevolg dat er nog minder zal kunnen worden onderhandeld vanuit de positie van huurder.

Samenvattend, in de realiteit en in het overgrote deel van de gevallen, legt de eigenaar een contract op en is discussie over huurvoorwaarden door de huurder uitgesloten. De vrijheid van contracteren bestaat in feite niet meer. Het is dus een enorme vergissing in rechte te handelen alsof dat wel nog zo zou zijn.

Daarom is het belangrijk een huurwetgeving te maken met dwingende bepalingen die de huurder beschermen.

Wij hebben getracht dat in de commissie te bereiken door onze amendementen, maar zij werden stelselmatig afgewezen door de meerderheid. Op een bepaald ogenblik wilde men er zelfs niet meer over discussiëren.

Mijnheer de minister, als Vlaamse socialisten vermelden wij hier uitdrukkelijk dat wij opteren voor een soliede wettelijke bescherming van de huurder om als het ware een soort woonrecht te waarborgen. Dat wordt trouwens uitgewerkt in het wetsvoorstel Cools-Van den Bossche.

Mijnheer de minister, u hebt allusie gemaakt op het wetsontwerp van oud-minister Van Elslande, dat trouwens in de commissie voor de Justitie van de Kamer werd besproken en in 1979 zelfs goedgekeurd, zoals ik reeds heb gezegd. In deze tekst lag de nadruk zeer sterk op de bescherming van de huurder. In voorliggend ontwerp ligt integendeel de nadruk op het verstrekken van een zo groot mogelijke vrijheid van de huiseigenaar. Dit blijkt uit de bepalingen van twee essentiële punten in de huurwetgeving, namelijk de huurprijs en de duur van de huur. Dit blijkt ook uit de bepalingen nopens het bewijs van de lasten en kosten, de staat van de woning op het einde van de huur, de waarborg en de onroerende voorheffing. In al deze bepalingen wordt geknabbeld aan de bescherming van de huurder in het voordeel van de eigenaar.

Sta mij toe nog even terug te komen op het feit dat volgens de oorspronkelijke tekst van dit ontwerp een gedeelte van de onroerende voorheffing niet meer ten laste kon worden gelegd van de huurder. U heeft het zodanig klaargespeeld dat uw meerderheid u gevolgd is om ook deze bescherming nog weg te werken, zodat nu, zoals in het verleden, het volle pond van de onroerende voorheffing ten laste komt van de huurder. *(Gelach op sommige banken van de meerderheid.)*

U moet niet lachen, mijnheer Van Rompaey. Dat is de waarheid. Dat men hier maar eens het tegendeel komt bewijzen. Sommige leden van de meerderheid hebben ter zake trouwens amendementen ingediend. Zij werden echter, wellicht onder druk van de karwats, nadien ingetrokken.

Mijnheer de minister, uit dit ontwerp blijkt duidelijk een wijziging van politieke opstelling in vergelijking met het ontwerp van de heer Van Elslande. Wij stellen een zwenking vast in het voordeel van de sterkere partij, de eigenaar en in het nadeel van de zwakkere, de huurder. In feite hadden wij van u niets anders verwacht.

Wij hadden dat echter niet verwacht van een bepaalde vleugel van uw meerderheid die op een bepaald ogenblik de commissie nog heeft verlaten uit protest tegen uw ontwerp maar die nadien heeft moeten inbinden. Ik heb vandaag ook naar u geluisterd. Ik vind het verschrikkelijk dat u denkt met dit ontwerp de bouwsector te kunnen stimuleren. Het verder uitbuiten van de huurder zal de bouwsector niet stimuleren. Dit is slechts mogelijk indien u de kleine huurder de mogelijkheid zou geven een eigen huisje te verwerven, wat thans uitgesloten is.

Mijnheer de minister, wij hebben hier klaar en duidelijk uiteengezet waarom wij tegen dit ontwerp gekant zijn. Wij staan daarin trouwens niet alleen. Uit de *Gazet van Antwerpen* van 14 november 1983 citeer ik: «Maar of een redelijk evenwicht nagestreefd werd tussen de rechten en de plichten van eigenaars en huurders lijkt twijfelachtig, daarvoor werden te veel accenten verlegd.»

U hebt, mijnheer de minister, de accenten volledig verlegd ten koste van de huurder en ten voordele van de eigenaar. *(Applaus op de socialistische banken en bij Agalev.)*

M. le Président. — Nous poursuivrons cette discussion cet après-midi à 14 heures.

Wij zullen deze bespreking deze namiddag te 14 uur voortzetten.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 12 h 40 m.)

(De vergadering wordt gesloten te 12 u. 40 m.)