

SEANCES DU MARDI 6 DECEMBRE 1983
VERGADERINGEN VAN DINSDAG 6 DECEMBER 1983ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERINGSEANCE DE L'APRES-MIDI
NAMIDDAGVERGADERING

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 353.

PROJET DE LOI (Discussion):

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

Discussion générale (suite). — *Orateurs*: Mme Delruelle-Ghobert, MM. Van In, Lallemand, Mme Herman-Michielsens, MM. Lepaffe, Seeuws, Van Roye, Poulet, de Clippele, Vercaigne, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 353

Discussion et vote d'articles:

A l'article 1^{er} (nouveau): *Orateurs*: M. Vercaigne, M. Van Rompaey, rapporteur, p. 367.A l'article 1^{er} (nouveau): *Orateurs*: M. Vercaigne, M. Van Rompaey, rapporteur, p. 367.A l'article 1^{er}, A: *Orateurs*: M. Seeuws, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, M. Vercaigne, p. 369.A l'article 1^{er}: *Orateurs*: M. J. Peetermans, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 370.A l'article 1^{er}, A: *Orateurs*: M. Van Roye, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 371.A l'article 1^{er}, B: *Orateurs*: M. Van Roye, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 372.Ann. parl. Sénat — Session ordinaire 1983-1984
Parlem. Hand. Senaat — Gewone zitting 1983-1984

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 353.

ONTWERP VAN WET (Bespreking):

Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen.

Algemene bespreking (voortzetting). — *Sprekers*: Mevrouw Delruelle-Ghobert, de heren Van In, Lallemand, Mevrouw Herman-Michielsens, de heren Lepaffe, Seeuws, Van Roye, Poulet, de Clippele, Vercaigne, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 353

Beraadslaging en stemming over artikelen:

Bij artikel 1¹ (nieuw): *Sprekers*: de heer Vercaigne, de heer Van Rompaey, rapporteur, blz. 367.Bij artikel 1² (nieuw): *Sprekers*: de heer Vercaigne, de heer Van Rompaey, rapporteur, blz. 367.Bij artikel 1, A: *Sprekers*: de heer Seeuws, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, de heer Vercaigne, blz. 369.Bij artikel 1: *Sprekers*: de heer J. Peetermans, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 370.Bij artikel 1, A: *Sprekers*: de heer Van Roye, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 371.Bij artikel 1, B: *Sprekers*: de heer Van Roye, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 371.

A l'article 1^{er}, C: *Orateurs*: M. Van Roye, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 372.

A l'article 1^{er}, B et C: *Orateur*: M. Vercaigne, p. 373.

A l'article 1^{er}, B, C et D: *Orateurs*: M. Seeuws, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 374.

Justification de vote: *Orateur*: M. Van In, p. 375.

A l'article 1^{er}: *Orateurs*: M. de Wasseige, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 375.

Justification de vote: *Orateur*: M. André, p. 376.

A l'article 2: *Orateurs*: M. Van Roye, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 377.

Justification de vote: *Orateur*: M. Lallemand, p. 377.

Orateurs: MM. Vercaigne, Seeuws, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 378.

Justification de vote: *Orateurs*: MM. Van In, Lallemand, p. 379.

A l'article 4: *Orateurs*: M. Van In, M. Van Rompaey, rapporteur, p. 381.

INTERPELLATIONS (Demandes):

Page 382.

M. Humblet au ministre des Relations extérieures sur « le régime linguistique des coupe-file pour parlementaires européens à l'aéroport de Zaventem, les refus répétés du ministre de répondre à des questions écrites posées à ce sujet et l'incidence de ce problème sur l'avenir de Bruxelles en qualité de capitale unique des Communautés européennes ».

Mme N. Maes au ministre des Affaires économiques sur « le manque de parole du gouvernement qui continue à aider Cockerill-Sambre alors que n'a toujours pas été organisé un référendum sur la modération sociale ».

Bij artikel 1, C: *Sprekers*: de heer Van Roye, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 371.

Bij artikel 1, B en C: *Spreker*: de heer Vercaigne, blz. 373.

Bij artikel 1, B, C en D: *Sprekers*: de heer Seeuws, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 374.

Stemverklaring: *Spreker*: de heer Van In, blz. 375.

Bij artikel 1: *Sprekers*: de heer de Wasseige, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 371.

Stemverklaring: *Spreker*: de heer André, blz. 376.

Bij artikel 2: *Sprekers*: de heer Van Roye, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 377.

Stemverklaring: *Spreker*: de heer Lallemand, blz. 377.

Sprekers: de heren Vercaigne, Seeuws, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 378.

Stemverklaringen: *Sprekers*: de heren Van In, Lallemand, blz. 379.

Bij artikel 4: *Sprekers*: de heer Van In, de heer Van Rompaey, rapporteur, blz. 381.

INTERPELLATIES (Verzoeken):

Bladzijde 382.

De heer Humblet tot de minister van Buitenlandse Betrekkingen over « de taalregeling van de voorrangskarten voor Europese parlementsleden op het vliegveld van Zaventem, het herhaald weigeren van de minister om te antwoorden op desbetreffende schriftelijke vragen en de weerslag van dit probleem op de toekomst van Brussel als enige hoofdstad van de Europese Gemeenschappen ».

Mevrouw N. Maes tot de minister van Economische Zaken over « de woordbreuk van de regering die de steun aan Cockerill-Sambre voortzette zonder dat een referendum over de inlevering werd gehouden ».

PRESIDENCE DE M. LEEMANS, PRESIDENT VOORZITTERSCHAP VAN DE HEER LEEMANS, VOORZITTER

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 14 h 05 m.
De vergadering wordt geopend te 14 u. 05 m.

CONGES — VERLOF

MM. Belot et Canipel, pour des devoirs administratifs; Cuvelier, pour d'autres devoirs; Mmes Coorens et Jortay-Lemaire, empêchées, demandent d'excuser leur absence à la réunion de cet après-midi.

Afwezig met bericht van verhindering: de heren Belot en Canipel, wegens bestuursplichten; Cuvelier, wegens andere plichten; de dames Coorens en Jortay-Lemaire, belet.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving.

PROJET DE LOI RELATIF AUX CONTRATS DE LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES

*Reprise de la discussion générale
et vote d'articles*

ONTWERP VAN WET BETREFFENDE DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN

*Hervatting van de algemene beraadslaging
en stemming over artikelen*

M. le Président. — Nous reprenons la discussion générale du projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles.

Wij hervatten de algemene behandeling van het ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen.

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, mon intervention sera brève et consistera essentiellement à apporter le soutien de mon groupe aux travaux de ce jour.

Qu'il me soit permis de vous rappeler, monsieur le ministre, que lors de la discussion de votre budget, au printemps dernier, je vous avais interrogé, avec quelque inquiétude, sur l'élaboration d'une législation plus définitive sur les loyers.

C'est donc avec satisfaction que j'ai pris connaissance du présent projet de loi.

Je ne partage nullement l'opinion de ceux qui se déclarent déçus de ne pas être saisis d'une réforme globale et générale concernant les contrats de louage, réforme faisant suite au projet déposé en 1978 par le gouvernement de l'époque.

Le présent projet est qualifié par vous-même de projet à portée limitée et il en est bien ainsi.

Une réforme globale nous aurait entraînés dans une discussion fort longue au fil de nombreux mois.

Le réalisme politique nous impose de nous limiter à quelques aspects essentiels du problème car il fallait mettre fin à cette succession de lois de blocage des loyers qui engendrait une incertitude et une insécurité dommageable aux parties en cause.

Le projet qui nous est soumis nous paraît équitable et équilibré, prenant à la fois en considération les intérêts des locataires et ceux des propriétaires.

Il a le mérite d'abroger la législation temporaire de blocage, mais à certaines conditions, afin d'éviter une hausse brutale des loyers.

Il contient un certain nombre de dispositions modifiant, et vous l'avez rappelé tout à l'heure, monsieur le ministre, certains articles du Code civil pour se rapprocher des pratiques existantes.

Je cite: l'adaptation du loyer au coût de la vie; les modalités de paiement des frais et charges; la restitution des sommes payées indûment par le preneur.

Le projet prévoit, en outre, des dispositions complémentaires à l'état des lieux, ainsi que pour le paiement de la garantie.

Je m'en voudrais de ne pas épingler l'article 7 du présent projet. Lorsqu'il s'agit de la fin d'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur, celui-ci peut demander une prorogation.

Celle-ci ne lui sera accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et s'il s'agit de circonstances exceptionnelles. Le juge détermine la durée de la prorogation, maximum un an. Le juge peut, par ailleurs, s'il l'estime équitable, accorder à la demande du bailleur une augmentation de loyer.

Cet article constitue une base juridique s'inspirant à la fois de la conciliation des intérêts réciproques du locataire et du bailleur, mais permettant aussi d'apprécier des situations spécifiques. Cet article a été qualifié au cours de nos discussions de clause sociale, à l'image de ce qui existe en droit allemand et de ce que le Code civil met en vigueur aux Pays-Bas.

En conclusion, monsieur le ministre, je vous exprime la satisfaction du groupe PRL, quant à l'esprit et à la teneur de ce projet de loi, limité mais important, des contrats de louage des biens immeubles.

Puisse ce projet de loi entrer en vigueur le 1^{er} janvier 1984. C'est notre souhait. (*Applaudissements sur les bancs de la majorité.*)

De Voorzitter. — Het woord is aan de heer Van In.

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, het zou mij niet verwonderen dat de besprekingen van dit ontwerp behoorlijk wat frustraties opwekken en ik zal dan ook een poging doen om zo objectief mogelijk een aantal elementen te ontwikkelen die misschien enkele leden van de meerderheid er zullen toe aansporen ten opzichte van het ontwerp-huurwet het nodige voorbehoud aan de dag te leggen.

Nopens de hervorming van de huishuurwetgeving werden al jaren geleden initiatieven genomen, die trouwens geleid hebben tot het samenbrengen van teksten in de commissie voor de Justitie van de Kamer. Wij meenden toch te mogen verwachten dat, hoewel natuurlijk niet iedereen daar ten volle aan zijn trekken kwam, althans de basis voor een gezonde maatschappelijke discussie zou worden gelegd en dat, rekening gehouden met de sociaal-economische omstandigheden voor de volgende jaren, tegemoet zou worden gekomen aan de bezorgdheid die zowel bij de eigenaars als bij de huurders leeft.

Een eerste vaststelling, die men alleen maar kan uitleggen door de gewijzigde politieke verhoudingen, is dat men nauwelijks rekening heeft gehouden met die besprekingen en opnieuw tot het einde van dit jaar heeft gewacht om aan onze vergadering een nieuwe voorlopige tekst voor te leggen. Hierdoor is de onmogelijkheid ontstaan om tot meer evenwichtige discussies te komen die dieper op de zaken ingaan en die aan zoveel mogelijk mensen voldoening geven.

Nochtans — en dit was onze eerste reactie toen het regeringsontwerp werd voorgelegd — beschikken wij over tamelijk recente statistische gegevens. De jongste volkstelling heeft in 1981 plaats gehad en heeft ons nopens het patrimonium van bewoonde onroerende goederen gegevens verstrekt waarmee eigenlijk elke goede wetgever rekening zou moeten houden.

In de voorbereiding van het wetsontwerp wordt echter nauwelijks naar deze gegevens verwezen. Gelukkig is het werk in de commissie voor de Justitie van die aard dat op een vraag of een wenk van één van haar leden binnen de kortst mogelijke tijd deze gegevens worden voorgelegd.

Ik heb al eens op deze tribune gezegd dat het voorbereiden van een nieuwe huishuurwetgeving allerminst een zaak van juristen zou mogen zijn maar in de eerste plaats een zaak van de rechtstreeks betrokkenen. Volgens de statistische gegevens gaat het over bijna 1,4 miljoen huurders, over een totaal van 3,6 miljoen woongelegenheden en over — in 1981 althans — 152 389 panden die om één of andere reden leegstaan.

Ik geef u deze gegevens voornamelijk om te antwoorden op één van de argumenten die de minister heeft ontwikkeld maar dat mij nonsens lijkt te zijn, namelijk dat deze nieuwe wet zou kunnen bijdragen tot een grotere relance van de bouwsector.

Er bestaat toch een contractuele vrijheid voor het sluiten van huur-overeenkomsten voor vrijstaande of nieuw-gebouwde woningen. Niemand denkt eraan voor die panden aan huurders noch eigenaars een bedrag voor te schrijven voor de verhuring. Wanneer een huis of appartement vrijkomt in de huidige stand van de sociaal-economische verhoudingen, kan niemand worden belet de prijs te vragen die hij kan afdwingen.

Ik hoop dat de minister de moed zal hebben dit in te zien en dat hij niet opnieuw zal komen verklaren dat de huishuurwetgeving zoals zij reeds geruime tijd bestond tot grote depreciaties van het bouwpatrimonium heeft bijgedragen en in geen geval betrekking heeft op het feit dat de bouwsector zich op het ogenblik in een zo moeilijke situatie bevindt.

Een tweede element is de draagwijdte zelf van het ontwerp. Aan de schaarse leden van de meerderheid die hier aanwezig zijn wil ik herinneren aan de neoregeringsverklaring van 16 maart 1983 waarin ik in onderdeel III, vierde alinea, onder meer lees: «Er zal worden neergelegd een ontwerp van definitieve wet inzake de huurcontracten.»

De opdracht van de meerderheid was, op 16 maart 1983 althans, ons iets definitiefs voor te leggen om op die manier, volgens de regeringsverklaring, «het herstelbeleid op coherente wijze te voltooien».

Uw verklaring, mijnheer de minister van Justitie, bij de bespreking in de commissie is natuurlijk geheel anders. U verklaart — ik meen dat de rapporteur dit ook op een behoorlijke manier heeft genoteerd — dat het ontwerp geen globale hervorming van de huurwetgeving beoogt. Wij moeten als conclusie uit deze tegenstrijdige vaststellingen maken dat de regering eens te meer vaandelvluucht pleegt omdat in de regering zelf geen meerderheid werd gevonden om wat noodzakelijk was, namelijk de harmonische, de globale en de definitieve benadering van de huurwetgeving, mogelijk te maken.

Afgezien van deze preliminaire gegevens, mijnheer de Voorzitter, moeten wij uiteraard de voorliggende teksten onder de loupe nemen. Gemakkelijkshalve volg ik de nummering van de artikelen. Ik begin met de invoering van het nieuw artikel in het Burgerlijk Wetboek dat op een definitieve manier de binding van de huurprijzen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen zal vastleggen. De binding van het indexcijfer van de consumptieprijzen aan het toekennen van bepaalde bedragen is juist door toedoen van deze regering een hoogst betwistbare zaak geworden. Om volledig te zijn verwijs ik hierbij naar een reeks protesten die zijn gerezen bij mensen aan wie de eis werd opgelegd dat zij de toekenning van bepaalde bedragen ook moesten afhankelijk maken van de evolutie van het indexcijfer. Dat geldt niet alleen van opzichte van echtgenoten, maar eventueel voor ouders en kinderen en andere personen die tot een bepaalde onderhoudslast zijn verplicht.

Door de reële beperking van de inkomsten is er een wanverhouding ontstaan tussen de groei van de inkomsten enerzijds, en de werkelijke groei van het indexcijfer anderzijds, in zover dat een gegeven dat tien jaar geleden voordehandliggend was, nu in de wetgeving opnemen, niet meer beantwoordt aan een sociaal-economisch gegeven. Dat is, eens te meer, een door de regering gevoerde politiek die nadelig uitvalt voor een aantal rechtstreeks betrokkenen.

Ik kom nu tot een ander punt van het ontwerp van wet, namelijk de plaatsbeschrijving. In het rapport van de heer Van Rompaey kunt u lezen dat meerdere leden van de commissie, waaronder ikzelf, de nadruk hebben gelegd op de evolutie van de huurprijzen maar ook op de evolutie van de woonkwaliteit.

Mijnheer de Vice-Premier minister, in de huidige stand van de wetgeving weet u toch dat het verhuren van een woning in deze tijd niet meer is het verhuren van een dak en vier muren zoals dat was in de vorige eeuw. Op het ogenblik betekent het verhuren van een woning veeleer het verstrekken door de verhuurder van een aantal elementen en diensten, opdat *a house* ook *a home* zou kunnen zijn. Zo iets staat buiten kijf.

Wanneer wij nu over de plaatsbeschrijving discussiëren spreekt het vanzelf dat wij de vrijblijvende aard ervan zoals die in het Burgerlijk Wetboek voorkomt, niet verder kunnen respecteren en moeten discussiëren over een kwalitatieve benadering van het huurceel.

Ter gelegenheid van de bespreking van mijn amendement met betrekking tot de plaatsbeschrijving zal ik daarover verder uitweiden. De minister heeft mij in verband met dit amendement enige fantasie verweten. Ik hoop dat hij zal inzien dat wat hij als fantasie bestempelt in andere landen, zoals Nederland en Denemarken, al lang verworven recht is.

In het ontwerp van wet is ook een fameux «compromis» ingebouwd. Dat houdt in dat omwille van bijzondere sociale omstandigheden aan de vrederechter één jaar huurverlenging kan worden gevraagd door degenen wier huurovereenkomst ten einde loopt. In de commissie werd niet gezegd of die bepaling cumulatief is met een overgangsregeling, met andere woorden, of degene die de huurverlenging van één jaar heeft gekregen na het verstrijken van dit eerste jaar in een overgangsperiode wegens bijzondere omstandigheden nog eens een verlenging van een jaar kan krijgen. Ik meen evenwel dat die cumulatieve bepaling hier wel van toepassing is.

Mijnheer de Vice-Eerste minister, hoewel ik er in de commissie voldoende de nadruk heb op gelegd, blijkt men te vergeten dat door de opeenvolgende verlengingen van de wetgeving op de bescherming van

de huurprijzen, het uitzonderingsregime, waaronder wij nu leven, dateert van één december 1974. De wet van 10 april 1975 heeft de bescherming van kracht gemaakt vanaf 1 december 1974. Reeds ruim negen jaar leven wij dus in dat uitzonderingsregime. Dat heeft bepaalde gevolgen voor degenen die vóór 1 december 1974 een huurovereenkomst hebben afgesloten.

Voor de personen die gedurende negen jaar een woning of appartement huren zonder grote problemen met de eigenaar, zal de huurbescherming na maximaal één jaar en in bijzonder sociale omstandigheden na twee jaar eindigen, zelfs indien zij, zoals het dikwijls het geval is, een behoorlijke inspanning hebben gedaan om de depreciatie van het pand tegen te gaan en met eigen penningen het door hen bewoonde pand goed hebben onderhouden of zelfs verbeterd. Ook voor deze personen, dames en heren van de meerderheid, zal het huurcontract hoe dan ook in 1985 vervallen, tenzij zij zeer bijzondere sociale omstandigheden zoals zwangerschap of werkloosheid kunnen inroepen en zij zullen verder de willoze onderwerpen worden van de eigenaars die van deze situatie gebruik of liever misbruik kunnen maken.

De heer Boel. — Zwangerschap telt slechts eenmaal als een bijzondere sociale omstandigheid, mijnheer Van In.

De heer Van In. — De casuïstiek van zwangerschap en werkloosheid kan afzonderlijk worden gediscussieerd. Zullen deze bijzondere sociale omstandigheden eenmalig blijven? Moeten zij bijvoorbeeld voor ouderen van dagen, niet in de lengte van jaren blijven gelden?

Ik kom nu aan de zogenaamde overgangsbepalingen. Volgens de eerste overgangsbepaling zal de indexkoppeling vanaf volgend jaar een volledige uitwerking hebben. Hiervoor tellen geen verzachtingen. Tot mijn spijt, mijnheer de Voorzitter, heb ik deze morgen moeten vaststellen dat de minister nog steeds weigert enig uitsluitsel te geven over het gebruik van de bijzondere machten om moderaties ter zake mogelijk te maken. Na de uiteenzetting van bepaalde leden van de meerderheid, besluit ik dat voor de meerderheid en de regering de volledige indexkoppeling van 1984 af een verworven feit is.

Een tweede overgangsmaatregel bepaalt dat opzeg van huur van juni 1984 af principieel vrijstaat, tenzij — de enige uitzondering — de huurwoning de hoofdverblijfplaats is van de huurder. In dit geval kan het huurcontract worden verlengd tot 1985. Ik hoop u ervan te overtuigen dat het asociaal en niet-liberaal is iedereen onder deze zelfde regeling op te sluiten. Zou men niet degenen die reeds van vóór 1974 een bepaald pand huren, voor dit soort liberale valbijtactiek moeten beschermen?

Mijn laatste beschouwing betreft de toepassing van de bijzondere machten. Ik ga ervan uit dat de meerderheid het wetsontwerp natuurlijk zal goedkeuren en dat men, in toepassing van artikel 13 van het ontwerp, bij machte zal zijn bepaalde verzachtingen voor het doorberekenen van de index in de huurprijzen in te bouwen.

De heer Seeuws. — De minister zegde in de commissie dat dit niet nodig zal zijn.

De heer Van In. — Ik laat dat voorlopig buiten beschouwing, mijnheer Seeuws. De minister heeft hierover tot nog toe gezweven in openbare vergadering. Het spijt mij, mijnheer de Voorzitter, dat u hem niet tot de orde hebt geroepen en dat u hem niet hebt verplicht de precieze draagwijdte van bepaalde delen van de tekst voor ons nader te verklaren.

De mogelijkheid om gebruik te maken van bijzondere machten houdt in dat voor de overgangsperiode, weze het jaar, de bepalingen inzake indextoepassing en opzeg mogen worden aangepast. Men zal zeggen dat deze mogelijkheid enkel als draagwijdte heeft, de data die in het ontwerp staan aan te passen. Maar, dan is de voorgelegde tekst zeer ongelukkig geformuleerd vermits het derde onderdeel van artikel 13 in zeer algemene bewoordingen zegt: «De bepalingen van de artikelen 10 en 11 te kunnen aanpassen met het oog op hun latere toepassing.»

Dergelijke vage bewoording geeft bijgevolg de mogelijkheid om een nieuwe vorm van huishuurwetgeving te decreteren via het systeem van bijzondere machten.

Afgezien van de eigenaardige houding van de minister ten aanzien van de vragen die hem werden gesteld, menen wij dat bepaalde leden van de meerderheid zich illusies maken wanneer zij hopen dat een verzachting van de lopende huurprijzen in de wet zal worden opgenomen.

Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, ik kom tot mijn besluit dat tegemoetkomt aan wat de minister reeds in zijn uiteenzetting heeft aangeraakt.

Ten eerste, de globale regeling blijft uit. Dan kan de vraag worden gesteld of dit alleen ten nadele is van de huurders. Het staat als een paal boven water dat het uitblijven van een globale regeling evenzeer ten nadele van de eigenaars of de potentiële eigenaars is. Trouwens, zelfs zonder het erop aan te leggen eigenaar te worden, is ieder van ons, van wie de ouders een onroerend goed bezitten, ooit eens geroepen om zelf eigenaar en verhuurder te worden, tenzij men in deze zwakke conjunctuur tot de verkoop van het geërfde onroerend goed zou overgaan.

Ik betwijfel ten eerste dat dit alleen maar een zaak van huurders en eigenaars is en dat het ontwerp inzake de huur van onroerende goederen moet worden bekeken met de ogen van een bepaalde maatschappelijke klasse.

Het is evident dat iedereen in dit land rechtstreeks of onrechtstreeks, nu of in de toekomst, baat heeft bij een degelijke huishuurregeling. Iedereen heeft er dus belang bij dat zo spoedig mogelijk een poging wordt gedaan om een meer definitieve regeling uit te werken.

Een tweede vraag die de minister heeft gesteld, is of zijn ontwerp alleen maar de eigenaars tot voordeel strekt. Ik heb op die vraag zelf al geantwoord. Voor ieder goed lid van de commissie voor de Justitie en voor al degenen die pogen tot sluitende en voor iedereen begrijpelijke teksten te komen, staat het vast dat die teksten zo moeten worden opgevat dat zij zowel voor de eigenaars als voor de huurders maximaal verstaanbaar zijn. Deze verstaanbaarheid kan maar worden vertolkt in de context van de huidige sociaal-economische omstandigheden. Wij hebben wellicht niet meer te doen met personen die een maximum aan onroerende goederen bezitten en deze verhuren. Ook op dat vlak heeft de sociaal-economische evolutie een bepaalde draai genomen. Dat is een reden te meer om een inspanning te doen om iedereen die vroeg of laat bij deze materie wordt betrokken, daarin een zo duidelijk mogelijk inzicht te geven.

Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, geachte collega's, het zou voor ons gemakkelijk zijn te zeggen, dat dit ontwerp vermits het eens te meer het toekennen van bijzondere machten inhoudt, door ons zal worden afgewezen.

Ik ga op dit ogenblik niet zo ver. Bij de artikelsgewijze bespreking kan de houding van de leden van de meerderheid ten aanzien van bepaalde verbeteringen of veranderingen beslissend zijn voor de uiteindelijke houding van mijn fractie tegenover dit ontwerp. Principieel moeten wij nochtans zeggen dat de minister en zijn regering vaandelvucht hebben gepleegd ten aanzien van de opdracht die de regering zelf op zich had genomen via de minister van Justitie.

Principieel moeten wij ook zeggen dat dit ontwerp in genen dele voldoet en dat het evenmin beantwoordt aan de belangrijke socio-economische veranderingen die zich sinds de Napoleontische wetgeving hebben voorgedaan. Een kans werd gemist. U zult daarvoor, mijnheer de minister en leden van de meerderheid, de verantwoordelijkheid dragen. *(Applaus op de banken van de Volksunie, op de socialistische banken en op de banken van Ecolo-Agalev.)*

M. le Président. — La parole est à M. Lallemand.

M. Lallemand. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, j'ai écouté avec grand intérêt les différents intervenants.

Je partage entièrement les vues de M. Boel sur le projet de loi déposé par le gouvernement et je suis d'accord sur les remarques pertinentes émises par les préopinants, notamment par M. Van In. Je me bornerai donc à une critique fondamentale.

Je voudrais souligner, d'abord, l'évolution qui se manifeste entre le projet gouvernemental tel qu'il a été déposé en 1979 et voté en commission de la Chambre des représentants.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Ce n'était pas le même gouvernement.

M. Lallemand. — Bien entendu, c'est ce que je voulais dire. Cela souligne de manière significative les modifications qui se sont opérées d'un gouvernement à l'autre en raison du changement de partenaire. Cela me paraît tout à fait significatif.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Nous ne sommes pas là pour faire votre politique.

M. Lallemand. — Bien entendu, mais vous n'êtes pas seuls au gouvernement non plus. Permettez-moi de souligner, non pas à votre égard, mais à l'égard de ceux qui avaient autrefois approuvé le projet gouvernemental, leur changement d'attitude, changement qui me paraît significatif et, à mon sens, regrettable. C'est aussi mon droit, vous en conviendrez, d'apprécier cette modification, même si vous pouvez éprouver quelque plaisir à constater que vos thèses ont, pour une large part, triomphé dans ce nouveau projet de loi.

Est-ce que la situation a tellement changé que vous avez déposé un projet de loi qui s'écarte si fort de l'ancien?

Je me permets de rappeler qu'en 1979, la situation économique n'était pas fondamentalement différente de celle d'aujourd'hui et que, depuis lors, les gouvernements successifs ont recouru au blocage des loyers pour plusieurs motifs dont je n'aperçois pas qu'ils aient disparu aujourd'hui. Le blocage des loyers a été instauré, en effet, pour juguler l'inflation qui ne cesse de détériorer notre monnaie. Peut-on dire aujourd'hui, comme vous l'avez affirmé tout à l'heure, que l'inflation ne menace plus, que la lutte contre l'inflation n'est plus la politique du gouvernement? Cela me paraît une affirmation assez curieuse compte tenu de ce que, par ailleurs, le gouvernement fait sur le plan social et économique.

Deuxième raison, lorsqu'on a pris ces lois de blocage, il s'agissait surtout d'équilibrer les sacrifices demandés à la population. A partir du moment où, par différents moyens de pression, on limitait les traitements et les salaires et on réduisait les allocations sociales, il était de justice élémentaire que les augmentations de loyer soient contenues et délimitées.

C'est la justification fondamentale des lois de blocage: elles freinaient la tendance à l'aggravation des inégalités sociales, inévitable en temps de crise.

Le gouvernement actuel admet d'ailleurs le principe qu'il faut contenir les loyers dans une certaine limite. Il l'admet, puisque dans un article important de son projet, il décide, en effet, que l'augmentation des loyers ne pourra pas dépasser le montant de l'index. Vous reconnaissez un principe important, à savoir que les loyers ne peuvent plus fluctuer de manière souveraine dans notre régime tel qu'il fonctionne aujourd'hui et qu'il importe donc d'imposer des limites. Mais cette disposition du projet qui est louable, peut se révéler injuste et inéquitable lorsque le gouvernement s'autorise, par différents moyens de pression, voire par voie directe, à limiter l'accroissement des salaires, à refuser l'adaptation des salaires à l'index, à réduire les allocations sociales.

Bien entendu, il est prévu dans le projet qu'en 1984, le gouvernement, lorsqu'il recourra à la limitation des revenus professionnels, pourra prendre certaines mesures de réduction des augmentations de loyers. Mais le gouvernement ne s'oblige pas et ne demande pas au législateur de l'obliger à pratiquer ces réductions des augmentations de loyer lorsqu'il prendra des mesures tendant à supprimer la liaison des salaires à l'index, lorsqu'il voudra arrêter la croissance des revenus professionnels.

Nous estimons qu'en cette matière, il serait indispensable que la loi prévoie l'obligation pour le gouvernement d'agir sur les loyers lorsqu'il intervient d'autorité pour limiter l'augmentation des revenus professionnels.

Mais la critique la plus fondamentale qu'on peut faire à l'égard du projet, c'est qu'après avoir affirmé cette règle juste que l'augmentation des loyers doit être contenue dans certaines limites, le gouvernement donne par ailleurs aux bailleurs le pouvoir de tourner cette disposition à leur entière convenance en recevant, en effet, le droit de donner congé aux locataires, même lorsque ceux-ci remplissent parfaitement leurs obligations.

Voilà bien la philosophie fondamentale de ce projet: d'une part, on affirme qu'il y a lieu de limiter les augmentations de loyer pour des raisons sociales impérieuses; d'autre part, on permet aux bailleurs de donner congé aux locataires, sans avoir à justifier d'aucun motif.

On voit bien que par ce retour au droit commun d'avant les lois de blocage, la limitation que le projet veut instaurer, sera très facilement tournée par les bailleurs. Ils n'auront qu'à donner congé aux locataires pour leur imposer de substantielles augmentations. Ainsi, pour tous les baux à durée indéterminée — et la plupart des baux des appartements modestes le sont —, il suffira au bailleur de donner un congé d'un mois à trois mois pour que le locataire, sous peine d'expulsion, se voit imposer de substantielles augmentations de loyer. Et je n'évoque pas là une

menace théorique, puisque les organismes qui s'occupent de la protection des locataires, ont déjà reçu de très nombreux locataires, porteur de lettres recommandées émanant de leurs bailleurs et leur annonçant un prochain congé. Le but est évidemment de réclamer des augmentations substantielles.

Qu'on ne vienne donc pas dire que l'incidence de la loi sera négligeable sur les loyers. Elle sera fondamentale, en raison même du fait qu'on n'a pas voulu réglementer les règles du congé donné par les bailleurs.

Il nous paraît particulièrement regrettable que le gouvernement ait choisi cette voie et abandonné, comme l'a souligné avec pertinence M. Van In, le projet d'une réforme fondamentale et complète du Code civil dans une matière qui a bien changé depuis le Code Napoléon.

Mais nous devons constater que la demi-réforme qui nous est proposée a un sens politique. On tente de faire pression sur les parlementaires en leur demandant de voter d'urgence une demi-réforme pour éviter le débat sur une réforme définitive et fondamentale des règles sur les baux à loyer car le gouvernement n'obtiendrait pas l'accord politique de sa majorité pour la mener à bien.

Nous considérons, comme l'a rappelé tout à l'heure M. Boel, qu'il faut, choisir son camp. En effet, la majorité des citoyens de ce pays défavorisés et économiquement faibles, sont des locataires ou de petits propriétaires qui n'ont pas de locataire parce qu'ils occupent eux-mêmes leur maison ou la donnent en jouissance à leurs descendants ou à leurs parents.

C'est pour cette majorité-là qu'il faut se décider.

C'est dans cette optique que nous estimons que toute réforme fondamentale de la loi sur les baux à loyer doit obéir à quatre principes fondamentaux. Nous aurions voulu en discuter dans le cadre d'une réforme fondamentale, mais pareille discussion est impossible ici, alors même qu'il faut insérer fort malaisément de longs amendements dans une loi qu'on a voulu très étroitement circonscrire.

Quels sont ces quatre principes fondamentaux? En vous les citant, j'aurai développé le long amendement que j'ai déposé et tendant à insérer un article 7bis nouveau.

Premier principe fondamental: L'augmentation des loyers doit être contenue par les dispositions légales. J'en ai fait mention tout à l'heure. Le gouvernement, en apparence, souscrit à ce principe, mais il permet de le tourner en ne réglementant pas la procédure de résiliation des baux.

Deuxième principe fondamental: Lorsque le gouvernement — ou toute autorité publique — impose le blocage ou la réduction des loyers, la loi doit garantir que, par une même décision, les loyers seront stabilisés ou réduits dans une même mesure, tout au moins pour les locataires d'immeubles à faible revenu cadastral.

Ce principe est fondamental. Sinon, on permet au gouvernement qui pratique une politique de limitation des revenus, d'accroître la pression économique et sociale sur les économiquement faibles.

Troisième principe fondamental: La loi doit définir clairement les frais et les charges qui incombent au locataire et au bailleur.

Il est, par exemple, inadmissible que le projet permette que le bailleur mette à charge du locataire tout ou partie du précompte immobilier qui constitue un impôt. Il eût été intéressant d'en finir, par une loi, avec cette confusion entretenue dans les contrats types, préjudiciable au locataire, en ce qu'elle permet de transformer des frais et des charges qui devraient incomber normalement au bailleur, en loyer supporté par le locataire.

Quatrième principe fondamental: La loi doit garantir au locataire un véritable droit au logement, du moins lorsque ce locataire satisfait parfaitement à ses obligations.

Pour réaliser ce dernier principe, plusieurs règles devraient être observées.

D'abord, le locataire devrait disposer d'un bail d'une durée minimum.

Le bailleur devrait justifier de circonstances exceptionnelles pour pouvoir récupérer sans délai sa propriété. Lorsqu'il veut bâtir ou reconstruire son immeuble, lorsque lui-même ou ses enfants veulent l'occuper ou lorsqu'il peut se plaindre d'une mauvaise exécution du bail par le locataire, le bailleur doit pouvoir disposer de sa propriété. Mais hors ce cas, si le locataire a parfaitement exécuté ses obligations, il doit, dans une législation moderne, disposer d'un droit à la prorogation du bail.

Je m'attends bien à ce qu'on s'écrie: « Ce faisant, vous allez, indiscutablement, porter atteinte à la propriété immobilière! » Mais puis-je faire remarquer qu'on n'a pas crié de la sorte lorsqu'il s'est agi de réglementer les baux commerciaux et lorsqu'on a accordé aux locataires commerciaux, pour les besoins de leurs fonds de commerce, et contre la volonté des bailleurs, des baux d'une durée croissante, allant de neuf ans à dix-huit et vingt-sept ans? On a même prolongé, il y a peu, la durée des baux commerciaux de vingt-sept ans à trente-six ans. A cette époque, personne n'a protesté contre cette réduction du droit de propriété alors qu'il s'agissait seulement de protéger un fonds de commerce.

Nous proposons d'appliquer ces principes de manière d'ailleurs beaucoup plus limitée, en faveur de ceux dont il importe de protéger le foyer et l'unité de vie. Ces intérêts ne sont-ils pas aussi essentiels que la protection d'un fonds de commerce?

C'est la raison pour laquelle, dans notre amendement, que je ne défendrai plus tout à l'heure puisque je l'aurai exposé ici, nous proposons un véritable droit à la prorogation de bail d'une durée de trois ans, avec un maximum de neuf ans, pour tous les locataires qui ont parfaitement rempli leurs obligations, et lorsque le bailleur ne peut justifier des circonstances exceptionnelles dont j'ai parlé tout à l'heure.

Deuxième règle qui doit organiser ce principe: Si l'on impose une prorogation au bailleur, il faut prévoir pour lui un droit à révision du loyer. Nous entendons donc bien défendre une législation qui n'aboutisse pas à spolier les bailleurs, mais qui établisse un équilibre qui puisse être apprécié, dans certains cas, par un arbitre objectif et impartial.

C'est la raison pour laquelle nous proposons une troisième règle: La révision du loyer comme la prorogation peuvent être arbitrées en justice lorsqu'il y a désaccord. C'est un point fondamental. Nous pensons que le locataire qui a parfaitement rempli ses obligations doit avoir un droit de défense et de discussion lorsqu'il s'agit de mettre fin à son droit d'occuper un lieu.

Le gouvernement a d'ailleurs fondé ce droit d'une certaine manière, lorsque, dans un article nouveau qui a été proposé après de nombreuses discussions en commission de la Justice, il a accepté que le locataire puisse, lorsque des circonstances exceptionnelles le permettent, demander au propriétaire une prorogation d'un an au maximum.

Mais cet amendement ne nous satisfait pas pour trois raisons. D'abord, parce que, on l'a déjà souligné à plusieurs reprises, ces circonstances exceptionnelles font que l'immense majorité des locataires ne pourra pas bénéficier de cet avantage. Il faudra, en effet, des circonstances d'exception, par hypothèse, interprétées restrictivement, qui ne pourront pas être invoquées par beaucoup de gens.

Ensuite, il faudra que ce soit le locataire qui prenne recours en justice, c'est-à-dire qui saisisse lui-même l'appareil judiciaire et subisse la charge de la procédure.

Enfin, cette augmentation ne vaudra que pour un an.

Nous pensons que, lorsque le bailleur n'a pas de raison, légalement définie, de donner congé au locataire, lorsqu'il ne peut pas invoquer ces raisons déjà définies par les lois de blocage — occupation personnelle, inexécution par le locataire de ses obligations —, il lui appartient, à lui, propriétaire, de prouver éventuellement les circonstances exceptionnelles qui justifieraient le congé au locataire régulièrement établi dans son immeuble.

Il faudrait à tout le moins, si l'on n'acceptait pas le principe que nous avons défini, qu'on renverse la charge de la preuve et qu'incombe au bailleur l'obligation de prouver l'existence de ces circonstances exceptionnelles qui empêchent la prorogation du bail d'un locataire consciencieux et respectueux de ses obligations.

Voilà, me semble-t-il, les principes qui doivent régir une réglementation nouvelle des baux à loyer dans un régime démocratique.

Nous constatons que le projet du gouvernement, dominé par une vision libérale — qui tend d'ailleurs au démantèlement des protections établies en faveur des travailleurs et des personnes à faibles revenus — affaiblit, édulcore toutes les garanties instaurées par les lois et les gouvernements antérieurs et permet ainsi au bailleur qui peut donner congé sans motif au locataire de tourner ces dispositions de protection à sa guise.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Comment pouvez-vous dire, monsieur Lallemant, que la loi actuelle remet en cause des garanties établies par les gouverne-

ments précédents? Toutes les dispositions nouvelles par rapport au droit commun de la location sont, en fait, protectrices du locataire.

Il est exact qu'on met fin au système du blocage. Mais les lois de blocage étaient par définition — on l'a suffisamment répété lors du vote de chacune d'elles — des lois d'exception.

Vous tentez de faire croire au Sénat — et vous en êtes certainement convaincu — que les lois de blocage étaient devenues le droit commun de la location, alors qu'il s'agissait d'autant de dispositions exceptionnelles...

M. Lallemand. — Elles étaient la réalité de la vie des locataires d'aujourd'hui.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Elles étaient des dispositions exceptionnelles dont tous les groupes ont successivement regretté, à la tribune, qu'elles fussent prorogées d'année en année comme autant d'exceptions. On revient au droit commun en l'aménageant dans un sens qui, sur tous les points, renforce la protection des locataires.

M. Lallemand. — Ce n'est pas exact.

M. J. Wathelet. — Mais si. C'est vrai.

M. Lallemand. — Ce n'est pas exact pour deux raisons. Nous pouvons débattre de cette question très simplement.

Depuis six ou sept ans, nous avons recouru à des lois de blocage pour des raisons sociales et économiques. Ces raisons ont-elles changé aujourd'hui? Je réponds non. Elles n'ont pas changé! Pourquoi le gouvernement éprouve-t-il brusquement le besoin de libérer, par les techniques que j'ai développées, le blocage des loyers?

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Deux choses ont fondamentalement changé, monsieur Lallemand.

D'une part, l'inflation est désormais en baisse dans tous les pays européens et en particulier en Belgique.

La seconde raison est plus fondamentale et était à la base de l'exposé du Premier ministre dans sa communication du 18 mars 1983: Le marché immobilier, à la suite de toute une série de mesures idéologiques — en ce compris, à un moment donné, les lois de blocage — s'est complètement effondré. (*Exclamations sur les bancs socialistes.*)

M. Lallemand. — Ce n'est pas une explication convaincante, monsieur le ministre. MM. Boel et Van In vous ont donné de tout autres raisons. D'ailleurs, en commission de la Justice des avis divergents ont été exprimés.

Vous avez dit que vous alliez de cette manière favoriser la relance de l'économie de la construction, parce que vous postulez l'augmentation des loyers. C'est très clairement l'hypothèse sur laquelle vous vous fondez, sinon vos mesures n'ont pas de sens. Je ne vois pas très bien comment vous imaginez faire de la relance économique si ce n'est parce que vous pensez que l'augmentation des loyers rendra beaucoup plus attrayante une politique de construction. Reconnaissez plutôt que vous spéculiez sur l'augmentation des loyers qui résultera de cette loi.

Je voudrais émettre une seconde remarque. Je ne pense pas — et je partage l'avis de M. Van In à cet égard — que l'augmentation des loyers va rendre plus attrayante les achats d'appartements par des gens qui, aujourd'hui, se trouvent dans des difficultés économiques de plus en plus grandes. En général, ce sont les locataires qui achètent les appartements pour y établir leur foyer de manière permanente. C'est très bien ainsi, mais ces personnes ne trouveront pas nécessairement dans un régime où les loyers seront plus chers, la possibilité d'acheter de nouveaux appartements.

Pour ce faire, il faudrait que soit menée une autre politique de crédit et de construction, ce qui ne nous paraît pas avoir été fait. Je me permets de vous rappeler que le président de mon parti, Guy Spitaels, a déposé une proposition de loi à cette fin.

La loi que vous nous proposez est, à mon sens, mauvaise et hybride. Elle est manifestement le produit de tensions contradictoires au sein du gouvernement et ne donne pas de résultats globalement positifs.

Elle conduira, comme je l'ai dit, à aggraver les inégalités ainsi que la pression économique et sociale sur les petites gens. Les socialistes s'opposeront à cette nouvelle agression contre le niveau de vie des travailleurs et des petites gens de ce pays. (*Applaudissements sur divers bancs.*)

De Voorzitter. — Het woord is aan mevrouw Herman.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, in deze algemene bespreking is reeds veel gezegd, en ik zal dus kort kunnen zijn. Toch wil ik even de argumenten op een rijtje zetten die ons moeten toelaten te beslissen of wij hier al dan niet een slecht geweten moeten hebben als wij, zoals de PVV-fractie zal doen, dit ontwerp van wet zullen aannemen.

De heer Boel. — U kunt geen slecht geweten hebben, vermits u aan de zijde van de eigenaars staat.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Dat laat ik in het midden. Ik wil uitmaken of ik al dan niet een slecht geweten moet hebben, omdat ik niet bevooroordeeld ben en geen stereotiep beeld wil ophangen van het contract dat wij hier bespreken en van de mensen die dat contract zullen afsluiten.

Ik wil gewoon de realiteit situeren naast wat wij tot nu toe gedaan hebben, namelijk uitzonderingswetten uitgevaardigd, blokkagewetten, die inderdaad jaarlijks hebben geleid tot een bepaalde verhoging.

Ik geef grif toe dat in de jaren dat de inflatie zeer groot was de huurprijzen ver achter liepen op de reële inflatie. Ik geef daarenboven toe dat wij de huurprijzen altijd hebben aangepast aan de index van de kleinhandelsprijzen en niet aan die van de Abex, hetgeen de eigenaars, en vooral de kleine eigenaars interesseerde, namelijk of zij de woning of het appartement die zij verhuurden in stand zouden kunnen houden.

Een tijd geleden overhandigde een bescheiden vrouw mij tijdens een bespreking een briefje. Er stond in wat zij meer kreeg voor het verhuren van haar woning sinds tien jaar, en wat tien jaar geleden moest worden betaald aan een loodgieter en wat nu moet worden betaald. Zij wist niets af van de Abex-index, maar het kwam er in feite op neer dat wat zij nodig had voor het in stand houden van haar woning een grotere verhoging kende dan de index van de kleinhandelsprijzen. U weet dat ook.

Laten wij nu terugdenken aan die blokkagewetten en de reacties die daar van alle kanten de jongste jaren op kwamen. Overal werd geponeerd dat deze uitzonderingswetgeving moest worden beëindigd. Men moest terugkeren, al vinden sommigen onder u dat misschien een slecht woord. Ik bedoel daar helemaal niet mee een achteruitgaan van de sociaal-economische toestand. Men moest een meer bestendig systeem uitwerken dat aangepast was aan de sociaal-economische toestand.

Nu blijft de vraag of wij dat fundamenteel project ook al moesten gaan aanpassen aan een gewijzigde maatschappijvisie. Het gaat hier wel degelijk om een andere maatschappijvisie ten aanzien van een bepaald soort contract, dat is ondergebracht in het grote hoofdstuk van de verbintenissen, en waarbij dus de afspraak tussen twee partijen bindend is.

Volgens sommigen moeten de huurcontracten uit dat geheel worden gelicht. Als ik hen mag geloven, willen zij eigenlijk niet mee: dat de contractanten samen overeenkomen over wat hen als wet zal dienen.

De heer Boel. — Dat is nu niet meer het geval. De huurder heeft geen vrijheid meer.

De heer Van In. — De agentschappen doen dat.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Ik zal u bewijzen dat dit niet het geval is. Zoals in alle andere contracten heeft ook in het huurcontract elk van de partijen iets te bieden en heeft elk van de partijen bepaalde verplichtingen. De vraag is of degene die iets te bieden heeft geen machtspositie bekleedt die ver uitstijgt boven de positie van degene die een wederdienst verschuldigd is, hier het betalen van een prijs. Die machtsverhouding wordt bepaald door twee elementen, namelijk: ten eerste, de persoon van de contractanten; ten tweede, de wet van vraag en aanbod, dit wil zeggen of datgene dat wordt aangeboden in ruime dan wel in zeer geringe mate aanwezig is.

Wat de persoon van de contractanten betreft, heeft men hier reeds dikwijls gezegd dat het stereotiepe van de machtige eigenaar en van de zwakke huurder niet helemaal juist is. Wel voegt men er onmiddellijk aan toe dat het in de overgrote meerderheid van de gevallen toch nog altijd zo is.

Ten einde aan te tonen dat er ook kleine eigenaars zijn en machtige huurders, zal ik enkele cijfers citeren. Degenen die deze cijfers hebben verzameld komen tot een conclusie die ik volledig kan onderschrijven, namelijk dat op het ogenblik eigendom in België een zaak is van Jan en alleman.

Als men de spreiding van het woningbestand over de eigenaars nagaat, stelt men vast dat 1 622 673 eigenaars één huis bezitten. Men gaat ervan uit dat het grootste percentage van deze eigenaars hun huis zelf bewonen. Dit is echter niet volledig juist, want er zijn mensen die een huis verhuren en zelf, om één of andere reden, zoals beroepsactiviteit, leeftijd of streekgebondenheid, een huis huren. Ongeveer 183 000 eigenaars bezitten twee huizen en 43 000 personen bezitten vier huizen en meer. Dit wil zeggen dat 1 900 000 eigenaars 2 500 000 huizen bezitten. Men moet ook rekening houden met de appartementen. Daarvan wil ik enkel vermelden dat 7 000 eigenaars vier of meer appartementen bezitten. Van het totaal van 2 059 000 eigenaars zijn 95 pct. kleine eigenaars. Het is dus niet juist dat het grootste deel van de huurders zich in een zwakke positie bevindt.

De heer Boel. — Het is niet omdat die eigenaars maar één woning te verhuren hebben dat zij zich in een zwakke positie zouden bevinden.

M. Vercaigne. — Ils possèdent leur propre maison qu'ils ne louent pas.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Het verhuren van één huis zal de eigenaar geen fortuin opbrengen, maar het sluit niet uit dat hij bepaalde doelstellingen nastreeft. Ik wil u bewijzen dat de doelstellingen van de eigenaar die één of twee huizen verhuurt, gelijklopen met deze van de huurder. Wij mogen geen vergelijking maken met een land als Nederland waar, na 40 jaar overreglementering, nog altijd woningnood bestaat. Bij ons bestaat die niet meer.

De heer Seeuws. — Bij ons zijn er veel krotwoningen.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Ik raad iedereen aan eens rond te kijken in onze steden en gemeenten, zelfs landelijke gemeenten. Men zal vaststellen dat er heel veel woningen te huur zijn.

De heer Boel. — Veel personen vinden geen woning omdat de huurprijzen overdreven zijn.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Ik zou toch het woord «overdreven» tussen aanhalingstekens plaatsen. Er zijn veel huurders die hoge eisen stellen, maar niet bereid zijn een prijs in verhouding te betalen. Laten we trachten objectief te zijn. Er zijn moeilijke eigenaars en er zijn moeilijke huurders.

Wat mag de doelstelling zijn van een bescheiden eigenaar? Het gaat hier dus om 90 pct. Er was een tijd dat de immobiliën zo goed in waarde vermeerderden dat men het inkomen uit onroerend goed verwaarloosde, omdat het elk jaar in waarde steeg. Dit is nu niet meer waar.

De heer Boel. — Dat vind ik louter speculeren. Het heeft met deze wet niets te maken.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Dan moet men gewoon het principe van eigendom verwerpen. Ik wil er gewoon op wijzen dat iemand die nu een kleine investering heeft gedaan in de immobiliënsector, zijn kapitaal van jaar tot jaar ziet verminderen. U vindt het niet humaan dat men rekende op enige meerwaarde. U kan dus nu tevreden zijn, want de immobiliënsector is ineengestort. Ik dacht nochtans dat de socialistische achter de tewerkstelling stonden. De teloorgang van de immobiliënsector heeft een zware klap toegebracht aan de tewerkstelling.

M. Vercaigne. — Vous privilégiez l'exportation au détriment du marché intérieur.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Wij die met veel aandacht het drama volgen van de staalsector, waar straks 20 000 arbeiders werkloos

zullen worden, mogen niet vergeten dat er in de bouwsector reeds 100 000 werklozen zijn.

De heer Seeuws. — Wij hebben het over de huurwetgeving, niet over de werkloosheid.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Dit is demagogie. De immobiliënsector — ook de syndicaten van de bouwsector weten dat — is te niet gegaan. Het kapitaal geïnvesteerd in immobiliën vermindert van jaar tot jaar en het is niet de bescheiden eigenaar die de markt zal doen keren. Hij kan alleen hopen dat hij een kleine maar geregelde vergoeding krijgt voor zijn investering. Is dat dan zo uit den boze? U weet toch ook dat de verhuurde woningen goed moeten uitgerust zijn en dat de eigenaar de nodige reparaties en saneringswerken moet laten uitvoeren. De kosten hiervan kunnen hoog oplopen. Wij moeten toch hopen dat hem nog iets aan interest overblijft. Zijn kapitaal daalt immers jaarlijks. Zal die eigenaar wensen dat zijn huis leegkomt en hopen op een hogere huur, wat toch zeer dubieus is want dat kan hem vier of vijf maanden interest kosten? Zal hij integendeel in een goede huurder, die zijn plichten nakomt, niet de waarborg zien van wat hij nog van zijn onroerend goed mag verwachten, een geregelde zij het geringe interest?

Men vraagt zich af waar iemand nog de ziekelijke moed haalt te investeren in de immobiliënsector in dit land wanneer men met de armen gekruist 10, 12 of meer procent kan krijgen wanneer men zijn geld in het buitenland plaatst. Er is moed nodig om zijn spaarcenten in België te investeren tegen een kleine interest in *des biens au soleil* die worden belast, waarop onroerende voorheffing wordt geheven en waarvan het kadastraal inkomen in het globaal inkomen wordt ingerekend.

Ik weet uit eigen ervaring dat er enige jaren geleden besprekingen zijn geweest tussen het ministerie van Financiën en dit van Justitie om na te gaan of men inzake het inkomen uit onroerende goederen zou kunnen komen tot een heffing op het werkelijke inkomen in de plaats van de thans geldende onroerende voorheffing. Rekening houdend met de kosten, onder andere voor de reparaties die nodig zijn om verkrotting tegen te gaan, zou de Staat minder ontvangen op basis van het werkelijke inkomen.

De heer Boel. — Mevrouw, u spreekt de lof van de eigenaars die verhuren en die onroerende voorheffing betalen aan de Staat. Niet de eigenaars betalen die onroerende voorheffing, want in 99 procent van de gevallen wordt die door de huurders gedragen.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Ik protesteer met klem. De manier waarop men zich hier uit, is geen argument.

Ik zou wel eens een statistiek willen maken.

De heer Boel. — Die zijn er toch.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Loop eens de agentschappen af, dan zal u weten hoe weinig in bescheiden huurovereenkomsten — en het zijn toch de huurders van bescheiden woningen die u in de eerste plaats verdedigt — de onroerende voorheffing ten laste wordt gelegd van de huurder. De agentschappen zullen het bevestigen: ten laste van de huurder komen alle taksen met uitzondering van de onroerende voorheffing. Ik daag u uit mij zoveel voorbeelden aan te brengen als u beweert. Nochtans gaat het precies over die categorie waarvan u de verdediging wil opnemen hoewel ze dit niet nodig heeft omdat ze voldoende gewapend is en zichzelf kan verdedigen.

Ik weet dat u tot een soort maatschappijhervorming wil komen. Men spreekt van woonrecht; men stelt dat het bedrag van de huurprijs moet worden opgelegd door de overheid, dat de huurovereenkomst van onbepaalde duur moet zijn en enkel kan verbroken worden wanneer de huurder er een einde aan maakt. Men wenst dat de huurprijs niet door de eigenaar noch de huurder wordt vastgelegd maar opgelegd, volgens klasse of categorie bepaald door de overheid. Maar dit is een andere maatschappijvorm. Daar kunnen wij het nog eens over hebben en misschien hebben wij dan de gelegenheid ook onze argumenten te doen gelden.

Intussen is er die overgangswetgeving waarvan ik met de minister van oordeel ben dat men, bij een onderzoek artikel per artikel, moet vaststellen dat er inderdaad een terugkeer is naar het burgerlijk recht, met dien verstande dat er artikelen worden toegevoegd ten gunste van de huurder. Hoe kan men anders het feit verklaren dat, in plaats van te trachten tot een goede, omstandige plaatsbeschrijving te komen, de huurder op het

einde van het contract, als die plaatsbeschrijving niet is gemaakt, verondersteld wordt het goed af te leveren in de staat waarin het zich bevond drie, zes of negen jaar geleden en dat alle bewijsvoering van het tegenovergestelde moet komen van de eigenaars? Is die omkering van het bewijsrecht geen hulp aan de huurder?

Is het ook geen voordeel voor de huurder dat de waarborg die hij neerlegt geblokkeerd moet blijven, intresten opbrengt te zijnen voordele en dat die waarborg, vermeerderd met de intresten, terugbetaald wordt op het einde van het contract, indien hij zich van zijn verplichtingen heeft gekweten?

Is het ook geen voordeel voor de huurder dat men een bepaalde formule vastlegt waarbij de indexering eenmaal per jaar wordt toegepast en dat die indexering nog altijd vrij is? Men kan ze ook niet vragen. Ik ken heel wat kleine eigenaars die verleden jaar van de blokkeringswet geen gebruik hebben gemaakt en de procentuele verhoging niet hebben toegepast omdat zij, gelet op de wet van vraag en aanbod bevreesd waren, een huurder te verliezen die nog altijd een einde kan maken aan de huurovereenkomst.

Men zou eindeloos kunnen uitweiden over de bepalingen van de wet waarbij telkens blijkt dat men zich heeft laten leiden door de bekommernis om de huurder meer rechten en meer waarborgen te geven. Ik weet niet wat u tegen deze wetgeving kunt invoeren, tenzij misschien dat wij inderdaad niet zo ver gaan als sommigen zouden hebben gewild die van oordeel zijn dat de huurprijs niet vrij overeengekomen moet worden maar moet worden bepaald door de kwaliteit van de woning in alle opzichten, dat de duur van het huurcontract niet van te voren contractueel dient te worden vastgelegd en dat woninghuur in principe van onbepaalde duur moet zijn, opzegbaar door de huurder op elk moment.

Sommigen onder u willen dat, maar laat dan in een later gesprek de anderen ook aan het woord.

U wil dat er inderdaad nog een evenwicht is in deze maatschappij. Dat evenwicht wordt niet verwezenlijkt door kapitalisme tegenover de kleine mensen, maar door de burgers van dit land die wederzijds hun rechten en verplichtingen hebben. Zij willen wettelijke waarborgen in een land waar de woningnood niet meer bestaat en waar de wet van vraag en aanbod in dit verband sedert lang is achterhaald door de blokkeringswetten die toch reeds jaren een regelmatige verhoging van de huurprijs oplegden. *(Applaus op de banken van de meerderheid.)*

M. le Président. — La parole est à M. Lepaffe.

M. Lepaffe. — Monsieur le Président, chers collègues, permettez-moi de rendre tout d'abord un hommage particulier au rapporteur. En lisant le document qui nous a été soumis, j'ai eu, en tant que juriste, le sentiment qu'il rendra d'appréciables et durables services, notamment par le souci qu'a eu le rapporteur de comparer le projet en discussion aux projets antérieurs. Il facilite ainsi un travail complexe dans une matière délicate et nuancée, ce qui lui fait mériter les remerciements de tous ceux qui pratiquent le droit.

Après huit années de régime d'exception, monsieur le ministre, vous nous proposez aujourd'hui un embryon de loi. En l'étudiant, j'ai eu le sentiment qu'il comporte des dispositions à la fois pertinentes et utiles.

Quand un litige oppose un propriétaire à un locataire, le plus souvent, les torts sont partagés. Chacun sait qu'il y a des propriétaires dont les intérêts doivent être absolument défendus. Je songe notamment à ceux qui ont consacré leurs économies à assurer leur troisième ou leur quatrième âge en touchant des loyers qui se révèlent souvent insuffisants.

Dans cette matière, on ne peut pas ne pas songer simultanément à des locataires qui se trouvent eux-mêmes dans une situation extrêmement difficile.

Je suis convaincu que vous avez tenté d'équilibrer ce projet de loi, mais en réalité, qu'on le veuille ou non, il subsiste un déséquilibre essentiel en raison du caractère embryonnaire du texte et du droit de donner congé.

Caractère embryonnaire du texte : en effet, pour des raisons d'urgence, vous avez été obligé de renoncer à un projet beaucoup plus étoffé, qui avait fait l'objet de longs travaux en commission de la Chambre, et de laisser automatiquement en dehors du projet ainsi amputé des matières aussi importantes que la cession de bail, la sous-location, les réparations

et les travaux d'entretien faits par le locataire, celui-ci risquant maintenant de se retrouver à la porte après avoir consenti des dépenses parfois considérables en ce domaine.

Certes, vous nous assurez qu'on rediscutera du grand projet « dans une phase ultérieure ». Cette expression nous paraît extrêmement dangereuse. Nous connaissions déjà le « délai raisonnable », qui ne nous réussit pas tellement au Parlement, et nous passons maintenant à la « phase ultérieure ». Vous ne semblez pas avoir eu, dans la durée de votre gouvernement, la confiance qu'elle vous paraissait mériter d'habitude.

Comment concilier le fait de se vanter souvent de durer jusqu'à la fin d'une législature avec l'explication que vous donnez, à savoir qu'il était impossible de mettre au point un projet complet et cohérent parce que les gouvernements passent trop vite? La majorité serait-elle en train de prendre conscience de la durée de survie très limitée qui lui est encore impartie?

La protection de la partie la plus faible de la population me paraît un point essentiel. J'estime que le droit de congé y touche de manière absolument abusive. A cette critique, on répond par l'argument du stimulant pour le secteur immobilier. Selon moi, en citant le nombre de chômeurs, on confond deux choses : le secteur immobilier et le secteur de la construction. Les chômeurs de l'industrie de la construction ne s'occupent pas uniquement de la construction d'immeubles; les chiffres avancés valent pour l'ensemble des travaux de construction exécutés dans le pays.

Ce qui freine le plus les constructeurs, ce n'est pas la législation actuelle mais la charge fiscale de plus en plus lourde qui pèse sur ceux qui auraient envie de faire construire, charge que notre gouvernement libéral-PSC a aggravée dans des proportions sans commune mesure avec ses promesses électorales de refuser de lever de nouveaux impôts. Nous sommes écrasés sous les impôts, sous les cotisations de solidarité, par tout ce qui nous empêche de prendre les initiatives qui auraient dû réellement traduire une gestion vraiment libérale.

On nous parle des habitations inoccupées mais on oublie de nous dire que l'inoccupé est souvent de l'inoccupable, déjà transformé, parfois volontairement, en taudis.

Que dire du risque que nous fait courir ce projet en matière de précompte immobilier? Pourquoi ne pas se mettre d'accord une fois pour toutes sur un loyer qui serait connu du preneur, dans toutes ses parties, dès le début? Ajouter à un loyer difficile à payer un précompte immobilier, variable, qui risque d'augmenter, c'est accroître les charges inattendues pour le preneur.

Vous avez certainement essayé d'améliorer la situation mais vous nous faites courir des risques sérieux d'application de l'article 13. Ce matin encore, monsieur le ministre, vous nous avez assuré qu'il était peu probable qu'on y fasse appel avant la fin de l'année. Vous ne nous ferez pas croire que vous ne savez pas déjà ce que vous ferez dans ce domaine.

Ou bien, le Parlement discute avec intérêt d'un projet sans recours à l'article 13, ou bien l'article 13 va réduire à néant une partie des dispositions envisagées. Dans le doute, je crains que vous ne vous soyez pas abstenu mais que vous ayez derrière la tête des idées que nous aurions préféré connaître.

En conséquence, ce projet fort incomplet, partiel, qui ne tient pas compte des réalités et qui n'a rien d'un stimulant pour le secteur immobilier, grevé de charges fiscales très lourdes, nous ne pourrions pas l'adopter. *(Applaudissements sur les bancs du FDF.)*

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

De heer Seeuws. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, dames en heren, wij zijn ervan overtuigd dat de bespreking van het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen een voor de hele bevolking belangrijke aangelegenheid is die niet zomaar en ongezien kan worden afgehaspeld.

Niet iedereen kan dit debat bijwonen maar elkeen zal morgen onze besluiten wel kunnen lezen en — indien de meerderheid van de Senaat de commissie volgt — de resultaten ervan aan den lijve kunnen ondervinden. De bevolking en onze kiezers zullen ons voor een zeldzame keer ook zonder grote moeilijkheden op onze daden kunnen oordelen of veroordelen.

Onze woordvoerder, collega Rik Boel, wees er tijdens zijn uiteenzetting reeds op dat de politieke keuze waarvoor men staat essentieel deze is die gaat tussen de contractuele vrijheid die door het ontwerp wordt voorgestaan waardoor de «macht» van de verhuurder versterkt wordt, of de bescherming van de woonzekerheid, ten voordele van de doorsnee huurder of kleine huurder.

Men moet zich dus straks uitspreken en tonen aan welke kant men staat, zo eenvoudig is dat. De regering en haar meerderheid stond in de commissiebesprekingen — en vooral bij de stemmingen — duidelijk aan de kant van de bezitters en de meest-vermogenen.

Het spijt me dat mevrouw Herman hier op het ogenblik niet aanwezig is, want ik had haar met statistische gegevens een antwoord willen geven. Ik hoop dat zij de gelegenheid heeft om kennis te nemen van mijn uiteenzetting.

Mag ik er de Hoge Vergadering op wijzen dat uit de financiële statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek, nr. 7, 1983 — financiële statistiek van de inkomens — blijkt dat in 1980 de 1 pct. meer-gegoeden, met een inkomen van 2 miljoen en meer, samen evenveel onroerend inkomen bewezen als de 43 pct. minst-gegoeden, met een inkomen van minder dan 350 000 frank. Elk namen ze plusminus 15,5 pct. van de totale onroerende inkomsten voor hun rekening!

De heer Vercaigne. — Dat is een goede statistiek.

De heer Seeuws. — Zij is niet eens volledig, mijnheer Vercaigne.

In dezelfde orde gaven de 7 pct. meer-vermogenen, met een inkomen van 1 miljoen of meer, 36 pct. van het totale roerend inkomen aan. Dit is dan evenveel als de 72 pct. minder-vermogenen met een inkomen beneden de 500 000 frank.

We weten dus onderhand wel in welke inkomensgroep de huiseigenaars-verhuurders zich bevinden.

Dat weet ook deze conservatieve regering die zich aan de kant van de bezitters schaarde en dan nog op basis van verkeerde en onjuiste motieven. Dit bleek ook duidelijk uit de talrijke reacties in de pers. Die had het meteen begrepen. De kritiek was nagenoeg unaniem.

Ik vraag u, mijnheer de Vice-Eerste minister, enkele voorbeelden te mogen geven hoewel ik niet gewend ben dit te doen. Ik wil *La Cité* van 26 oktober citeren. Het is belangrijk, mijnheer de Vice-Eerste minister, omdat dit weergeeft wat de bevolking denkt over en hoe zij reageert op uw ontwerp.

La Cité schreef over *le déséquilibre du projet de loi Gol*. Het sprak van *un recul* en van *un risque de hausse généralisée*. Ik licht verder een deel uit het citaat dat luidt:

«Les locataires ne sont à l'abri ni d'un démenagement forcé ni d'une hausse unilatérale du prix du loyer. C'est le retour à ce qu'on appelle pudiquement «la libre négociation du loyer» au nom de la loi de l'offre et de la demande. Dont la rigueur ne pourra qu'en de rares situations locales jouer en faveur des locataires.»

La Cité van 27 oktober schrijft: «Restant ferme sur les missiles, ...»

Ik zet dit alles in een totaal kader dat laat blijken waarover de discussie in dit land, maar ook in de meerderheid van de regering precies gaat.

«... le PRL met les socio-chrétiens en garde à propos des immigrés et des loyers.»

En uit de tekst licht ik uiteraard alleen wat ons vandaag aangaat: «Le PRL souhaite le vote rapide des deux projets et met en garde les parlementaires socio-chrétiens contre le vote d'amendements modifiant fondamentalement l'équilibre de ces projets. Il met surtout en garde contre le vote avec l'opposition de tels amendements.»

«Pour le projet sur les loyers» eindigt dit artikel, «ce projet relève d'une philosophie libérale» — alsof wij het nog niet wisten — «qui entend redonner plus de liberté aux propriétaires. Il n'est donc pas question de toucher à ce principe fondamental.»

Knack herhaalt in zijn artikel van 2 november dat minister Jean Gol zijn wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten, het koste wat het wil, door het Parlement wil laten goedkeuren. Alleen bestaat er, zo schrijft dit weekblad, momenteel in ruime kring een bang vermoeden als zou Gol — oneerbiedig schrijft men er «minister» niet bij — het in de komende periode wel eens grof kunnen spelen met zijn wetsontwerp. De minister van Justitie heeft met name al laten weten dat zijn ontwerp door het Parlement wel zal moeten worden aangenomen, zoniet zit ons

land in januari 1984 zonder huurwet. Excuseer mij de uitdrukking, maar ze wordt hier hernomen; «een chantageredenering», die goed past bij een volmachtminister, maar waar noch huurders, noch verhuurders enige boodschap aan hebben.

Blijkbaar hebben ook de eigenaarskringen met enige ongerustheid de gevolgen van deze huurwet tegemoet gezien. Ik citeer hieromtrent *De Financieel-Economische Tijd* in zijn titel die zich afvraagt of er dan geen verzekering moet komen tegen de huurdersinsolvabiliteit.

Verder wil ik nog enkele belangrijke beschouwingen citeren die ongetwijfeld in de bespreking enig belang hebben gehad. Ik lees *De Volksmacht* van 11 november, waar het ACW titelt dat het een billijke huurreglementering wil.

Het ACW, dat toch vertegenwoordigd is binnen de regering, rekent erop deze wijzigingen te kunnen aanbrengen in de ontwerp-tekst. Er worden een aantal voorbeelden geciteerd die ook wij hebben herhaald. In die zin werden door twee senatoren, wier naam u kunt lezen in de verslagen, amendementen ingediend die met alle mogelijke parlementaire middelen moeten worden verdedigd. Wij noteren dat en zullen wellicht de kans krijgen te zien hoe dit wordt waargemaakt bij de bespreking van de amendementen.

Collega Boel heeft een persartikel aangehaald uit de *Gazet van Antwerpen* van 14 november jongstleden waarin kritiek wordt uitgeoefend op de laattijdige bespreking van dit ontwerp. Ik had echter in die krant, die men er toch niet kan van verdenken aan welke zijde dan ook te staan, deze passage aangestipt: «Hoe dan ook, de eigenaars zullen niet boos zijn als straks het ontwerp-Gol integraal zou goedgekeurd worden. Zij staan in het winnende kamp. De huurprijzen mogen vrij bepaald worden, de koppeling aan het indexcijfer der consumptieprijzen kan en ook de vrije opzeg wordt weer mogelijk... Als er winnaars zijn,» zegt de *Gazet van Antwerpen*, «zijn er ook verliezers. De huurders vertoeven duidelijk aan de verkeerde kant.»

La Cité van 15 november jongstleden heeft als titel van een artikel: «Le Moc s'oppose au projet Gol sur les loyers». Belangrijker is echter de slotparagraaf van het artikel, waarin staat:

«Dans la situation actuelle de diminution du pouvoir d'achat de la population, le Moc estime juste de contenir l'augmentation prévisible des loyers dans le secteur privé.»

Enfin, le *forcing* déployé par le ministre Gol pour faire adopter tel quel par les parlementaires un projet déposé tardivement est jugé inadmissible par le Mouvement ouvrier chrétien.»

En zelfs *Le Soir* titelt: «Le projet Gol inquiète les locataires. La durée des baux n'est plus garantie.»

Zelfs *De Standaard* neemt een kritische houding aan tegenover dit wetsontwerp. In de krant van 19 november jongstleden wordt een kritiek op het wetsontwerp afgedrukt van het Nationaal christelijk middenstandsverbond. Ik had dat van die kant niet verwacht. «Het doorberekenen van een gedeelte van de onroerende voorheffing aan de huurder is voor het NCMV onaanvaardbaar, zowel voor de gewone huur als voor de handelshuur. In beide gevallen moeten de belastingen die op het onroerend goed rusten ten laste komen van de eigenaar.» Aldus *De Standaard*.

De Financieel-Economische Tijd van 21 november jongstleden legt in een artikel de nadruk op de «toenemende kritiek op het wetsontwerp-Gol.»

Tenslotte beëindig ik deze reeks met een artikel uit *Het Volk* van 29 november jongstleden onder de titel: «KWB verbolgen over financieel-wet». In dit artikel wordt ook de houding van de KWB weergegeven in verband met de rakettenkwestie en het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen. Het artikel besluit als volgt: «De nationale raad van de KWB stelt vast, dat de huurders omzeggens niet meer beschermd worden in het ontwerp van een nieuwe huurwet, ondanks enkele verbeteringen, goedgekeurd in de Senaatscommissie. De KWB dringt aan op verdere veranderingen tijdens de bespreking van dit ontwerp...» Ik neem aan dat hiermee de behandeling in openbare vergadering wordt bedoeld.

Hij bedoelt ook de woonzekerheid die niet meer gewaarborgd is, de mogelijkheid tot het afwentelen van de onroerende voorheffing op de huurder en de koppeling van de huurprijzen aan de indexstijging. Inzake deze punten wijst de KWB erop dat het noodzakelijk is — en hij heeft dan de vertegenwoordigers van het ACW op het oog — krachtadiger en zelfstandiger op te treden.

Geachte collega's, deze wijziging van de *opinionmakers* was niet in dovemans oren gevallen.

Onze goede collega's van de CVP, zoals mijnheer De Bondt die hier nu niet aanwezig is ze noemt, of althans deze van ACW-strekking, hadden dan ook terecht een behoorlijk aantal goede amendementen ingediend, meestal gebaseerd op het vroegere in de Kamercommissie nagenoeg unaniem goedgekeurde verslag van het ontwerp-Van Elslande. Groot was dan ook onze verwondering toen deze collega's na de dreigende taal — taal die wij in de commissie nog niet vaak hoorden — en de openlijke chantage van de minister van Justitie tot zijn meerderheid, systematisch één voor één hun amendementen introkken, nadat ze duidelijk verstoord enkele dagen uit de commissiewerkzaamheden wegbleven. Hierdoor bleef trouwens bij nagenoeg elke stemming de meerderheid in gebreke.

De heer Boel. — Inderdaad.

De heer Seeuws. — Dit alles dus maar om u de sfeer te schetsen die in de commissie heerste. Bovendien waren het niet alleen maar CVP'ers die wegbleven, ook PSC'ers deden dat.

Naast het uitstekend inleidend verslag en de lofwaardige pogingen van de rapporteur die ik speciaal wil feliciteren, werd alle weerwerk dan ook geleverd door de oppositie, niet in het minst mogen wij wel zeggen, door de socialistische fractie. In de commissie hebben wij gepoogd, bij wijze van amendement, onze ideeën verwerkt in het wetsvoorstel Cools-Van den Bossche ingediend in de Kamer, ter discussie te stellen. Deze ideeën werden in de commissie systematisch afgeketst.

De goedkeuring van het huidige ontwerp zonder woonzekerheid, zonder onveranderlijkheid van de basishuur, met de mogelijkheid om de onroerende voorheffing door de huurder te laten betalen, zonder dat de regeling voor de teruggave van de woning van dwingend recht is, zal rampzalige gevolgen hebben voor de meeste huurders vooral voor de zwakkeren onder hen. Zwakke huurders vind je vooral onder jonge mensen die reeds massaal het slachtoffer zijn van de werkloosheid — 25 pct. is geen 25 jaar oud —, onder bejaarden die het reeds moeilijk hebben om rond te komen, onder de minst goedgevoelde bevolkingsgroepen die reeds zwaar door de crisis zijn getroffen. Dat is de ware reden waarom er geen huizen meer worden gebouwd of gekocht. Men moet goed beseffen dat het eens te meer deze groepen zijn die de klappen zullen krijgen.

Mijnheer de Voorzitter, wij stellen hier amendementen voor om toch ten minste het peil van bescherming voor de huurder te waarborgen dat bereikt was in de teksten die door de Kamercommissie voor de Justitie in 1979 werden goedgekeurd. Het hoeft niet herhaald dat deze teksten en sommige artikelen toen met een zeer ruime meerderheid — weliswaar een andere — werden goedgekeurd. Er was toen in elk geval geen enkele tegenstem. Hoewel misschien niet optimaal, roepen wij u toch op om minstens deze teksten goed te keuren. Anders moet men ons ten minste uitleggen welke argumenten een grondige wijziging van opstelling bij een aantal belangrijke leden van deze Senaat rechtvaardigen.

De heer Gramme, ondervoorzitter, treedt als voorzitter op

Mijnheer de Voorzitter, geachte collega's, ik besluit.

De amendementen die wij tijdens de openbare vergadering opnieuw hebben ingediend, hebben uitsluitend betrekking op de artikelen van in de commissie goedgekeurde tekst.

In verband met artikel 1 hebben zij te maken met de onveranderlijkheid van de huurprijzen, een belangrijk gegeven, met de facultatieve aanpassing van de huurprijzen, met de relatieve of absolute nietigheid. Bij hetzelfde artikel — ik zal daar straks op terugkomen — willen wij voor de regering een permanente mogelijkheid inbouwen om in periodes van inkomensmatiging, die, wat men nu niet kan, wil of durft zeggen, ook in 1984, 1985 of later kunnen komen, de indexaanpassing toch tot een bepaald percentage te beperken, niet éénmalig zoals in het ontwerp, bij volmachtbesluit in 1984, maar met een permanente mogelijkheid.

Bij artikel 2 willen wij heel het probleem van de bewijsvoering van de lasten opnieuw van dwingend recht maken.

Ook in artikel 5 willen wij de vroegere regeling herstellen en in de artikelen 6 en 6bis, waar het over de waarborg gaat, willen wij de oorspronkelijke tekst over de onroerende voorheffing terug invoeren zodat die, zoals het hoort, ten laste komt van de eigenaar.

Tenslotte willen wij bij artikel 7, en wij staan daar niet alleen want verschillende leden hebben daaromtrent belangrijke amendementen ingediend, teruggaan naar ons oorspronkelijke voorstel inzake huurcontracten van onbepaalde duur. Als men het daarover niet eens kan worden, hebben wij een amendement in bijkomende orde voorbereid dat trouwens vroeger reeds door onze collega's van de CVP unaniem is goedgekeurd.

Mijnheer de Voorzitter, dit waren enkele algemene bedenkingen als inleiding tot de amendementen die wij opnieuw, maar in een aangepaste vorm en beperkt tot het voorgelegde ontwerp, indienen. Wij zullen ze straks afzonderlijk verdedigen. (*Applaus op de socialistische banken.*)

M. le Président. — La parole est à M. Van Roye.

M. Van Roye. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, je ne m'étendrai pas longuement sur ce projet, mais je voudrais néanmoins vous dire combien je suis sidéré par la philosophie qui le sous-tend.

Nous, écologistes, estimons que l'humanité marche vers plus de civilisation, vers plus de justice et d'égalité entre les hommes.

Lorsque nous nous trouvons devant un projet qui va manifester dans l'autre sens, nous ne pouvons qu'être sidérés. Or c'est ce qui se présente. Le plus fort, le plus protégé, en l'occurrence le propriétaire, aura le droit de faire ce qu'il veut au détriment du locataire.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Pouvez-vous soutenir devant le Sénat, monsieur Van Roye, que le projet actuellement en discussion, donnera au propriétaire, plus de droits qu'il n'en avait, dans le droit commun, avant le blocage?

M. Van Roye. — Cela me paraît simple. Je vous répondrai en une phrase: en fait, le propriétaire avait, dans la philosophie de jadis, tous les droits.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Jadis, cela signifie il y a huit ans.

M. Van Roye. — En effet.

Le locataire n'en avait aucun.

On sait très bien que le centre des villes meurt de cet abus du droit de propriété que nous avons connu.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Je vous ai posé une question, monsieur Van Roye. Bien entendu, vous pouvez ne pas y répondre.

Si j'ai bien compris, vous dites que ce projet va dans le sens de l'injustice, que, dans la lente marche de l'histoire vers le progrès, la civilisation et la justice, il fait marche arrière.

Voici ma question. Si l'on met entre parenthèses les lois de blocage puisque, par définition, il s'agit d'une législation exceptionnelle, le projet actuel octroie-t-il aux locataires plus ou moins de droits qu'avant les lois de blocage? Personnellement je réponds: plus. Vous dites: moins. Dans ce cas, démontrez-le moi.

M. Van Roye. — Les locataires ont toujours aussi peu de droits, sauf que vous jetez un peu de poudre aux yeux en leur en donnant, apparemment du moins, certains.

Dans les chiffres que vous avez cités pour étayer votre argumentation, de nombreux éléments sont inexacts.

Vous avez notamment cité le chiffre de 152 382 logements vides en nous expliquant que cela permettrait de peser sur le marché immobilier. Or, à chacune des réunions de la commission, je vous ai demandé, monsieur le ministre, quels sont, parmi ces logements vides, ceux qui sont habitables. Vous ne m'avez jamais répondu à ce sujet.

D'après les chiffres qui m'ont été donnés, il semble bien que 25 000 d'entre eux seulement soient habitables. Nombreux sont ceux, parmi les 152 000 que vous avez cités, qui sont devenus inhabitables parce qu'on les a laissés volontairement se dégrader et qu'on y a pas entrepris les travaux nécessaires. Ces logements ne font pas partie du marché immobilier. C'est donc là un faux argument.

Vous nous avez dit également que l'index était de 8,2 p.c. en 1982, alors que les loyers avaient cru de 6 p.c.

Malheureusement, l'argumentation ne tient pas; la réalité est que les loyers ont augmenté de 9,11 p.c. Vous nous avez demandé d'où nous tenions cette information. Nos sources proviennent de l'Institut national de Statistique ou de l'administration qui détermine l'index.

Si l'on compare l'indice — le point 183 — qui intervient dans le calcul de l'index, au premier janvier, avec l'indice au 31 décembre, on arrive à 9,11 p.c. de majoration, majoration réelle et non théorique.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Si c'est exact, cela prouve que certaines personnes n'ont pas respecté la loi. Cela ne prouve pas que la loi est mauvaise!

M. Van Roye. — Cela prouve, monsieur le ministre, qu'on profite des «non-occupations» pour augmenter le plus possible les loyers. C'est votre philosophie: vous voulez obtenir qu'on puisse augmenter les loyers abusivement, si l'on en a envie.

Vous avez parlé de liberté contractuelle. Cela me fait penser plutôt au renard libre en face du poulet libre. C'est triste et un peu gênant. Je crois qu'on aurait pu établir une loi bien faite, bien équilibrée, déterminant à la fois les droits du propriétaire et du locataire, les mettant sur pied d'égalité.

L'occasion eût été belle de préciser les droits des propriétaires. Le Code civil, établi il y a bien longtemps déjà, consacre le droit absolu du propriétaire de faire ce qu'il veut de son bien.

Je me souviens de conversations avec l'échevin des Travaux publics de la ville de Bruxelles, il y a quelques années, à propos de plans de rénovation d'une grande partie de Bruxelles. Je lui demandais comment il se faisait que ces plans étaient mis en échec par des propriétaires allant jusqu'à laisser pourrir leur immeuble, manifestement parce qu'ils avaient des projets en opposition avec les plans de rénovation d'intérêt public.

Comme je cherchais à savoir les mesures qu'il comptait prendre, il m'a expliqué que tous les plans étaient effectivement mis en échec par ce droit absolu des propriétaires de faire de leur immeuble ce que bon leur semble, cela en dépit des plans établis pour favoriser la vie en ville.

Cela, monsieur le ministre, vous auriez pu essayer de le réglementer de manière correcte. Vous auriez pu l'insérer dans ce plan général de modification des rapports entre propriétaires et locataires.

Malheureusement, vous avez choisi de réduire la chose à sa plus simple expression, c'est-à-dire d'augmenter relativement les droits déjà absolus du propriétaire.

Vous avez également parlé de la clause sociale qui, soi-disant, viendrait réglementer les choses.

C'est là le piège le plus manifeste. En réalité, vous dites que, dans des circonstances tout à fait exceptionnelles, le juge peut accorder une prolongation de durée d'un an. Vous parlez bien de circonstances exceptionnelles: grossesse, chômage, malheurs, circonstances totalement inattendues. Cela sent terriblement la charité, la menue monnaie qu'on laisse tomber dans la sébille du mendiant. De plus, vous l'avez prévu, cette prorogation ne peut être accordée qu'une seule fois. On a envie de dire, monsieur le ministre: «On a déjà donné.» Appeler cela une clause sociale me paraît bien inopportun.

En commission, divers amendements qui concernaient la clause de maintien dans les lieux ont été introduits et rejetés. Cette clause n'est donc pas prévue dans le projet. J'aimerais que vous précisiez, monsieur le ministre, la manière dont vous ferez respecter les dispositions — j'en viens à l'intervention que vous avez faite au début de mon exposé —, qui pourraient être effectivement favorables aux locataires. Je pense notamment à la clause d'indexation. Comment allez-vous protéger le locataire de ce chantage facile du propriétaire qui consiste à dire: «L'indexation est de 8 p.c., j'en veux une de 20 p.c.; si vous n'êtes pas content, quittez mon immeuble?»

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Il ne le pourra pas.

M. Van Roye. — Un tel procédé ne sera pas possible l'année prochaine, mais après? Comment allez-vous protéger le locataire de ce type d'argument?

De même, les autres dispositions que vous avez prises peuvent toutes être contournées. Le locataire n'a aucune défense contre le fait que, s'il n'est pas d'accord, il devra s'en aller.

J'irai encore plus loin. Nous connaissons tous de très mauvais propriétaires qui n'entretiennent absolument pas leur immeuble. Jusqu'à présent, il était encore possible grâce à la loi sur les loyers d'intervenir et d'obtenir que certains travaux indispensables soient effectués. Quand la loi sera totalement d'application, dans un an, le propriétaire sera en droit d'expulser le locataire mécontent. Vous octroyez ainsi un pouvoir absolu au propriétaire.

Je vous ai signalé tout à l'heure que l'augmentation des loyers avait été supérieure à l'index, l'indice étant de 9,11 p.c. On vient de me remettre un document intéressant, à savoir une étude de l'Université de Gand. Celle-ci détermine que depuis 1973, l'augmentation des loyers a dépassé de 45 p.c. l'indice des prix à la consommation. Je suppose que les auteurs de cette étude ne sont pas des plaisantins! Cette augmentation, supérieure à l'augmentation des prix à la consommation, est même plus importante que celle du coût de la construction, qui a pourtant crû très fortement pendant la même période.

Contrairement à ce qu'a dit Mme Herman, si les réparations ne sont pas effectuées, ce n'est pas parce que les loyers sont trop bas. Ceux-ci ont augmenté de façon substantielle tout au long de ces années. Ce qui est extrêmement grave, je pense, c'est que les loyers sont encaissés au jour le jour et consommés immédiatement par ceux qui les encaissent. Les provisions ne se font plus et on est obligé d'emprunter. Le loyer de l'argent est terriblement cher, ce qui explique le défaut de réparations. Une augmentation plus forte des loyers ne changera rien à ce fait. Ce n'est pas une quelconque loi sur les loyers qui modifiera cette situation. Le parc immobilier est, comme bien d'autres secteurs, victime de cette situation économique.

C'est très décevant. Nous aurions pu voter une excellente loi; vous auriez pu être l'homme d'Etat qu'on attend que vous soyez, mais vous semblez terriblement partisan.

J'aimerais beaucoup savoir comment justifieront leur prise de position sur cette loi, nos collègues démocrates-chrétiens qui ne manqueront pas, je suis sûr, d'exprimer, à la tribune, leur approbation. J'entendrai avec beaucoup d'intérêt les arguments qu'ils développeront à ce sujet. (*Applaudissements sur les bancs Ecolo-Agalev et sur certains bancs socialistes.*)

M. le Président. — La parole est à M. Pouillet.

M. Pouillet. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, pour les raisons que je dirai, mon groupe votera l'actuel projet de loi. Je tiens cependant préalablement, en son nom, à faire un certain nombre de mises au point.

Dans sa déclaration du 16 mars, le gouvernement annonçait qu'«un projet de loi définitive sur les contrats de louage sera déposé». D'une part, cette intention était liée, comme son contexte l'indiquait, à la volonté de relance de la construction et impliquait donc la fin des lois d'exception, vu leur impact négatif présumé sur l'investissement immobilier.

La référence à un projet de loi définitive indiquait, d'autre part, clairement la volonté d'apporter une réponse globale à la problématique du contrat de louage. C'est, en effet, l'absence d'une révision plus fondamentale de la législation en la matière qui a justifié, d'année en année, la prorogation des lois d'exception.

L'actuel projet ne répond pas à cette double préoccupation. Le gouvernement lui-même indique d'ailleurs dans l'exposé des motifs qu'«il entre dans les intentions du gouvernement de reprendre les discussions à ce propos dans une phase ultérieure lors du dépôt d'un projet de loi».

La discussion en commission parlementaire aurait certainement été plus facile s'il avait pu en ressortir que le gouvernement avait réellement l'intention de faire aboutir, sous la présente législature, un tel projet.

Bien au contraire, le sentiment a prévalu très nettement que la seule préoccupation du gouvernement était de mettre fin aux lois d'exception avec le minimum de modalités d'accompagnement nécessaires pour y arriver.

Ceci m'amène à définir la position de mon propre groupe, tant en ce qui concerne la fin des lois d'exception qu'en ce qui concerne la nécessité d'un révision plus fondamentale de la loi et l'orientation à donner à une telle révision.

Mon groupe est convaincu qu'il fallait mettre fin aux lois d'exception qui ne peuvent, avec le temps, que distordre de plus en plus la réalité économique; ce qui aboutit — comme ce fut l'expérience de tous les

pays qui ont pratiqué les blocages plus ou moins intensifs de loyers — à un ralentissement de l'investissement immobilier et à un non-entretien de celui-ci. Quand on sait l'importance du stock de logements insalubres améliorables et le nombre de ces logements qui passent annuellement de la catégorie « améliorable » à la catégorie « non améliorable », on mesure le gaspillage en termes de patrimoine immobilier que la prolongation d'une situation de non-rentabilité entraîne.

Mon groupe est donc totalement convaincu qu'un retour au principe de la rentabilité s'impose si l'on veut qu'il y ait à disposition de la population, du logement de qualité en quantité suffisante.

La problématique du « droit au logement » à laquelle nous sommes particulièrement sensibles et qui revêt aujourd'hui une acuité particulière, du fait de l'impasse dramatique dans laquelle se trouve la politique du logement social, ne peut cependant pas trouver sa solution en imposant aux propriétaires la charge de fournir en permanence aux locataires, des logements dont les loyers seraient certes davantage compatibles avec leur niveau de revenu mais non compatibles avec le critère de rentabilité.

Une telle politique, si elle peut se justifier pendant un temps limité, ne peut aboutir à plus long terme, qu'à créer une rareté en termes de logements qui se traduira tôt ou tard par une hausse des loyers.

Cela étant, mon groupe est également convaincu que, dans un contexte caractérisé par une réduction générale des revenus de la population, qui frappe de façon très inégale du fait du chômage, par un alourdissement considérable du coût de l'habitat résultant de l'accroissement bien plus que proportionnel des charges locatives, par la nécessité pour toutes les catégories de la population, de participer à l'effort commun de modération des revenus consommés, par la nécessité de restaurer la rentabilité de l'investissement immobilier, il appartient au législateur d'être particulièrement attentif à ce que les dispositions qu'il prend ne permettent pas une exploitation des plus faibles par les plus forts.

Pour nous, le respect des règles du jeu économique ne peut signifier l'abandon de la recherche de plus de justice. C'est la mission des pouvoirs publics que de fixer des limites à la liberté des conventions de façon à réduire les possibilités d'exploitation des uns par les autres. C'est d'ailleurs ce que le présent projet fait en introduisant dans le Code civil, un certain nombre de dispositions nouvelles relatives aux modalités d'indexation, article 1^{er}, à la détermination et au contrôle des charges locatives, article 2, à la récupération du trop-perçu ou des arriérés de paiements, article 3, à l'établissement d'un état des lieux détaillé, articles 4 et 5, au placement de la garantie locative, article 6.

Deux problèmes, par contre, nous semblent insuffisamment rencontrés.

Le premier concerne la protection du locataire dans ses droits. Il est par trop évident que si le législateur veut imposer aux propriétaires un certain nombre de règles impératives, il ne peut se désintéresser des moyens dont le locataire dispose pour s'assurer que ces règles soient respectées. Or il est évident que le propriétaire dispose vis-à-vis du locataire qui exige le respect de ses droits, d'une arme d'autant plus puissante que le locataire occupe les lieux depuis longtemps et y a investi, matériellement ou moralement; c'est le congé ou le refus de prolongation du bail.

Le second concerne l'investissement moral fait par le locataire dans son lieu d'habitation. Plus le locataire a fait du logement qu'il occupe au fil des années le centre de vie de sa famille, le lieu de convergence de ses relations sociales et affectives, plus il a aménagé et soigné son habitation, plus il semble raisonnable qu'il n'en soit pas privé à la légère. Plus grand, par contre, est le risque que cet investissement moral ne serve de moyen de pression dans le chef d'un propriétaire peu scrupuleux pour exiger de son locataire des prestations accrues, supérieures à la norme.

De heer Van In. — Zeer juist!

M. Poulet. — Ceci est particulièrement vrai lorsqu'il s'agit de personnes âgées vis-à-vis desquelles le congé est synonyme de déracinement. Si le législateur a voulu, dans le bail commercial, protéger les fonds de commerce, il n'est pas déraisonnable qu'il ait un même souci pour protéger un investissement moral, une valeur qui, pour être immatérielle, n'en est pas moins réelle.

Loin de moi l'idée d'improviser ici des solutions concrètes à ces problèmes. Je ne crois pas que les solutions qui avaient été retenues dans le projet de loi n° 120 de la session 1979, adopté en commission de la

Chambre, étaient la réponse satisfaisante et équilibrée à ces problèmes. Des dispositions qui seraient calquées sur celles du bail commercial, tout en sauvegardant mieux le principe de rentabilité, ne constituent probablement pas non plus une réponse adéquate aux problèmes soulevés.

C'est d'ailleurs la difficulté même avec laquelle nous avons été confrontés lorsque nous avons voulu aborder ces problèmes en commission. Même s'il y avait eu une attitude constructive de la part du gouvernement pour les aborder, il aurait été impossible, dans les délais très courts qui nous étaient imposés, de mettre au point des solutions équilibrées, répondant à des contraintes en partie contradictoires, susceptibles d'obtenir un consensus suffisant des parties intéressées. Il n'y a en effet pas de raison que le législateur arbitre de façon unilatérale entre les intérêts raisonnables des parties concernées.

Ces mises au point me permettent d'indiquer les raisons du vote positif de mon groupe.

Comme je l'ai dit, mon groupe est convaincu qu'il fallait mettre un terme aux lois d'exception; il était par ailleurs, impossible de transformer le projet à portée limitée, dont nous étions saisis, en une loi de réforme plus fondamentale du contrat de louage, dans les délais très courts qui nous étaient impartis. Ne pas voter le projet nous confrontait avec la disparition de toutes dispositions limitatives au 1^{er} janvier 1984.

Dans les limites étroites imposées par le projet, nous avons obtenu du gouvernement deux amendements qui vont dans le sens que nous souhaitons.

Le premier concerne l'introduction par l'article 7, dans le Code civil, d'une clause de sauvegarde au terme de laquelle le locataire, quelle que soit la nature de son bail, qui peut faire valoir des circonstances exceptionnelles, comme, par exemple, une réduction de revenus caractérisée résultant de la crise économique, peut obtenir du juge de paix une prorogation du bail d'un an. Ce principe nouveau, inscrit dans le Code civil, constitue une protection significative dans un contexte de crise marqué par le chômage et, de ce fait, par des réductions momentanées, importantes, de revenus.

Le second concerne la modification de l'article 11 au terme de laquelle tous les baux afférents à des logements qui constituent la résidence principale du locataire et qui viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur en 1984, sont prorogés d'un an.

Il s'agit là d'un allongement important de la période transitoire créé par la loi. Il est important à un double titre. D'abord, il crée une période d'observation au cours de laquelle il sera possible de vérifier si l'on s'oriente vers une flambée des loyers et, si c'est le cas, de prendre des dispositions visant à l'éviter.

Il nous donne surtout le temps d'organiser les consultations nécessaires et de mettre au point un texte qui modifierait plus profondément la législation en matière de contrat de louage pour les immeubles donnés en habitation, dans le sens que j'ai indiqué antérieurement.

Il serait évidemment souhaitable que le gouvernement prenne l'initiative de cette réforme ainsi qu'il l'a laissé entendre dans le texte de l'exposé des motifs du présent projet de loi. En ce qui concerne mon groupe, nous n'attendons certainement pas que le gouvernement prenne une telle initiative pour nous mettre au travail et réunir toutes les bonnes volontés autour d'une proposition de loi qui concrétiserait nos préoccupations.

C'est dans cet esprit que nous voterons le projet du gouvernement. (Applaudissements sur les bancs de la majorité.)

Mme Remy-Oger. — C'est la Saint-Nicolas aujourd'hui! (Sourires.)

M. le Président. — La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, chers collègues, le projet de loi que le gouvernement nous demande d'adopter aujourd'hui vise un double but: d'une part, le déblocage des loyers et, d'autre part, le remaniement d'un certain nombre d'articles du Code civil relatifs au contrat de louage.

En ce qui concerne le premier but, le gouvernement veut laisser aux parties, le bailleur et le preneur, la faculté de déterminer librement les conditions d'un bail.

Il faut se rappeler que c'est en 1975 que le gouvernement de l'époque a fait voter dans le cadre de la lutte contre l'inflation, une loi de blocage

des loyers. A l'origine, le blocage devait intervenir non seulement sur les loyers, mais également sur les salaires et les prix. Finalement, seuls les loyers sont restés bloqués.

Cette loi, exceptionnelle au départ, a pourtant été reconduite huit fois de suite. Il s'ensuivit que les propriétaires se sont découragés et ont renoncé à construire des logements en vue de la location.

Heureusement, il existe encore 152 000 logements vides. A l'échéance du bail ou avant celle-ci, le locataire peut donc faire comprendre au propriétaire, à qui il paie un loyer trop élevé, qu'il a la possibilité de s'installer dans un des nombreux autres logements libres sur le marché.

Notre collègue M. Van Roye a indiqué que sur ces 152 000 logements, 25 000 seulement sont habitables. J'ignore d'où il tient ces renseignements mais, s'ils sont exacts, il est urgent de prendre des mesures en matière de déblocage des loyers.

Je suis convaincu qu'en 1975, nous disposions d'un plus grand nombre de logements habitables. Actuellement compte tenu des frais de réparation et de restauration, beaucoup de propriétaires n'ont malheureusement plus la possibilité d'entretenir leur immeuble. Dès lors, ils les laissent pourrir.

M. Van Roye. — Il y a aussi le loyer de l'argent.

M. de Clippele. — Je voudrais attirer l'attention de nos collègues socialistes ...

M. Wyninckx. — Je vous écoute, monsieur de Clippele!

M. de Clippele. — ... puisque M. Seeuws a cité certains extraits de journaux, sur ce qu'a dit une éminente personnalité en France.

M. Wyninckx. — De France?

M. Boel. — Nous sommes en Belgique!

M. Wyninckx. — Nous avons déjà les Bruxellois, nous faut-il les Français en plus?

M. de Clippele. — Cette personnalité est M. Quilliot, ministre socialiste, qui gère le département du Logement dans le gouvernement de M. Mitterrand. Je vais me permettre de vous lire ce qu'il a écrit l'année dernière.

M. Wyninckx. — Un texte de Poujade sans doute!

M. de Clippele. — Il a écrit ceci: «Le blocage des loyers a été nocif quand il a duré longtemps. Il a entraîné une paupérisation, une «clochardisation» de certains secteurs. Les propriétaires publics ou privés ont cessé d'entretenir leur patrimoine, qui s'est dégradé. C'est une erreur à ne pas recommencer. Le blocage ne peut être qu'une mesure très exceptionnelle et temporaire.»

M. Van Roye. — Il n'y a pas eu de blocage en Belgique.

M. de Clippele. — Si M. Quilliot s'exprime de la sorte, c'est qu'il a vécu un blocage qui a duré trente ans en France, soit de 1918 à 1948. Pendant ces trente ans, les propriétaires français n'ont plus construit à tel point que lorsqu'un logement était disponible, c'était par dizaines que les locataires voulaient se l'arracher et payaient en noir un pas-de-porte qui représentait de 150 à 700 fois le loyer mensuel. Ce même phénomène s'est produit dans d'autres pays tels que la Suède, l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Angleterre.

Je voudrais m'attarder à un pays, la Pologne, là où le régime socialiste est de rigueur, où deux millions de ménages sont actuellement inscrits sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement. En 1970, il fallait attendre dix ans avant d'obtenir un logement libre. En 1980, cette durée est passée à quinze ans.

De heer Wyninckx. — U vergeet op welke manier de nazi's hebben huisgehouden in Polen. In Warschau werd drie vierde van de huizen vernietigd en dit geldt voor zeer veel Poolse steden.

De heer de Clippele. — De intentie van de regering om de huurprijzen te deblokken, is in het belang van iedereen. Het is natuurlijk in het belang van de eigenaar omdat deze over meer geld zal kunnen beschikken om de nodige herstellingen te doen.

Het is echter ook in het belang van de huurder — misschien niet op korte termijn — omdat er opnieuw meer zal worden gebouwd en er dus een ruime keuze aan woningen zal komen. Het is ook in het belang van de werklozen. Er zijn op het ogenblik 100 000 werklozen in de bouwsector die heel graag terug aan het werk zouden gaan. Deze wet zal voor de eigenaars een aansporing zijn om te bouwen.

Het is tenslotte ook in het belang van de Staat. Wanneer een woning wordt gebouwd van 3 miljoen, brengt dit meer dan 1 miljoen op voor de Staat aan belastingen; BTW, registratierechten, onroerende voorheffing, belastingen op het inkomen, erfenisrechten.

De heer Wyninckx. — Binnenkort met witgewassen zwart geld!

De heer de Clippele. — Dat zijn officiële cijfers van de Confederatie van de bouw.

Le second but de ce projet de loi est le remaniement d'un certain nombre d'articles du Code civil, ce qui comporte du bon et du mauvais. Du bon, en ce sens que le gouvernement a prévu l'indexation annuelle, selon l'indice des prix à la consommation. C'est une excellente initiative car certains mauvais propriétaires profitaient de l'équivoque entre le nombre d'augmentations de points de l'index, d'une part, et de la proportionnalité, d'autre part.

Une excellente clause également est celle des charges qui incombent aux locataires. Il est normal que le montant réclamé représente des charges réelles.

Autre clause: le remboursement des sommes payées indûment et la prescription, cela est normal.

Le gouvernement a également réglé le problème de la confection de l'état des lieux. C'est très bien aussi.

D'autres clauses sont moins bonnes. Je citerai notamment celle qui a trait à la garantie locative.

M. Leemans reprend la présidence de l'assemblée

Le projet prévoit que la garantie locative due pour l'immeuble qui est le logement principal du locataire, peut être payée en espèces. Dans ce cas, elle est versée au compte d'une institution bancaire, au nom du locataire mais avec privilège pour le bailleur.

Je tiens à dire que ce système peut engendrer certains problèmes. Anciennement, au moment de la signature du bail, le locataire versait une garantie en espèces entre les mains du propriétaire. A l'avenir, si l'on adopte ce texte, la garantie ne sera versée qu'après la signature du bail puisque la banque demandera qu'on produise le bail signé, avant d'inscrire le montant de la garantie au compte du locataire. Il y a donc là une période intermédiaire, faite d'incertitude. Le propriétaire a signé un bail, mais ne dispose pas de la garantie, alors que le locataire dispose de l'immeuble. Il peut le démolir, disparaître, devenir insolvable...! A cet égard, je songe surtout aux propriétaires et locataires de petits immeubles, de biens modestes. Pour ce genre de biens, lorsque l'on constate, à l'échéance du bail, que l'immeuble a subi des dégâts et si le propriétaire et le locataire ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le montant de ces dégâts, que va-t-il se passer? Le propriétaire sera obligé de poursuivre judiciairement le locataire. Et la garantie qui se monte à 5 000, même à 10 000 francs, suffira à peine à couvrir les honoraires d'un avocat. Les petits propriétaires ne jouiront donc plus d'une garantie véritable.

De heer Boel. — Dit is sterk.

Een vraag: komt uw theorie erop neer dat de huurder het honorarium van de advocaat van de eigenaar moet betalen?

De heer de Clippele. — Dat heb ik niet gezegd.

De heer Boel. — Daar komt het op neer.

De heer de Clippele. — Ik heb enkel willen zeggen dat het bedrag van de waarborg lager zal zijn dan het totaal van het honorarium van de

advokaat. Voor kleine eigenaars zal de waarborgsom totaal onbeduidend zijn.

De heer Boel. — Die waarborg moet toch niet dienen om het honorarium van de advocaat van de eigenaar te betalen!

M. de Clippele. — Lorsque le propriétaire recevra finalement le montant correspondant aux dégâts, par l'expertise qui aura lieu dans le cadre du procès, il l'emploiera pour remettre les locaux en état pour les relouer. Pendant une période déterminée, il ne disposera pas de ce montant. Je précise que je parle des petits propriétaires. Pour les grands, le problème ne se pose évidemment pas.

Venons-en maintenant à l'article 7, où il est stipulé qu'à l'échéance du bail — et c'est une disposition permanente — le locataire peut demander au juge de paix l'autorisation de prolonger le bail d'un an et cela pour des raisons exceptionnelles. C'est évidemment très sympathique mais, à la réflexion, je me demande si cela ne pose pas un problème d'insécurité juridique. Je vous donne quelques exemples.

Un propriétaire donne un appartement en location. On arrive à l'échéance du bail. Le propriétaire a déjà reloué le logement à un autre locataire. Si, conformément à l'article 7 du projet, le premier locataire obtient la prorogation, le second locataire sera en rupture avec son propriétaire concernant le bail. Dans ce cas, qui paiera l'indemnité?

Se pose également le problème du propriétaire qui désirant occuper son appartement et sachant que le bail arrive à échéance à une certaine date, a peut-être déjà renoncé à un autre appartement.

Nous nageons ici dans une réelle insécurité juridique, d'autant plus que le juge de paix tiendra compte, avant de prendre une décision, des circonstances exceptionnelles dont propriétaires et locataires feront état. Mais n'oublions pas qu'en Belgique, il y a plus ou moins 250 juges de paix. Nous aurons donc une jurisprudence fort diversifiée.

M. Boel. — Heureusement!

M. de Clippele. — Nous allons nager dans une insécurité juridique.

Je me suis alors permis — et c'est le seul amendement que j'ai déposé — de demander au Parlement de voter un amendement exigeant du locataire qu'il demande suffisamment à l'avance la prolongation de son bail.

Ma troisième remarque a trait à l'article 13 qui stipule que le gouvernement peut encore prévoir un blocage pendant une année. Cela me semble assez contradictoire. D'une part, le gouvernement permet un déblocage et, d'autre part, reprenant d'une main ce qu'il a donné de l'autre, il prévoit, pendant un an, un éventuel reblocage.

Ma dernière réflexion concerne le problème de la copropriété.

Je pense ici tout spécialement aux buildings qui comptent trente, quarante, cinquante, voire cent appartements. Le projet actuel prévoit que les locataires ont le droit de vérifier des factures originales chez le gérant.

Or il faut savoir que ce droit est refusé aux propriétaires qui n'ont accès à ces renseignements que par l'intermédiaire des relevés que leur soumet le conseil de gérance. Il y a donc là un double problème. Le premier, c'est que le locataire jouit d'un droit qu'on refuse au copropriétaire. Le second, c'est que si tous les locataires se pointent chez le gérant pour vérification des factures, celui-ci exigera une augmentation de ses rémunérations pour prestations supplémentaires. Qui paiera cette augmentation?

Je conclus. Je suis persuadé que le gouvernement veut sortir de cette période de blocage. Il faut donc lui laisser le mérite de cette initiative.

Par contre, si j'admetts la nécessité de certaines clauses impératives, je regrette certaines d'entre elles. (*Applaudissements sur divers bancs.*)

M. le Président. — La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, à entendre M. de Clippele, je serais tenté de croire que c'est l'UDRT qui a déposé ce projet.

En effet, s'il a émis certaines réserves, il ne dépose qu'un seul amendement. J'en déduis donc que la philosophie générale du projet convient aux personnes qu'il représente puisque, je le rappelle, il a été le président du syndicat national des propriétaires.

J'en viens maintenant à mon intervention proprement dite.

Le projet de loi qui est soumis à notre examen s'inscrit dans le droit fil d'une série d'autres projets gouvernementaux déjà approuvés ou à approuver et qui, tous, visent à renforcer le droit de propriété et les avantages qui en découlent.

Dans des circonstances sociales particulièrement difficiles pour un nombre toujours croissant de concitoyens, cela est déconcertant, car on privilégie ceux qui disposent souvent de moyens importants, du pouvoir et du savoir, au détriment de la grande masse des gens à qui on n'offre que restrictions, diminutions et privations de toutes espèces.

Je n'en ferai pas une énumération, la liste est suffisamment connue des membres attentifs de notre assemblée.

Monsieur le ministre, la lecture de la communication que vous avez faite à la commission, et ce que vous avez répété encore ce matin, m'amène à vous poser quelques questions. Vous dites que ce projet, de portée limitée, ne provoquera pas d'augmentation brutale des loyers. Je suis convaincu que ce ne sera pas le cas en 1984. Mais après?

A aucun moment, vous n'expliquez comment vous allez vous y prendre pour ne pas provoquer de brutales augmentations après cette date. Il y a la liaison à l'index que nous ne pouvons accepter actuellement. Et il y a surtout la possibilité, dès 1985, de donner congé à son locataire si le bail arrive à terme ou si aucun contrat écrit n'existe. C'est à ce moment que la flambée risque d'être importante.

Vous dites que le nombre de logements vides a fortement augmenté et vous citez des chiffres qui font état d'une augmentation de 50 p.c. depuis 1970. C'est vrai que le nombre de logements vides augmente, particulièrement dans les villes, mais vous savez bien que la plupart de ces logements, M. Van Roye l'a très justement rappelé, sont soit totalement délabrés, soit manifestement trop chers pour d'éventuels locataires.

Comme rien ne prouve qu'il faille favoriser les propriétaires au détriment des locataires, je défendrai tout à l'heure des amendements qui réduisent la portée que vous voulez donner aux augmentations de loyers, tant au niveau de l'indexation possible qu'à celui des garanties à donner aux locataires quant au maintien dans les lieux loués.

Une chose est curieuse dans votre argumentation, et M. Van Roye y a également fait allusion. A la question de savoir pourquoi un dérapage a été constaté entre les augmentations autorisées les années antérieures par les différentes lois de blocage et les augmentations réelles telles qu'elles apparaissent dans les relevés qui servent de base à l'établissement de l'index mensuel, vous avez déclaré vouloir interroger le ministre des Affaires économiques à ce propos. Il faut croire que vous n'avez pas insisté beaucoup, car je n'ai trouvé nulle trace dans le rapport d'une quelconque réponse à ce sujet.

Mme Herman a parlé de l'indice Abex. Elle a dit qu'il était heureux qu'on n'utilise pas cet indice pour déterminer le niveau des loyers.

Je m'étonne: dans l'ancien système, les milieux de l'immobilier voulaient une liaison de l'indice au prix de la construction. Aujourd'hui, ils changent d'avis. Ils veulent en revenir à l'indice des prix à la consommation privée. Je trouve cela étrange et je voudrais signaler à l'assemblée que, bien entendu, s'ils abandonnent l'indice Abex, c'est qu'ils constatent que ces dernières années, les hausses de prix dans la construction ne sont plus ce qu'elles étaient auparavant.

En 1982, une baisse de cet indice est intervenue, notamment du fait que le gouvernement a baissé les taux de TVA dans le secteur immobilier. S'il avait fallu appliquer l'indice Abex en 1982, tous les propriétaires du royaume auraient été contraints de baisser leurs loyers, ce qui aurait amené le flot de protestations qu'on peut imaginer.

Je voudrais signaler l'ampleur du dérapage important qui a eu lieu.

En 1982, la loi de blocage qui était renouvelée annuellement depuis 1975, autorisait une augmentation de 6 p.c. L'indice des prix à la consommation a augmenté, cette même année, de 8,1 p.c. Par contre, l'indice des loyers a augmenté d'un peu plus de 9 p.c., ce qui signifie qu'un dérapage de plus de 50 p.c. a eu lieu. Les propriétaires sont donc très malvenus de se plaindre.

Mme Herman a également parlé des difficultés du secteur de la construction. Elle a imputé aux diverses lois de blocage la cause principale de ces difficultés. Ce n'est pas mon avis et je vais le démontrer. Mais tout d'abord je tiens néanmoins à relever quelques points.

Le fait que le gouvernement actuel refuse de prendre sur lui les charges du passé, notamment en matière de construction, fait que les régions,

responsables des problèmes du logement, sont placées devant des difficultés insurmontables.

Ainsi, en 1983, au niveau de la Région wallonne, pas un franc n'a été consacré à la construction de nouveaux logements sociaux. Voilà une raison réelle et importante du chômage qui sévit dans ce secteur.

Monsieur le ministre, je ne sais si vous fûtes meilleur soldat que moi, mais votre « parcours du combattant » n'est pas fameux.

En effet, quand il s'agit de déterminer les causes de la désaffection à l'égard de l'immobilier, vous condescendez à admettre que certaines sont d'origine extérieure, mais vous ajoutez que la plupart d'entre elles tiennent incontestablement au pouvoir politique national.

Jusqu'à — je n'entrerai pas dans les détails — je suis largement d'accord avec vous. Mais je ne peux plus vous suivre lorsque vous attribuez ces causes à la taxation des plus-values immobilières, au projet de loi de préemption — toujours au stade de projet —, à la menace d'une législation régissant les rapports entre propriétaires et locataires d'une manière autoritaire et aux lois, non de blocage, mais de limitation des hausses de loyers.

Monsieur le ministre, votre amnésie vous perdra. De 1980 à 1983, le dollar est passé de 30 à 56,50 francs — il a encore augmenté hier —, avec toutes conséquences que cela implique. Voilà une des raisons majeures de la désaffection à l'égard de l'immobilier. Des taux d'intérêt de 15 p.c. et plus ne stimulent pas les amateurs éventuels à se lancer dans l'aventure de la construction.

D'autre part — et là, le gouvernement est responsable —, le niveau atteint par le chômage est tel qu'il dépasse aujourd'hui le nombre global des ouvriers occupés dans le secteur secondaire de notre économie. Huit cent septante mille chômeurs : tel est le constat effectué dès fin 1982 par un chercheur du Bureau du Plan. Vos mesures de limitation draconienne des revenus du travail en 1982 et 1983, l'opération Maribel en 1981, vos hausses incroyables des tarifs des services publics, couplées aux restrictions dans les investissements des pouvoirs subordonnés et de l'Etat, l'insécurité permanente entretenue dans divers milieux, de l'université aux services publics, dans les secteurs de la sécurité sociale, de l'emploi, de la sidérurgie, des revenus de remplacement, accentuent l'insécurité de larges couches de la population et entraînent ce recul catastrophique pour l'emploi et pour notre économie.

Et toutes vos mesures soi-disant destinées à redresser ce secteur n'ont servi à rien, ou à presque rien, puisque la dégringolade continue dans le secteur de la construction.

Limitez le loyer de l'argent et sécurisez les travailleurs dans leur emploi et dans leurs revenus et vous verrez que l'immobilier reprendra. Pour ma part, je crois qu'en Wallonie le capitalisme n'a plus grand-chose à offrir. Les holdings se redéploient à l'étranger vers ces « pays-ateliers » de l'Extrême-Orient et beaucoup préfèrent les joies solitaires de la spéculation monétaire ou autres plutôt que d'investir dans des projets concrets de diversification économique. Mais c'est là une autre histoire.

Monsieur le ministre, tout n'est cependant pas négatif dans votre projet et certaines dispositions m'ont intéressé. Vous êtes dans certains cas plus social que votre collègue Mme Mayence, ministre du Logement en Wallonie, qui, d'un coup, augmente les loyers de 20 à 30 p.c. en moyenne dans le secteur dit social. C'est pourquoi je souhaite limiter la compétence du ministre wallon du Logement et des autres ministres régionaux, car les entorses au Code civil sont trop nombreuses.

Par exemple, dans votre projet — et je m'en réjouis —, la garantie locative est productrice d'intérêts au bénéfice du locataire. Dans le logement dit social, les intérêts sont scandaleusement versés à des tiers et les locataires n'en voient jamais la couleur, même s'ils remplissent toutes leurs obligations contractuelles. C'est inique, mais il en est pourtant ainsi dans le logement social wallon. Je suppose qu'il doit en être ainsi dans les autres régions du pays.

Aussi, j'ai déposé un amendement privant les régions du droit d'intervenir dans tout ce qui est autre chose que le mode de calcul des loyers et la signification des congés. Dans ce domaine aussi, c'est un véritable scandale, car seul l'exécutif a le droit d'initiative en la matière. Il dispose de pleins pouvoirs pour fixer le montant des loyers et n'a de comptes à rendre qu'à lui-même.

Un dernier mot à propos du précompte immobilier. Vous avez, au cours des travaux de la commission, supprimé les articles qui s'y rapportent. Cela fait bien. Vous semblez être sociaux. Mais, et M. Weckx, je crois, a lâché le morceau, puisqu'il a, à la suite d'une intervention d'un commissaire du SP, déclaré que les propriétaires s'arrangeraient bien

pour incorporer le précompte immobilier au loyer lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. Il suffira donc de résilier les contrats ou de ne pas les renouveler pour autoriser les propriétaires à réaliser cette opération. C'est en vue d'empêcher de telles manœuvres que j'ai déposé un autre amendement.

Monsieur le ministre, si votre projet est accepté tel quel, ce que je n'espère point, vous aurez fait un pas de plus en direction de cette société élitiste qui vous tient à cœur. Tout dans ce pays est fait pour ceux qui possèdent, ceux qui savent, ceux qui décident. La vulnérabilité du locataire sera accrue, alors que plusieurs épées de Damoclès sont suspendues au-dessus de sa tête.

Nous sommes, nous, partisans de l'accession des travailleurs, dans de bonnes conditions financières, à la propriété de leur logement.

Dans un pays industriel aussi prestigieux, il est incroyable que 64 p.c. seulement des gens soient propriétaires de leur logement. S'ils étaient 90 ou 95 p.c., ces problèmes ne se poseraient pas. Il importe, dès lors, je crois, de réorienter vos activités.

Par contre, nous refusons de privilégier les revenus issus du non-travail par rapport à ceux provenant d'une occupation salariée ou indépendante. Les rentiers, les gros multipropriétaires qui se camouflent dans le syndicat des propriétaires derrière la multitude de propriétaires de leur seul logement qu'ils habitent d'ailleurs, n'ont pas notre faveur.

Nous ne comprenons pas pourquoi le gouvernement s'obstine à vouloir protéger ces gens-là qui ne sont et ne seront pas soumis aux mêmes sacrifices que les travailleurs.

C'est la raison pour laquelle, si vous n'acceptez pas le moindre amendement — j'en ai déposé une série —, nous ne pourrions que dénoncer ce projet de loi qui renforce les droits de minorités qui ont peut-être votre faveur, mais qui entraînent, pour le reste de la population, un déni de justice flagrant. (*Applaudissements sur certains bancs socialistes.*)

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

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Je ne désire pas intervenir, monsieur le Président, car j'ai exposé devant le Sénat les arguments qui plaident en faveur de ce projet de loi et répondu à un certain nombre d'observations faites en commission et qui ont été répétées, d'ailleurs, de manière très détaillée en séance publique.

M. le Président. — Plus personne ne demandant la parole dans la discussion générale, je la déclare close.

Vraagt niemand meer het woord in de algemene beraadslaging? Zo neen, dan verklaar ik ze voor gesloten.

Je signale qu'une série d'amendements, signés par moins de trois membres ont été présentés à différents articles du projet de loi en discussion.

Ik deel u mee dat een reeks amendementen, ondertekend door minder dan drie leden, zijn ingediend op verschillende artikelen van het in behandeling zijnde ontwerp van wet.

Puis-je considérer que ces amendements sont appuyés?

Mag ik aannemen dat deze amendementen gesteund worden? (*Talrijke leden staan op.*)

Aangezien deze amendementen reglementair gesteund worden, maken ze deel uit van de bespreking.

Ces amendements étant régulièrement appuyés, ils feront partie de la discussion.

M. Vercaigne présente l'amendement que voici tendant à faire précéder l'article 1^{er} du projet par un article 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1712 du Code civil est complété comme suit :

Les règlements particuliers aux baux relatifs aux biens des sociétés immobilières de service public ne peuvent porter que sur le montant des loyers et sur les motifs de résiliation.

Ces deux restrictions s'appliquent également aux biens des pouvoirs publics affectés à un usage privé. »

Vóór artikel 1 van het ontwerp een artikel 1¹ (nieuw) in te voegen, luidende:

« Artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt:

De bijzondere reglementen voor huurovereenkomsten betreffende goederen van openbare maatschappijen van onroerende goederen mogen slechts betrekking hebben op het bedrag van de huur en de redenen van opzegging.

Deze twee beperkingen gelden eveneens voor de goederen van openbare besturen die voor particuliere doeleinden worden gebruikt. »

La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, je l'ai dit, la Région wallonne dispose d'une étendue de pouvoirs, qui ne m'agréé pas. Pour cette raison, et également parce que le patrimoine privé, qui appartient aux communes, tomberait dans le champ d'application de cette loi, je propose de compléter l'article 1712 du Code civil, par ce qui suit: « Les règlements particuliers aux baux relatifs aux biens des sociétés immobilières de service public ne peuvent porter que sur le montant des loyers et sur les motifs de résiliation. »

J'ai évoqué le cas des garanties locatives, qui ne sont pas productrices d'intérêt. Je pourrais ajouter que les sociétés immobilières publiques font payer par les locataires diverses charges qui, dans la plupart des cas, ne se justifient point.

C'est en vue de rencontrer ces préoccupations que je demande de compléter l'article 1712 du Code civil.

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. — Je demande le rejet de l'amendement, monsieur le Président.

De Voorzitter. — Het woord is aan de rapporteur.

De heer Van Rompaey, rapporteur. — Mijnheer de Voorzitter, dames en heren, zoals de Vice-Eerste minister, vraag ik de Senaat het amendement van de heer Vercaigne niet aan te nemen, om volgende redenen.

In de commissie was men het erover eens dat de hele sociale huisvesting niet viel onder de toepassing van deze wet. Daarover bestond vrijwel eensgezindheid in de commissie. Ik neem aan dat het niet volstaat die eensgezindheid in het verslag te vermelden.

Ik voeg eraan toe dat, vermits het om een geregionaliseerde materie gaat, de gemeenschaps- en gewestraden een decreet zouden moeten goedkeuren om deze geregionaliseerde materie te regelen. Indien het amendement wordt aangenomen, is dit in strijd met de wet van 8 augustus 1980. Derhalve vraag ik dat de Senaat het niet zou aannemen.

M. le Président. — Nous passons au vote sur l'amendement de M. Vercaigne tendant à faire précéder l'article premier d'un article 1^{er} (nouveau).

Wij gaan over tot de stemming over het amendement van de heer Vercaigne ertoe strekkende een artikel 1¹(nieuw), in te lassen voor artikel één.

— Il est procédé au vote nominatif.

Er wordt tot naamstemming overgegaan.

113 membres sont présents.

113 leden zijn aanwezig.

108 votent non.

108 stemmen neen.

1 vote oui.

1 stemt ja.

4 s'abstiennent.

4 onthouden zich.

Ann. parl. Sénat — Session ordinaire 1983-1984
Parlem. Hand. Senaat — Gewone zitting 1983-1984

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non:

Hebben neen gestemd:

MM. Adriaensens, André, Bascour, Basecq, Bens, Bock, Boel, Bosmans, Bossicart, Capoen, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Baere, De Bondt, De Bremaeker, Debussère, C. De Clercq, T. Declercq, Decléry, Deconinck, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Devee, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, De Smeyter, de Wasseige, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Donnay, Egelmeers, Eicher, Féfir, Février, François, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, MM. Gramme, Grosjean, Mme Herman-Michielsens, MM. Hubin, Jandrain, Lagae, Lagneau, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Lutgen, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, Mouton, Noerens, Op 't Eynde, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pécriaux, Pede, Edg. Peetermans, J. Peetermans, Mmes Pétry, Remy-Oger, MM. Rutten, Seeuws, Smeers, Mme Smitt, MM. Sondag, Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uytendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborght, Vandermarliere, Vandermeulen, Van Der Niepen, Vanderpoorten, Vandezande, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houte, Van In, Vannieuwenhuyze, Van Ooteghem, Van Rompaey, Verbiest, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx, Wyninckx et Leemans.

A voté oui:

Heeft ja gestemd:

M. Vercaigne.

Se sont abstenus:

Hebben zich onthouden:

Mme Saive-Boniver, M. Trussart, Mme Van Puymbroeck et M. Van Roye.

M. le Président. — M. Vercaigne présente l'amendement que voici:

Faire précéder l'article 1^{er} du projet par un article 1^{er} (nouveau), libellé comme suit:

« L'article 1714 du même Code est complété comme suit:

« Si le bail est fait par écrit, il peut être transmis au conservateur des hypothèques compétent pour être transcrit dans le registre à ce destiné ».

Vóór artikel 1 van het ontwerp een artikel 1² (nieuw), in te voegen, luidende:

« Indien de huurovereenkomst bij geschrift wordt aangegaan, kan zij worden overgemaakt aan de bevoegde hypotheekbewaarder om te worden overgeschreven in het daartoe bestemde register ».

La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, chers collègues, c'est toute la problématique du bail écrit et du bail non écrit qui est posée. Vous savez que la jurisprudence, en tout cas, a introduit la production d'un écrit même si celui-ci n'est pas enregistré. Nous voulons faire apparaître cette notion dans le texte. Un bail écrit et enregistré ne serait donc pas obligatoire; le bail écrit suffirait. C'est un moyen d'éviter notamment les frais de timbres pour le locataire.

De Voorzitter. — Het woord is aan de rapporteur.

De heer Van Rompaey. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, dames en heren, ik vrees dat de heer Vercaigne zich vergist. Zijn amendement is gesteund op de overweging dat er maar een geschreven overeenkomst is, wanneer die overeenkomst geregistreerd is. Dat is niet juist. Er is een schriftelijke overeenkomst wanneer dit geschrift voldoet aan de voorwaarden van artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien is de verplichting tot inschrijving bij de hypotheekbewaarder nu reeds in de wet voorzien wanneer het gaat om huurovereenkomsten van langer dan negen jaar die authentiek zijn vastgesteld. Ik zie geen reden om die formaliteit uit te breiden tot alle huurovereenkomsten. (*Applaus op de banken van de meerderheid.*)

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. Vercaigne.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heer Vercaigne.

137 membres sont présents.

137 leden zijn aanwezig.

97 votent non.

97 stemmen neen.

37 votent oui.

37 stemmen ja.

3 s'abstiennent.

3 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non:

Hebben neen gestemd:

MM. André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Capoen, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, M. Gramme, Mme Herman-Michielsens, MM. Lagae, Lagneau, Louis, Lutgen, Luyten, Mme N. Maes, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, Pouillet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van In, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Ooteghem, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, J. Wathelet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui:

Hebben ja gestemd:

MM. Adriaenssens, Basecq, Boel, De Baere, Deconinck, Dehousse, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egemeers, Eicher, Féir, Geldolf, Grosjean, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Pécriaux, J. Peetermans, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus:

Hebben zich onthouden:

MM. Debusséré, Delmotte et Paque.

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 Debusséré. — Mijnheer de Voorzitter, ik ben afgesproken met de heer Akkermans.

M. Delmotte. — Monsieur le Président, j'ai pairé avec le chevalier de Donnée.

M. Paque. — Monsieur le Président, j'ai pairé avec M. Jean Gillet.

M. le Président. — Nous abordons l'examen de l'article premier qui est ainsi rédigé.

Article 1^{er}. Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil:

« Art. 1728bis. § 1^{er}. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante: loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Artikel 1. Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd:

« Art. 1728bis. § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts eenmaal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijsen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

De heer Boel c.s. stelt volgend amendement voor:

Vóór § 1 van artikel 1728bis, voorgesteld door dit artikel, een nieuwe § 1 in te voegen, luidende:

« § 1. De huurprijs is in principe onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. »

Faire précéder le § 1^{er} de l'article 1728bis, proposé par cet article, par un nouveau § 1^{er}, libellé comme suit:

« § 1^{er}. Le prix du bail est en principe immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. »

Het woord is aan de heer Seeuws.

De heer Seeuws. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, dames en heren, de voorafgaandelijke bepaling in ons amendement was ook opgenomen in de tekst die met een ruime meerderheid in de commissie voor de Justitie van de Kamer van volksvertegenwoordigers in 1979 werd aangenomen.

Ik wil dat in het kort motiveren. Door deze duidelijke bepaling te laten voorafgaan aan het door de regering voorgesteld artikel willen we

bekomen dat de huurprijs ongewijzigd blijft, ook wanneer de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen verlengd of vernieuwd wordt.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten met een nieuwe huurder, dus bij nieuwe verhuring, wordt de huurprijs wel vrij vastgesteld.

De onveranderlijkheid van de huurprijs in geval van verlenging van een huurovereenkomst en bij het afsluiten van een nieuwe overeenkomst is noodzakelijk om een aantal redenen die wij kennen.

Ik wil even terugkomen op wat tijdens de algemene bespreking van dit ontwerp werd gezegd aan de hand van praktische voorbeelden.

Uit een bijdrage in het tijdschrift van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting blijkt dat de huurprijzen sneller stijgen dan de kosten voor levensonderhoud. Sinds 1953 was dat slechts in twee jaar niet het geval. Alle andere jaren steeg de huurprijs dus sneller dan het inflatiepeil, ook de jongste tien jaar in een periode dat de huurprijzen wettelijk beperkt werden.

Sinds 1974 immers stegen de kosten voor levensonderhoud met 102,2 pct., de Abex-index voor de bouwkosten met 119,1 pct., voor de woningen en de huurprijzen daarentegen — dat is dan een dubbele bewijsovereenkomst voor wat daarnet werd gezegd — met 163,9 pct.

Dat zijn de naakte cijfers die uit dit artikel blijken. Het is een feit dat het wonen, voor hen die een woning moeten huren althans, steeds duurder wordt. Het is ook een feit dat de meeste eigenaars de jongste jaren niet minder maar meer inkomsten uit hun huurwoningen krijgen. Bovendien is deze evolutie vanzelfsprekend een factor die voortdurend de inflatie aanwakkert.

Ik wil daaromtrent nog enkele woorden zeggen. De grote stijging van de huurprijzen is voor een groot deel te verklaren door de zich zeer vaak voordoende huurprijsverhoging wanneer een nieuwe huurder zijn intrek neemt in een woning. Men verliest dit altijd uit het oog, maar het is doorslaggevend. Een dergelijke verhoging is ons inziens slechts verantwoord als daar een daadwerkelijke tegenprestatie bestaat in de vorm van aangebrachte verbeteringen aan de woning. Zeer dikwijls is daarvan echter geen sprake en is de huishuurverhoging het gevolg van een nieuw contract.

Dat een dergelijke maatregel, zoals hier vaak werd gezegd, de bouwers zou ontmoedigen, is geen juist argument, vermits de huurprijs bij een eerste verhuring vrij kan worden vastgelegd. De moeilijkheden in de bouwsector moeten trouwens niet daar worden gezocht maar in de grote inkomensonzekerheid van kandidaat-bouwers en in de zeer hoge kosten van de leningen.

Dit waren, mijnheer de Voorzitter, de argumenten die ik ter verdediging van mijn amendement wou aanvoeren. (*Applaus op de socialistische banken.*)

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, chers collègues, il y a lieu de renvoyer l'honorable membre aux pages 42, 43 et 44 du rapport où il constatera qu'il a été répondu à son argumentation, notamment sur base du principe inscrit à l'article 1134 du Code civil, selon lequel les conventions, légalement formées, tiennent lieu de loi aux parties qui les ont arrêtées.

La disposition de l'article 1^{er} du projet tend à prévoir une formule d'indexation déterminée lorsqu'une telle formule n'est pas prévue entre parties. Par ailleurs, la majorité des membres de la commission sont d'accord sur les principes définis par la commission de la Chambre mais estiment qu'il est superflu d'insérer expressément dans le texte le principe de l'immutabilité du loyer. Ils considèrent qu'il suffit d'exprimer l'intention de la commission dans le rapport, ce qui a été fait.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement A de M. Boel et consorts.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement A van de heer Boel c.s.

120 membres sont présents.

120 leden zijn aanwezig.

76 votent non.

76 stemmen neen.

41 votent oui.

41 stemmen ja.

3 s'abstiennent.

3 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement A n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement A niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, De Kerpel, Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Geens, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, M. Gramme, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Noerens, Mme Pannels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, J. Peetermans, Poma, Pouillet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborght, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Van-nieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Basecq, Boel, Capoen, De Baere, Deconinck, Dehousse, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egelmeeers, Féris, Geldolf, Grosjean, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Pécriaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debusséré, Delmotte et Eicher.

M. Eicher. — J'ai pairé avec M. Vangronsveld, monsieur le Président.

M. le Président. — M. Vercaigne présente l'amendement que voici :

Faire précéder le § 1^{er} de l'article 1728bis proposé par cet article par un § 1^{er} (nouveau), rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Le prix du bail est immuable, sauf :

1^o Application des lois particulières à certains baux ;

2^o Adaptation convenue au coût de la vie,

3^o Adaptation convenue à mesure d'une contrepartie réelle du bailleur. »

Vóór artikel 1728bis, § 1, voorgesteld door dit artikel, een § 1¹ (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1¹. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens :

1^o Toepassing van de bijzondere wetten op bepaalde huurovereenkomsten ;

2^o Overeengekomen aanpassing aan de kosten van levensonderhoud, en.

3^o *Overeengekomen aanpassing in verhouding tot een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder*».

La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, chers collègues, cet amendement présente des similitudes certaines avec celui de M. Boel, mais introduit une notion supplémentaire de pénalité.

Etant entendu que le loyer initial est fixé librement par les parties, ce qui va dans le sens d'un plus grand libéralisme, que le gouvernement déclare avoir l'intention de limiter les augmentations en proportion de celles du coût de la vie, qu'il souhaite, par ailleurs, juguler l'inflation mais qu'il y a notoirement un risque de voir les loyers augmenter sans motif lors de chaque renouvellement de bail et de voir de tels renouvellements se multiplier, notre proposition rend illégales les augmentations injustifiées.

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. — Il y a lieu de renvoyer l'auteur de cet amendement à la réponse que je viens de formuler à propos de l'amendement précédent.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement A de M. Vercaigne.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement A van de heer Vercaigne.

123 membres sont présents.

123 leden zijn aanwezig.

78 votent non.

78 stemmen neen.

30 votent oui.

30 stemmen ja.

15 s'abstiennent.

15 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Ocken, MM. De Bondt, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Geens, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, M. Gramme, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Mainil, Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, J. Peetermans, Poma, Pouillet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathelet, Weeckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Basecq, Boel, De Baere, Deconinck, Dehousse, De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egelsemeers, Féris, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Péciaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Seeuws, Vandenbove, Van Der Niepen, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Capoen, Debussère, Delmotte, Eicher, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, M. Paque, Mme Saive-Boniver, MM. Trussart, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck et M. Van Roye.

De Voorzitter. — Ik verzoek de heer Van In de reden van zijn onthouding mede te delen.

De heer Van In. — Ik heb mij onthouden wegens het gebrek aan rijpheid van de voorgestelde wijziging.

M. le Président. — MM. Jules Peetermans et Roland Gillet présentent l'amendement que voici :

Au § 1^{er} de l'article 1728 bis, proposé par cet article, remplacer la première phrase par ce qui suit :

« Le loyer ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. »

In § 1 van artikel 1728 bis, voorgesteld door dit artikel, de eerste volzin te vervangen als volgt :

« De huurprijs mag slechts eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud worden aangepast en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingstreding van de huurovereenkomst. »

La parole est à M. Jules Peetermans.

M. J. Peetermans. — Monsieur le Président, mesdames, messieurs, mon amendement vise à protéger contre leur propre imprévoyance et leur manque d'information les propriétaires les plus modestes. Les autres, avertis des subtilités de la loi, échappent à ses conséquences défavorables.

Du fait que, de 1975 à 1983, des adaptations périodiques leur ont été permises par la loi, certaines personnes, et particulièrement les petits propriétaires s'imagineront probablement que ce droit leur est acquis dans l'avenir et que, par conséquent, elles n'ont pas à se préoccuper d'introduire une clause particulière d'adaptation au coût de la vie dans le bail qu'elles concluraient avec un nouveau locataire. C'est d'autant plus vrai lorsque le bail est purement verbal. Or, dans ces cas-là, la loi ne prévoit ni une indexation automatique, ni même la possibilité d'une indexation unilatérale de la part du bailleur. La seule indexation qui pourrait intervenir devrait résulter d'un accord entre bailleur et preneur ou être fixée par un jugement.

Je propose donc un nouveau libellé, plus simple. L'article 1^{er} verrait sa première phrase modifiée comme suit : « Le loyer ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail » ; cela signifie que tous les bailleurs et tous les preneurs seraient mis sur le même pied sans qu'il soit nécessaire de vérifier si l'adaptation au coût de la vie a été prévue dans un bail.

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, on pourrait dire que l'amendement qui vient d'être défendu par M. Jules Peetermans est antinomique par rapport aux deux amendements précédents. Dans ce cas-ci, on veut assurer une surprotection du propriétaire en l'absence de toute clause contractuelle.

Dans les amendements précédents, en l'absence de toute clause contractuelle, on voulait assurer une surprotection des locataires.

Le principe du projet et de son article premier est de laisser jouer la responsabilité contractuelle. Par conséquent, je demande tout autant le rejet de cet amendement-ci que du précédent.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de MM. J. Peetermans et R. Gillet.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heren J. Peetermans et R. Gillet.

123 membres sont présents.

123 leden zijn aanwezig.

115 votent non.

115 stemmen neen.

1 vote oui.

1 stemt ja.

7 s'abstiennent.

7 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Adriaenssens, Aerts, André, Bascour, Basecq, Bens, Bock, Boel, Bosmans, Bossicart, Capoen, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Baere, De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, Deconinck, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, De Smeyter, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Donnay, Egemeers, Eichler, Férier, Février, François, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Grosjean, Mme Herman-Michielsens, MM. Hiernaux, Hubin, Jandrain, Kevers, Lagae, Lagneau, Lallemand, Leclercq, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Mainil, Marmenout, Mme Mayence-Goossens, MM. Mouton, Noerens, Op 't Eynde, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pécriaux, Pede, Edg. Peetermans, Mme Pétry, MM. Poma, Poulain, Pouillet, Mme Remy-Oger, MM. Rutten, Seeuws, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uytendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vandenhoeve, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Van Der Niepen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Vanhoutte, Van In, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Ooteghem, Van Rompaey, Verbist, Vercaigne, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx, Wyninckx et Leemans.

A voté oui :

Heeft ja gestemd :

M. J. Peetermans.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debussère, Lepaffe, Paque, Mme Saive-Boniver, M. Trussart, Mme Van Puymbroeck et M. Van Roye.

M. le Président. — M. Van Roye présente l'amendement que voici :

Au premier alinéa du § 1^{er} de l'article 1728 bis proposé par cet article, supprimer les mots « au coût de la vie ».

In § 1, eerste lid, van artikel 1728 bis, voorgesteld door dit artikel, te doen vervallen de woorden « aan de kosten van levensonderhoud ».

La parole est à M. Van Roye.

M. Van Roye. — Monsieur le Président, c'est une modification de détail que nous souhaitons introduire dans le texte de cet article.

Les mots « au coût de la vie » semblent signifier que l'intention du législateur est de prévoir seulement une seule adaptation par an au coût de la vie. N'importe quelle autre adaptation peut se faire tous les huit jours, si on le souhaite, par exemple l'adaptation à l'indice Abex ou toute autre.

Il nous semble plus clair de dire que toute adaptation, quelle qu'elle soit, peut se présenter une fois par an. Pour nous, la précision « au coût de la vie » restreint la portée du texte.

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, l'amendement de M. Van Roye va précisément à l'encontre d'une disposition du texte qui a été expressément voulue par la commission.

En effet, la suppression des termes « au coût de la vie » impliquerait que toute adaptation serait visée par le Code et par le texte. Seraient ainsi visées, par exemple, les clauses contractuelles adaptant le loyer en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires du preneur ou en fonction de ses revenus.

La commission a expressément entendu exclure ce type de clause de l'effet de l'article 1^{er} de la loi. En effet, de telles clauses reprises dans des contrats particuliers qui ne concernent généralement pas le logement, mais beaucoup plus souvent l'exercice d'un commerce ou d'une affaire, permettent de fixer d'une manière souple et adaptée à la situation des parties le montant du loyer.

Il n'y a aucune inéquité à laisser jouer ici librement ce type de clause.

Je demande le rejet de cet amendement.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement A de M. Van Roye.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement A van de heer Van Roye.

123 membres sont présents.

123 leden zijn aanwezig.

117 votent non.

117 stemmen neen.

4 votent oui.

4 stemmen ja.

2 s'abstiennent.

2 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Adriaenssens, Aerts, André, Bascour, Basecq, Bens, Bock, Boel, Bosmans, Bossicart, Capoen, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Baere, De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, Deconinck, De Cooman, Decoster, Dehaene, Dehoussé, De Kerpel, Delmotte, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Désir, De Smeyter, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Donnay, Eichler, Férier, François, Friederichs, Geens, Geldolf, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Grosjean, Mme Herman-Michielsens, MM. Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lagae, Lagneau, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Mainil, Marmenout, Mme Mayence-Goossens, MM. Mouton, Noerens, Op 't Eynde, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pécriaux, Pede, Edg. Peetermans, J. Peetermans, Mme Pétry, MM. Poma, Poulain, Rutten, Seeuws, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uytendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vandenhoeve, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Van Der Niepen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Vanhoutte, Van In, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Ooteghem, Van Rompaey, Verbist, Vercaigne, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx, Wyninckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

Mme Saive-Boniver, M. Trussart, Mme Van Puymbroeck et M. Van Roye.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debussère et Paque.

M. le Président. — M. Van Roye présente également l'amendement que voici :

Au troisième alinéa du même § 1^{er}, supprimer le terme « quelconque ».

In het derde lid van dezelfde § 1 (Franse tekst) het woord « quelconques » te doen vervallen.

La parole est à M. Van Roye.

M. Van Roye. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, on trouve dans ce paragraphe 3 de l'article 1^{er} un mot assez curieux. C'est le mot « quelconques ».

Le texte dit : « Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exception de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail. »

A la lecture de ce texte, on constate une contradiction entre les termes « quelconques » et « expressément ». Les mots « tous frais et charges » nous semblent suffisamment nets et précis et nous ne voyons aucune raison d'ajouter l'adjectif « quelconques » qui, à notre avis, dilue le sens de la phrase. Au surplus, dans la traduction flamande n'apparaît aucun équivalent du mot « quelconques ».

Je propose donc que le texte français soit pareil au texte flamand et qu'on supprime ce mot superfluetaire.

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, le mot « quelconques » n'est contradictoire avec aucun des termes contenus dans l'article. Je reconnais cependant qu'il est redondant. Je laisse le Sénat apprécier et je pense qu'on peut accepter, sur ce point, l'amendement de forme de M. Van Roye.

M. le Président. — Il me semble, en effet, qu'il vaut mieux laisser tomber cet adjectif si l'on désire une similitude des textes français et néerlandais, mais il s'agit évidemment d'une correction de pure forme.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — L'expression est évidemment superfluetaire et redondante, mais elle ne gêne absolument pas la compréhension du texte.

Mme Pétry. — Alors, pourquoi ce mot se trouve-t-il dans le texte ?

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Par souci de fioriture ! (*Sourires.*)

De Voorzitter. — Gaat de Senaat akkoord om het amendement B van de heer Van Roye als een loutere vormwijziging te beschouwen ?

Is de verslaggever het hiermee eens ?

De heer Van Rompaey. — Ja, mijnheer de Voorzitter.

De Voorzitter. — Derhalve is deze vormwijziging aangenomen.

En conséquence, la modification de pure forme est adoptée.

A l'article 1^{er}, M. Van Roye présente l'amendement que voici :

Ajouter au dernier alinéa du même § 1^{er} les mots suivants : « ou celui à partir duquel le loyer a été fixé par jugement ».

Het laatste lid van dezelfde § 1 aan de vullen als volgt : « of aan de maand vanaf welke de huurprijs bij vonnis is vastgesteld ».

La parole est à M. Van Roye.

M. Van Roye. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, il ne s'agit pas d'une correction de forme, comme le dit M. Wyninckx, mais de quelque chose de plus sérieux.

In fine du paragraphe 1^{er} de l'article premier, il est stipulé : « L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu. »

Or, dans la loi, il est prévu, à l'article 7, que le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder une majoration du prix du loyer.

L'ajout des mots : « ou celui à partir duquel le loyer a été fixé par jugement » ne paraît donc réparer un oubli.

Cette précision découle, en fait, du texte de l'article 7.

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, s'il peut survenir une circonstance dans laquelle le juge doit intervenir dans les relations entre parties, y compris pour fixer le loyer, c'est l'indice en vigueur au moment de la conclusion du contrat qui importe, car c'est alors que les parties ont fixé leur engagement en considération de la valeur de la monnaie.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement C de M. Van Roye.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement C van de heer Van Roye.

124 membres sont présents.

124 leden zijn aanwezig.

79 votent non.

79 stemmen neen.

41 votent oui.

41 stemmen ja.

4 s'abstiennent.

4 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléry, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Geens, Gerits, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, J. Peetermans, Poma, Pouillet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, MM. Sondag, Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uytendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathelet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Basecq, Boel, Capoen, De Baere, Mme De Pauw-Deveene, MM. De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egelmeyers, Férier, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, S. Moureaux.

Mouton, Op 't Eynde, Pécriaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debusseré, Delmorte, Eicher et Paque.

M. le Président. — M. Vercaigne présente les amendements que voici :

Au même article 1728 bis, compléter le § 1^{er} comme suit :

« L'adaptation doit être requise par le bailleur, qui la notifie par lettre recommandée à la poste. Elle ne prend cours que dans le mois de la demande, et celle-ci est sans effet rétroactif. »

Paragraaf 1 van hetzelfde artikel 1728 bis aan te vullen als volgt :

« De aanpassing moet worden gevorderd door de verhuurder, die er bij ter post aangetekende brief kennis van geeft. Zij gaat eerst in, in de maand waarin het verzoek wordt gedaan en dit verzoek heeft geen terugwerkende kracht. »

Au même article 1728 bis, insérer un § 1^{er} bis (nouveau) rédigé comme suit :

« § 1^{er} bis. En cas de désaccord à propos de l'adaptation du prix du bail correspondant à une contrepartie réelle du bailleur, le juge de paix saisi par requête statuera. »

In hetzelfde artikel 1728 bis een § 1 bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1 bis. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de huurprijs, overeenstemmend met een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder, wordt uitspraak gedaan door de vrederechter aan wie een verzoekschrift is voorgelegd. »

La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, je voudrais lier la justification des amendements B et C.

Je souhaite que l'adaptation soit obligatoirement requise par le bailleur, qui la notifie par lettre recommandée. Pour éviter que cela puisse se faire de façon automatique, le bailleur doit chaque fois demander l'adaptation.

J'ai parlé d'une adaptation possible lorsqu'une contrepartie réelle était offerte par le bailleur, notamment à la suite de travaux.

Mais s'il n'existe pas d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par simple requête, statuera.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur les amendements B et C de M. Vercaigne.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over de amendementen B en C van de heer Vercaigne.

127 membres sont présents.

127 leden zijn aanwezig.

82 votent non.

82 stemmen neen.

40 votent oui.

40 stemmen ja.

5 s'abstiennent.

5 onthouden zich.

En conséquence, les amendements ne sont pas adoptés.

Derhalve zijn de amendementen niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Geens, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kever, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Poma, Poulet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhoute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Vanhoutte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Walthiel, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Bascq, Boel, Capoen, De Baere, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, Donnay, Férier, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, S. Moureaux, Mouton, Op 't Eynde, Pécriaux, J. Peetermans, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debusseré, Delmorte, Egemeers, Eicher et Paque.

De heer Egemeers. — Ik ben afgesproken met de heer Califice, ook voor de volgende stemmingen. Dit geldt eveneens voor de stemmingen die reeds hebben plaatsgehad. Ik was vergeten dit eerder te zeggen.

De Voorzitter. — De heer Boel c.s. stelt volgende amendementen voor :

In hetzelfde artikel 1728 bis een § 1 bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1 bis. De aanpassing is facultatief. Zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor het kwartaal van de aanvraag. »

Au même article 1728 bis, insérer un § 1^{er} bis (nouveau), rédigé comme suit :

« § 1^{er} bis. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour le ministre de la demande. »

In § 2 van dit zelfde artikel 1728 bis de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » te vervangen door de woorden « worden van rechtswege ingekort tot die aanpassing ».

Au § 2 du même article 1728 bis, remplacer les mots « sont réductibles à celle-ci » par les mots « sont réduites d'office à celle-ci ».

In hetzelfde artikel 1728 bis, een § 4 (nieuw) in te voegen, luidende :

« In afwijking van de bepalingen van § 1 kan de Koning bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, een maximum toegelaten aanpassingspercentage vaststellen zo economische of sociale omstandigheden dit vereisen. »

Compléter le même article 1728 bis par un § 4 (nouveau), rédigé comme suit :

«Par dérogation aux dispositions du § 1^{er}, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, fixer un pourcentage d'adaptation maximum autorisé, si des circonstances économiques ou sociales le requièrent.»

Het woord is aan de heer Seeuws.

De heer Seeuws. — Mijnheer de Voorzitter, ik neem aan dat ik de amendementen B, C en D achtereenvolgens mag behandelen.

Het eerste amendement slaat op de aanpassing van de huurprijzen die, onzes inziens, facultatief moet zijn. De aanpassing mag niet verplicht zijn. Ik denk dat de toelichting van ons amendement voldoende duidelijk is, zodat ik hierover niet hoeft uit te weiden.

Onder punt C stellen wij dat alle strijdige bepalingen absoluut nietig zijn ten einde de huurder maximaal te beveiligen. Indien wij niet van rechtswege in de nietigheid ervan voorzien, zullen wij al te veel meemaken dat strijdige en nietige bepalingen worden bekrachtigd.

Vele huurders zijn immers onwetend en tekenen soms een contract onder druk van de omstandigheden. Wij opteren voor die nietigheid niet alleen om juridische redenen, maar ook om politieke. Wij menen dat het recht op wonen moet worden bevestigd en dat de belangen die hier op het spel staan verstrekkender zijn dan alleen maar de eigen belangen van de betrokken partijen. Het gaat hier, collega's, om het algemeen belang van het recht op huisvesting, ook voor de minder-gegoeden. Elk contractueel beding dat inbreuk pleegt op de regels die dit recht moeten beschermen, schendt een bepaling van algemeen belang en dus van openbare orde. Met dit amendement wensen wij dus dat de sanctie de absolute nietigheid zou zijn.

Tenslotte wil ik nog de aandacht van de Senaat vragen voor het amendement D. Het is een aanvulling van het huidige artikel 1. Als de regering in toepassing van artikel 13 beslist, als gevolg van de economische omstandigheden, de lonen en de wedden niet volledig te indexeren dan lijkt het ons onverantwoord de huurprijzen wel volledig te indexeren. Ook de regering schijnt deze mening te delen, aangezien zij in artikel 13 een soortgelijke bepaling inlast.

Met andere woorden, de regering voorziet in haar ontwerp in de mogelijkheid om een maximumpercentage vast te stellen, doch enkel voor 1984.

Terloops, mijnheer de minister, wil ik u herinneren aan een discussie ter zake in de commissie. U hebt daar jammer genoeg en op gevaar af een incidentje te verwekken, geweigerd te antwoorden op de vragen van de heer Van In. Hij heeft die vragen in openbare vergadering herhaald en ze waren zeer duidelijk. Ik kom daarop trouwens in deze discussie nog terug.

De heer Van In vroeg zich af of artikel 13 in 1984 zal worden toegepast en zelfs nog vóór het einde van dit jaar. Krijgen wij daarover bescheid, mijnheer de minister?

Ik stel daarbij aansluitend ook een vraag. U moet echter niet antwoorden zoals in de commissie, waar u beweerde dat het niet zal gebeuren en dat er geen aanpassingen nodig zullen zijn.

Indien de regering geen gebruik zou maken van artikel 13 voor het einde van dit jaar, maar dit wel zou doen in de loop van 1984, zou die beslissing dan terugwerkende kracht hebben, ja dan neen? U hebt mij in de commissie geantwoord dat zulks niet nodig zal zijn want dat artikel 13 niet zal moeten worden toegepast.

Terugkomend op ons amendement, menen wij dat de mogelijkheid van aanpassing — daarom bepalen wij het in artikel 1 — voortdurend moet bestaan, niet alleen voor 1984 maar ook voor de volgende jaren aangezien de regering beweert dat het hier gaat om een definitieve regeling van de huurovereenkomst. De bevoegdheid van de regering moet worden beperkt tot het vaststellen van een maximumpercentage wanneer dat nodig is binnen het raam van haar economische politiek en haar prijsbeleid.

Dit is een belangrijk amendement en het zou zeker de goedkeuring moeten krijgen van een deel van de meerderheid.

De CVP-fractie heeft immers een zelfde amendement ingediend tijdens de bespreking in de commissie. Gezien het belang van dit amendement, hopen wij dat zij ons hier zal volgen. Ik nodig trouwens heel de meerderheid uit om hetzelfde te doen. (*Applaus op de socialistische banken.*)

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, en rejetant l'amendement précédent de M. Vercaigne, le Sénat a implicitement rejeté l'amendement de M. Boel et consorts repris au B. En effet, l'amendement de M. Vercaigne visait également à rendre l'adaptation facultative.

Par ailleurs, certains membres de la commission ainsi que moi-même avons répondu longuement en commission à l'amendement C. La réponse se trouve aux pages 49 et 50 du rapport. Elle se fonde essentiellement sur le fait qu'en suivant M. Boel, on établirait en la matière une sorte de nullité absolue — je dirais même pratiquement une inexistence — alors qu'il s'agit d'un droit qui, du point de vue qui s'est dégagé en commission, doit être reconnu par le juge.

Enfin, M. Seeuws m'a posé une question qui complète celle qui avait été posée à l'occasion du dépôt d'une motion par M. Van In au début de nos débats. La discussion sur ce point devrait, à mon sens, plutôt avoir lieu lors de l'examen de l'article 13.

Je confesse que, si l'article 13 n'est pas appliqué avant la fin de l'année 1983, en perspective de l'année 1984 et en parallélisme avec d'autres mesures qui seraient prises dans la cadre de la loi du 11 avril 1983 pour les revenus de toutes natures, certaines difficultés de mise en œuvre risquent d'apparaître si, en raison de circonstances exceptionnelles, la loi du 11 avril 1983 devait jouer au cours de l'année 1984 et que dès lors l'article 13 du présent projet de loi devait également être d'application.

Le gouvernement aura pour guide, dans l'application de ce parallélisme souhaité par souci d'équité entre les divers revenus, qu'ils émanent du travail ou de la propriété, le modèle que représente la loi du 30 décembre 1982.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur les amendements B et C de M. Boel et consorts.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over de amendementen B en C van de heer Boel c.s.

124 membres sont présents.

124 leden zijn aanwezig.

81 votent non.

81 stemmen neen.

37 votent oui.

37 stemmen ja.

6 s'abstiennent.

6 onthouden zich.

En conséquence, les amendements ne sont pas adoptés.

Derhalve zijn de amendementen niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléry, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Geens, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pede, Edg. Peetermans, Poma, Poulllet, Rutten, Smeers, Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbusche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathelet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Basecq, Capoen, De Baere, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, Donnay, Féris, Geldolf, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, S. Moureaux, Op 't Eynde, Pécriaux, P. Peeters, Mme Pétry,

M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Debusséré, Delmotte, de Wasseige, Egelmeers, Eicher et Paque.

M. le Président. — M. de Wasseige est prié de faire connaître les motifs de son abstention.

M. de Wasseige. — J'ai pairé avec M. du Monceau de Bergendal, monsieur le Président.

De Voorzitter. — Wij moeten nu stemmen over het amendement van de heer Boel c.s., littera D.

Nous allons procéder maintenant au vote sur l'amendement de M. Boel et consorts, littera D.

Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif.

Er wordt tot naamstemming overgegaan.

126 membres sont présents.

126 leden zijn aanwezig.

81 votent non.

81 stemmen neen.

33 votent oui.

33 stemmen ja.

12 s'abstiennent.

12 onthouden zich.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléry, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Geens, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Poma, Pouillet, Rutten, Smeers, Mme Smitt, M. Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborcht, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltin, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Adriaenssens, Basecq, De Baere, Delmotte, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, Donnay, Férier, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lepaffe, Marmenout, S. Moureaux, Mouton, Op 't Eynde, Péciaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Capoen, Debusséré, de Wasseige, Egelmeers, Eicher, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Paque, P. Peeters, Van In et Van Ooteghem.

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

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, het is natuurlijk handig van collega Seeuws bepaalde leden van de CVP-fractie een eigen tekst voor de voeten te gooien. Dit neemt echter niet weg dat de draagwijdte van dit amendement van die aard was aan de uitvoerende macht nog ruimere bevoegdheden te geven dan *in fine* van dit ontwerp werd bepaald.

In de algemene bespreking heb ik er reeds op gewezen dat het onvolgende was een verhoging enkel te laten afhangen van de stijging van de consumptieprijzen. Ik meen dat wij allen samen, en vooral de regering, voldoende gewapend en voldoende verstandig zijn om andere maatstaven te vinden ten einde het uit elkaar groeien van de consumptieprijzen enerzijds en de stijging van de lonen en wedden anderzijds tegen te gaan. Het is om die reden dat wij gemeend hebben ons te moeten onthouden.

M. le Président. — M. de Wasseige vient d'introduire l'amendement que voici, dont le texte n'a pas encore été distribué :

Remplacer l'avant-dernier alinéa de l'article premier par le texte suivant : « Le nouvel indice et l'indice des prix à la consommation, lissé sur les quatre derniers mois qui précèdent l'adaptation du loyer. »

La parole est à M. de Wasseige.

M. de Wasseige. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, le but de cet amendement est d'introduire ici la notion de base de l'indice lissé tel qu'il a été imposé pour l'adaptation des salaires, des allocations sociales et d'autres revenus, par les lois précédentes et notamment par celle de pouvoirs spéciaux.

Il me paraît anormal que les revenus du patrimoine puissent être adaptés sur base de l'indice du mois précédent, alors que les revenus du travail, ceux des locataires notamment...

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Cet amendement a-t-il été distribué ?

M. de Wasseige. — Non.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — J'ignore de quoi il s'agit, monsieur le Président.

M. de Wasseige. — Je vous l'explique, monsieur le ministre.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Je voudrais être en possession du texte.

M. de Wasseige. — Le voici, il est fort simple; M. le Président vient d'ailleurs d'en donner lecture : « A l'avant-dernier alinéa de l'article premier, le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation, lissé sur les quatre derniers mois qui précèdent l'adaptation du loyer. »

Je l'ai justifié en disant qu'il me paraissait anormal qu'on adapte les loyers à l'indice du mois précédent, alors que, pour les revenus du travail, des salariés, des agents des services publics et des appointés ainsi que pour les allocations sociales et de chômage, on utilise désormais un index lissé. Les loyers augmenteront, dès lors, plus rapidement que les revenus des locataires.

Voilà pourquoi, il me paraît sain et juste d'adopter, en l'occurrence, la même règle que celle d'application pour l'ensemble des revenus.

Cette suggestion n'a rien de révolutionnaire. Elle vise simplement à appliquer à tous le même système.

Compte tenu des réflexions émises de part et d'autre à propos de cette loi, ma proposition, bien que présentée un peu tardivement — comme vous le savez, je siège souvent en commission des Finances et de l'Economie et les incidences économiques de ce projet, passé en commission de la Justice, m'avaient échappé — me paraît fondée. Je prie messieurs les ministres de bien vouloir m'excuser d'introduire cette proposition en toute dernière minute.

Je demande à l'assemblée de bien vouloir l'accepter.

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. — Il est difficile d'établir un parallélisme absolu entre les différents types de revenus et d'adaptations.

En effet, s'il est exact, comme le dit M. de Wasseige, que les adaptations de salaires sont désormais prévues sur un index dit lissé, il est également vrai et non contestable que les adaptations de loyers se font non pas simultanément à la perception des loyers mais a posteriori, c'est-à-dire pour l'année qui suit et sur base de l'index de l'année qui vient de s'écouler. Il y a donc toujours nécessairement un retard dans l'adaptation au taux de l'index.

En outre, en vertu du nouveau projet, l'adaptation est annuelle.

M. Paque. — Pour les salaires, c'est exactement la même chose.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Non. Pour les salaires, l'adaptation ne se fait pas une fois, mais trois fois par an, et elle est alors basée sur l'indice des quatre mois qui viennent de s'écouler.

Dans le système des loyers, c'est sur un index défini en fonction de l'année précédente et pour les loyers de l'année suivante; c'est donc a posteriori mais en tenant compte d'un index antérieur. De plus, je le répète, cette adaptation ne se fait qu'une fois par an, en vertu de l'article 1^{er} du nouveau projet.

Je demande le rejet de l'amendement, monsieur le Président.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. de Wasseige.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heer de Wasseige.

123 membres sont présents.

123 leden zijn aanwezig.

76 votent non.

76 stemmen neen.

41 votent oui.

41 stemmen ja.

6 s'abstiennent.

6 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non:

Hebben neen gestemd:

MM. Aerts, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, Friederichs, Geens, Gerits, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Poulet, Rutten, Smeers, Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, 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 et Leemans.

Ont voté oui:

Hebben ja gestemd:

MM. Adriaenssens, Basecq, Capoen, De Baere, Mme De Pauw-Deveen, MM. De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Férier, François, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Declercq, Lepaffe, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Marmenout, S. Moureaux, Mouton, Op

't Eynde, Pécriaux, P. Peeters, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus:

Hebben zich onthouden:

MM. André, Debusseré, Delmotte, Egelmeers, Eicher et Paque.

M. le Président. — M. André est prié de faire connaître les motifs de son abstention.

M. André. — Monsieur le Président, M. de Wasseige a bien voulu païr avec un membre de mon groupe. Comme il s'agissait ici d'un amendement qu'il avait déposé, je me suis permis de m'abstenir afin qu'il puisse voter pour.

M. le Président. — Plus personne ne demandant la parole, je mets aux voix l'article 1^{er}.

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — L'article 2 est ainsi libellé:

Art. 2. Un article 1728ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code:

« Art. 1728ter. § 1^{er}. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Art. 2. Een als volgt luidend artikel 1728ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd:

« Art. 1728ter. § 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

M. Van Roye présente l'amendement que voici:

Remplacer le § 1^{er}, alinéa premier, de l'article 1728ter proposé par cet article par ce qui suit:

« Lorsque des frais et charges sont expressément imposés au preneur, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. »

Paragraaf 1, eerste lid, van artikel 1728ter, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Indien de kosten en lasten uitdrukkelijk aan de huurder zijn opgelegd, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen. »

La parole est à M. Van Roye.

M. Van Roye. — Monsieur le Président, monsieur le ministre, chers collègues, mon amendement tend à serrer de plus près la réalité. Il est question dans l'article 2 de frais et de charges, de dépenses qui ont été faites et qu'il est normal que le preneur rembourse. Toutefois, il est curieux et gênant que ces bases réelles puissent être remplacées par un forfait quelconque. Nous savons tous qu'il y a moyen d'augmenter les loyers en augmentant simplement les charges. Une circonstance aggravante est — et je regrette que le ministre des Finances ne soit pas présent en ce moment — que ce qu'on fait passer pour charges, et qui n'est qu'une majoration des loyers, n'est généralement pas taxable comme revenu. Il s'agit donc en fait d'une fraude fiscale.

Pour éviter ce genre d'opération, il me paraît plus simple de supprimer la possibilité de forfait et de prévoir qu'en tout état de cause, lorsque des frais et charges sont expressément imposés au preneur, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. (*Applaudissements sur les bancs Ecolo.*)

M. le Président. — M. Lepaffe présente l'amendement que voici :

Au § 1^{er} de l'article 1728ter, proposé par cet article, remplacer le premier alinéa par la phrase suivante :

« Les frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles. »

In § 1 van artikel 1728ter, voorgesteld door dit artikel, het eerste lid te vervangen door de volgende volzin :

« De kosten en lasten, opgelegd aan de huurder, moeten overeenstemmen met werkelijke uitgaven. »

La parole est à M. Lepaffe.

M. Lepaffe. — Monsieur le Président, même si les justifications diffèrent, le sens de l'amendement de M. Van Roye et du mien est le même. Nous pourrions donc procéder à un seul vote sur ces deux amendements.

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, chers collègues, le principe visé par le projet est évidemment celui du remboursement des charges et des frais effectivement déboursés.

Mais il existe des situations dans lesquelles il est presque impossible d'établir le détail et le décompte. C'est le cas, notamment, pour certains immeubles anciens occupés par plusieurs locataires. Il arrive parfois que propriétaire et locataire se mettent d'accord pour engager certains frais déterminés forfaitairement.

Le projet de loi a voulu laisser subsister une soupape de sûreté, laissant jouer dans certains cas, la liberté contractuelle.

Il est évident que, dès que le présent projet de loi sera voté, les locataires sauront qu'ils sont protégés par le principe du remboursement des débours effectifs et que le nombre de cas, où les contrats prévoient des sommes ou des appréciations forfaitaires des charges, diminuera au fil du temps. Mais il est des situations qui ne peuvent que se traiter ainsi; je crois que le législateur est très avisé de les prévoir.

Ma réponse vaut à la fois pour l'amendement de M. Van Roye et pour celui de M. Lepaffe.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. Van Roye, ainsi que sur l'amendement de M. Lepaffe.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heer Van Roye, alsmede over het amendement van de heer Lepaffe.

117 membres sont présents.

117 leden zijn aanwezig.

76 votent non.

76 stemmen neen.

13 votent oui.

13 stemmen ja.

28 s'abstiennent.

28 onthouden zich.

En conséquence, les amendements ne sont pas adoptés.

Derhalve zijn de amendementen niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Mme De Backer-Van Ocken, MM. C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Poulet, Rutten, Smeers, Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborgh, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Capoen, Lepaffe, Lowis, Luyten, S. Moureaux, P. Peeters, Mme Saive-Boniver, MM. Seeuws, Van In, Van Ooteghem, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye et Vercaigne.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Adriaenssens, Basecq, De Baere, Debussère, Delmotte, De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egelmeers, Eicher, Férier, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Péciaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Vandenhoeve, Van Der Niepen et Wyninckx.

M. le Président. — La parole est à M. Lallemand pour justifier l'abstention de son groupe.

M. Lallemand. — Monsieur le Président, chers collègues, bien que nous pensions, comme M. Van Roye et M. Lepaffe, qu'il y a un intérêt évident à ce que les frais et charges correspondent à des dépenses réelles, nous ne voulons pas éliminer les pratiques de forfait qui peuvent présenter l'avantage majeur de permettre au preneur de savoir exactement à quoi il s'engage au moment où il conclut le bail.

Par voie de conséquence, nous nous sommes abstenus.

M. le Président. — M. Vercaigne présente l'amendement que voici :

Insérer dans le § 1^{er} de l'article 1728ter proposé par cet article, après le premier alinéa, un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Les frais et charges imposés au preneur et relatifs aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation ne peuvent comprendre ni le précompte immobilier ni la prime d'assurance-incendie du propriétaire. »

In § 1 van artikel 1728ter voorgesteld door dit artikel, na het eerste lid een nieuw lid in te voegen, luidende :

« De aan de huurder opgelegde kosten en lasten die betrekking hebben op voor bewoning bestemde onroerende goederen of gedeelten ervan, mogen noch de onroerende voorheffing noch de brandverzekeringspremie van de eigenaar omvatten. »

La parole est à M. Vercaigne.

M. Vercaigne. — Monsieur le Président, chers collègues, en commission, j'ai assisté de manière amusée mais passive à un long débat entre les juristes à l'effet de savoir ce qui était des charges pour compte des propriétaires et des charges pour compte des locataires.

Afin de clarifier ce débat, et comme je ne suis pas du tout juriste, j'ai voulu préciser de manière très exacte ce qui incombait en tout cas au propriétaire.

Telle est la justification de mon amendement, dont je vous rappelle les termes: « Les frais et charges imposés au preneur et relatifs aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation ne peuvent comprendre ni le précompte immobilier, ni la prime d'assurance incendie du propriétaire. » Je propose d'exclure clairement les frais qui incombent au propriétaire.

La possibilité doit subsister, par ailleurs, de négocier éventuellement le paiement de travaux qui incombent normalement au propriétaire, en permettant au locataire, qui les aurait effectués, de bénéficier d'une réduction de loyer.

L'article 13 prévoit une mesure transitoire tendant à protéger les propriétaires qui, au cours de l'année 1983, auraient inclus le précompte immobilier dans leur loyer. Nous voulons leur laisser la possibilité dans notre système, s'il est approuvé, de majorer les loyers du montant du précompte immobilier pour qu'ils ne soient pas désavantagés. C'est l'objet du nouvel article 13ter que je vous soumettrai ultérieurement.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. Vercaigne.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heer Vercaigne.

115 membres sont présents.

115 leden zijn aanwezig.

83 votent non.

83 stemmen neen.

26 votent oui.

26 stemmen ja.

6 s'abstiennent.

6 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non:

Hebben neen gestemd:

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Capoen, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Mme De Backer-Van Ocken, MM. Debussère, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lowis, Lutgen, Luyten, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Edg. Peetermans, P. Peeters, Pouillet, Rutten, Smeers, Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vanderborgh, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van houtte, Van In, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Ooteghem, Van Rompaey, Verbiest, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui:

Hebben ja gestemd:

MM. Adriaenssens, Basecq, De Baere, De Smeyter, Donnay, Féris, Geldolf, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Pécriaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Seeuws, Vandenhove, Van Der Niepen, Mme Van Puymbroeck, MM. Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus:

Hebben zich onthouden:

MM. de Wasseige, Egelmeers, Eicher, Mme Saive-Boniver, MM. Trusart et Van Roye.

De Voorzitter. — De heer Boel c.s. stelt het volgende amendement voor:

Het laatste lid van § 1 van artikel 1728 ter, voorgesteld door dit artikel, te doen vervallen.

Supprimer le dernier alinéa du § 1^{er} de l'article 1728 ter proposé par cet article.

Het woord is aan de heer Seeuws.

De heer Seeuws. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, wij hebben in de commissie een uitgebreide bespreking gewijd aan artikel 2, vooral aan het laatste lid, paragraaf 1, waarvan wij voorstellen het opnieuw te schrappen. Wij willen daardoor opnieuw de plicht invoeren om de stukken te overhandigen tot bewijs van de kostenrekeningen.

Het hele debat ging enerzijds over het algemeen principe waardoor de huurder inzicht zou krijgen, onafgezien van eventuele vaste afspraken, in de werkelijke kosten door de facturen te kunnen controleren die hebben geleid tot die kosten, onder meer voor vernieuwing. De eigenaar zou aldus worden verplicht het detail van de kosten voor te leggen aan de huurder en de huurder zou niet verplicht zijn deze stukken te verzamelen of te controleren ten huize van de verhuurder of zijn vertegenwoordiger.

Immers, het recht om deze stukken te ontvangen, kan de huurder niet worden onttrokken.

Terloops wil ik eraan toevoegen — dit kwam reeds ter sprake tijdens de uiteenzetting van de heer de Clippele — dat dezelfde problematiek zich voordoet in verband met de mede-eigenaars in grote appartementsgebouwen.

In de commissie heeft de discussie zich toegespitst en werd het amendement verworpen, voornamelijk omdat de regering en haar meerderheid van mening was dat hier niet kon worden veralgemeend. Zij vinden dat er ten minste twee categorieën zijn van huurders onder het voorwendsel dat sommigen — de minister heeft daarop gealludeerd — een appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer aan een zelfde persoon is toevertrouwd.

Deze discussie over het flatgebouw met verschillende appartementen heeft in de commissie tot gekke situaties en vaststellingen geleid. De minister antwoordde ons bijvoorbeeld, op een vraag dat dit ook geldt — hij heeft daarnet het voorbeeld zelf gegeven — voor appartementen in oude aangepaste herenhuizen. Tot het absurde doorgetrokken kan dit betekenen dat het principe dat nu is ingeschreven in het ontwerp ook zou gelden voor een huis met slechts één of twee appartementen, daar waar het heel gemakkelijk is om het bewijs te leveren en wat aangevoerd wordt als reden voor het vermenigvuldigen van de stukken helemaal niet opgaat.

Wij blijven bij ons voorstel om het laatste lid van paragraaf 1 van artikel 1728ter voorgesteld in artikel 2, te doen vervallen omdat men zou moeten beseffen dat de alinea, waarop wij doelen, afbreuk doet aan de algemene regel dat hij die betaling eist daar ook de bewijzen voor moet leveren. Dit geldt niet alleen voor deze wet maar is de algemene regel in onze wetgeving.

Daarenboven moet men zich eens indenken welke moeilijkheden de voorgestelde werkwijze met zich zou brengen voor de huurders en de mede-eigenaars, voornamelijk in grote flatgebouwen.

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, je demande au Sénat de bien vouloir maintenir le texte tel qu'il est proposé par la commission.

En effet, il s'agit de régler une situation particulière dans les immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une seule personne. Dans ce cas, le locataire recevra de toute façon un relevé, dont la commission a dit qu'il devait être détaillé, et pourra prendre connaissance, personnellement ou par mandataire, des documents sur base desquels ce relevé a été établi.

J'ajoute que cette disposition était déjà contenue dans la loi du 30 décembre 1982.

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. Boel et consorts.

Er wordt tot naamstemming overgegaan over het amendement van de heer Boel c.s.

112 membres sont présents.

112 leden zijn aanwezig.

79 votent non.

79 stemmen neen.

17 votent oui.

17 stemmen ja.

26 s'abstiennent.

26 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.

Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non:

Hebben neen gestemd:

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Cooreman, Dalem, Mme Debacker-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opendbosch, MM. Février, François, Friederichs, Gerits, Gijs, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, MM. Gramme, Hatry, Mme Herman-Michielsens, MM. Kevers, Lagae, Lagneau, Lutgen, Mainil, Mme Mayence-Goossens, M. Noerens, Mme Panneels-Van Baelen, MM. Pedé, Edg. Peetermans, Pouillet, Rutten, Smeers, Sondag, Mme Staels-Dompas, MM. Tilquin, M. Toussaint, Mme Tyberghien-Vandenbussche, MM. Uyttendaele, Vandenabeele, Van den Broeck, Vandenhaute, Vanderborgh, Vandermarliere, Vandermeulen, Vanderpoorten, Vangeel, Vanhaverbeke, Van Herck, Van Herreweghe, Van Nevel, Vannieuwenhuyze, Van Rompaey, Verbist, Vermeiren, Waltniel, J. Wathélet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui:

Hebben ja gestemd:

MM. Adriaenssens, Boel, De Baere, De Smeyter, Féris, Geldolf, Marmenout, Op 't Eynde, Mme Saive-Boniver, MM. Seeuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye, Vercaigne et Wyninckx.

Se sont abstenus:

Hebben zich onthouden:

MM. Basecq, Capoen, Debusseré, Delmotte, de Wasseige, Donnay, Egelméers, Eicher, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. Mouton, Paque, Péciaux, P. Peeters, Mme Pétry, M. Poulain, Mme Remy-Oger, MM. Van In et Van Ooteghem.

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 Van In. — Mijnheer de Voorzitter, de problemen, waarover de heer Seeuws heeft gesproken, zijn reëel maar worden niet opgelost door het doen vervallen van de voorgestelde tekst. Om die reden heeft mijn fractie zich onthouden.

M. Lallemand. — Monsieur le Président, nous avons déposé en commission un amendement, qui a été accepté, visant à permettre le contrôle par mandataire, ce qui nous paraissait la réforme la plus importante à apporter au système même pour l'information des locataires. Il est primordial, en effet, que des locataires puissent se référer à d'autres locataires ou choisir à plusieurs un seul mandataire pour opérer ce contrôle au bureau des gérants.

Nous pensons que cette proposition est plutôt satisfaisante et, dès lors, nous nous sommes abstenus sur l'amendement de M. Boel et consorts.

M. le Président. — Plus personne ne demandant la parole, je mets aux voix l'article 2.

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — L'article 3 est ainsi rédigé:

Art. 3. Un article 1728^{quater}, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code:

« Art. 1728^{quater}. § 1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Art. 3. Een als volgt luidend artikel 1728^{quater} wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd:

« Art. 1728^{quater}. § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de 5 jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

— Adopté.

Aangenomen.

Art. 4. L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 1730. § 1^{er}. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1^{er} et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.»

Art. 4. Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Art. 1730. § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.»

De Voorzitter. — De heer Van In stelt het volgend amendement voor:

Artikel 1730, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt:

«Art. 1730. § 1. Elke geschreven huurovereenkomst bevat op initiatief en op kosten van de verhuurder een omstandige plaatsbeschrijving.

§ 2. Wanneer de huur betrekking heeft op gebouwde onroerende goederen die hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk als woonruimte worden gebruikt, dient de plaatsbeschrijving er uitdrukkelijk melding van te maken wanneer een of meer van de navolgende voorzieningen defect of niet aanwezig zijn:

A.

- Aansluiting op de openbare riolering,
- Aansluiting op de openbare waterleiding,
- Aansluiting op het elektriciteitsnet,
- Aansluiting op de openbare gasvoorziening,
- Brievenbus,
- Huisbel,
- Sanitaire voorziening binnenshuis met waterspoeling,
- Beweegbare ramen,
- Ventilatie van de kookruimte;

B.

- Buitenschilderwerk in goede staat van onderhoud,
- Binnenschilderwerk in goede staat van onderhoud,
- Vloeren en muurtegels in goede staat van onderhoud,
- Behang in goede staat,

— Dak, goten en schouwen in goede staat van onderhoud,

— Enkel voor de woonruimtes tot stand gekomen vóór 1945: sedert minder dan tien jaar uitgevoerde restauraties of verbeteringswerken waarvan het bedrag een jaar huurprijs overschrijdt;

C.

- Ingebouwde keuken,
- Ingebouwde kasten,
- Badruimte of doucheceel,
- Centrale verwarming,
- Garage,
- Tuin,
- Lift,
- Muurisolatie,
- Dubbele beglazing,
- Dakisolatie.

Voor het defect-zijn of het ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder A, geeft de plaatsbeschrijving een waardering «30»; voor het defect-zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder B, geeft de plaatsbeschrijving een waardering «20»; voor het defect-zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder C, geeft de plaatsbeschrijving een waardering «1».

Elke plaatsbeschrijving geeft tevens de optelsom van de waarderingen.

§ 3. (cf. § 1 van het ontwerp).

§ 4. (cf. § 2 van het ontwerp).

§ 5. De contractuele bepalingen welke afbreuk doen aan of in strijd zijn met de §§ 1 tot 4 zijn nietig.

§ 6. Voor het geval de optelsom van de waarderingen volgens § 2 toegekend aan het geheel van de defecte of niet aanwezige voorzieningen gelijk is of hoger is dan 60, wordt elke aanpassing van de huurprijs opgeschort tot de voorzieningen zijn aangebracht of hersteld en kan de huurder de huur opzeggen met voorbericht van 14 dagen.

§ 7. Voor het geval door toedoen en op kosten van de huurder de optelsom van de waarderingen toegekend aan het geheel van de defecte of niet aanwezige voorzieningen op de helft of op minder dan de helft wordt gebracht, kan de huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst aanspraak maken op verlenging van de huurtermijn voor een tijd die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

§ 8. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de landpacht, tenzij dat, voor de in pacht gegeven woonruimte, steeds tot een indicatieve plaatsbeschrijving kan worden overgegaan.»

Remplacer l'article 1730, proposé par cet article, par les dispositions suivantes:

«Art. 1730. § 1^{er}. Tout bail écrit comprend, à l'initiative et aux frais du bailleur, un état des lieux détaillé.

§ 2. Lorsque la location concerne des immeubles bâtis qui sont affectés en tout ou en partie à l'usage d'habitation, l'état des lieux doit mentionner expressément qu'un ou plusieurs des équipements suivants sont défectueux ou inexistantes:

A.

- Raccordement au réseau public d'égouts,
- Raccordement au réseau public de distribution d'eau,
- Raccordement au réseau d'électricité,
- Raccordement au réseau public de distribution du gaz,
- Boîte aux lettres,
- Sonnette d'entrée,
- Équipement sanitaire intérieur avec chasse d'eau,
- Châssis ouvrants,
- Ventilation du coin cuisine:

B.

- Peintures extérieures en bon état d'entretien,
- Peintures intérieures en bon état d'entretien,
- Carrelages des sols et des murs en bon état d'entretien,
- Papier peint en bon état,
- Toit, corniches, gouttières et cheminées en bon état d'entretien,
- Uniquement pour les habitations antérieures à 1945: travaux de restauration ou d'amélioration réalisés depuis moins de dix ans et dont le montant est supérieur à un an de loyer;

C.

- Cuisine équipée,
- Placards,
- Salle de bain ou douche,
- Chauffage central,
- Garage,
- Jardin,
- Ascenseur,
- Isolation murale,
- Double vitrage,
- Isolation du toit.

En cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera A, l'état des lieux attribue une cote « 30 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera B, l'état des lieux attribue une cote « 20 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera C, l'état des lieux attribue une cote « 1 ».

Chaque état des lieux mentionne également la somme arithmétique des diverses cotes attribuées.

§ 3. (cf. § 1^{er} du projet).

§ 4. (cf. § 2 du projet).

§ 5. Les dispositions contractuelles qui portent atteinte ou sont contraires aux §§ 1^{er} à 4 sont nulles.

§ 6. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées en vertu du § 2 à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est égale ou supérieure à 60, toute adaptation du loyer est suspendue jusqu'à l'installation ou la réparation desdits équipements et le preneur peut résilier le bail moyennant un préavis de 14 jours.

§ 7. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est réduite à la moitié ou à moins de la moitié à l'intervention et aux frais du preneur, celui-ci peut, à l'expiration du bail, exiger que la durée de celui-ci soit prorogée pour une durée égale au terme convenu initialement.

§ 8. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au bail à ferme, sauf si un état des lieux indicatif peut être établi pour la partie habitation donnée en location.»

Het woord is aan de heer Van In.

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, bij de algemene bespreking heb ik reeds de aandacht van de Senaat gevestigd op de mogelijkheden die een meer moderne benadering zou kunnen geven in verband met de plaatsbeschrijving van gebouwde onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk als woonruimte worden gebruikt. Ik leg de nadruk op het begrip « woonruimte ».

Bij een dergelijke wetswijziging zou het in de bedoeling moeten liggen niet alleen uitsluitend te geven over de prijs en de duur van de huur maar ook te zorgen voor wat veel mensen na aan het hart ligt, namelijk de kwaliteit van wat ze te huur aanbieden of krijgen.

Ik heb gewezen op voorbeelden in andere landen waar men voor het verhuren van woonruimten bepaalde normen oplegt en op een positieve manier de vorming van een huurceel benadert.

Ter gelegenheid van het feit dat men voor de plaatsbeschrijving bepaalde nieuwe elementen aanvoerde, heb ik een bescheiden poging

gedaan om de benadering van de woonkwaliteit op een andere manier, zij het een negatieve manier, te laten gebeuren.

Ik ben van oordeel dat, wanneer men tot het opmaken van een plaatsbeschrijving van een woonruimte overgaat, een aantal elementaire voorzieningen moeten worden teruggevonden en dat, wanneer deze elementaire voorzieningen niet aanwezig zijn, daarvan akte moet kunnen worden genomen.

Ik ben van mening dat, naast deze elementaire voorzieningen, er een aantal voorzieningen zijn die als het ware voor de hand liggen, die gebruikelijk zijn en waarvan men mag verwachten dat zij bij een normale verhuur van een woonruimte aanwezig zijn.

Tenslotte zijn er een reeks voorzieningen die wij als louter kwalitatief mogen beschouwen. Maar voor elk van deze voorzieningen is het nuttig vast te stellen of zij aanwezig zijn of niet. Het niet aanwezig zijn van een bepaalde categorie van voorzieningen, zal ook de relatie tussen de verhuurder en de huurder bepalen. Wanneer men als huurder een woonruimte huurt die men objectief als een krot moet kunnen typeren, zou de mogelijkheid van het verhogen van de huishuur uitgesloten moeten worden en zou de huurder, op korte termijn, gemachtigd moeten worden om deze ruimte te verlaten zonder schadevergoeding te betalen.

Mijnheer de Voorzitter, dames en heren, dit is de filosofie die aan de basis ligt van deze reeks van amendementen. Velen onder u zullen waarschijnlijk van oordeel zijn dat het geheel van de teksten niet rijp is. Maar vroeg of laat zullen wij, indien wij zinnig werk willen doen, met deze gegevens worden geconfronteerd. Het is dringend, want het eigenlijke huisvestingsbeleid is een zaak van de gemeenschappen geworden en wij hier in deze nationale instelling zijn alleen nog geroepen om algemene normen te bepalen. Het lijkt mij dus het aangewezen moment om het te doen ter gelegenheid van deze bespreking. Ik maak mij echter geen illusies over de houding die eens te meer de leden van de meerderheid zullen aannemen. De leden van de meerderheid interesseren zich niet aan de woonkwaliteit. Zij zijn alleen gebiologeerd door het feit dat, op 31 december, een bepaalde wetgeving ten einde loopt, en zij verplicht zijn daaraan te remediëren. Hoe dat zal gebeuren laat hen koud.

Uitgaande van mijn grote bekommernis om in dit land niet alleen de prijs of de duur van de huur te regelen, maar ook om rekening te houden met de woonkwaliteit, vraag ik aandacht voor deze amendementen. (Applaus op verschillende banken.)

De Voorzitter. — Het woord is aan de rapporteur.

De heer Van Rompaey. — Mijnheer de Voorzitter, mijnheer de Vice-Eerste minister, dames en heren, de leden van de meerderheid zijn zonder twijfel bekommerd om de woonkwaliteit.

Het artikel dat wij nu bespreken, heeft betrekking op de plaatsbeschrijving. Het amendement van de heer Van In overstijgt het begrip plaatsbeschrijving. Dat is trouwens de reden waarom het amendement reeds door de commissie werd verworpen. Om dezelfde reden vragen wij de Senaat dit eveneens te doen.

Bovendien is het voorstel betreffende de vaststelling van de woonkwaliteit en eventueel de verbetering ervan door er zekere rechten aan te verbinden, zoals u zelf hebt gezegd, mijnheer Van In, nog niet voldoende gerijpt. Het is nu reeds te ingewikkeld opgevat. Een gewone huurder zal dat moeilijk kunnen begrijpen. Dat is nog een bijkomende reden om dit amendement te verwerpen. (Applaus op de banken van de meerderheid.)

M. le Président. — Nous passons au vote.

Wij gaan over tot de stemming.

— Il est procédé au vote nominatif sur l'amendement de M. Van In.

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

121 membres sont présents.

121 leden zijn aanwezig.

79 votent non.

79 stemmen neen.

8 votent oui.

8 stemmen ja.

34 s'abstiennent.

34 onthouden zich.

En conséquence, l'amendement n'est pas adopté.
Derhalve is het amendement niet aangenomen.

Ont voté non :

Hebben neen gestemd :

MM. Aerts, André, Bascour, Bens, Bock, Bosmans, Bossicart, Chabert, Claeys, Clerdent, Close, Coen, Conrotte, Dalem, Mme De Backer-Van Ocken, MM. De Bondt, C. De Clercq, T. Declercq, Decléty, de Clippele, De Cooman, Decoster, Dehaene, De Kerpel, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Deprez, Descamps, De Seranno, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Février, François, Friederichs, Gerits, Mmes L. Gillet, Godinache-Lambert, Goor-Eyben, M. Gramme, 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, Vandenabeele, 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. Wathelet, Weckx et Leemans.

Ont voté oui :

Hebben ja gestemd :

MM. Geldolf, Lowis, Luyten, Mme N. Maes, MM. P. Peeters, Van In, Van Ooteghem et Vercaigne.

Se sont abstenus :

Hebben zich onthouden :

MM. Adriaensens, Basecq, De Baere, Debussère, Delmotte, Mme De Pauw-Devean, MM. De Smeyter, de Wasseige, Donnay, Egemeers, Eicher, Férier, Grosjean, Hiernaux, Hubin, Jandrain, Lallemand, Leclercq, Marmenout, Mouton, Op 't Eynde, Paque, Pécriaux, Mme Pétry, M. Poulain, Mmes Remy-Oger, Saive-Boniver, MM. Secuws, Trussart, Vandenhove, Van Der Niepen, Mme Van Puymbroeck, MM. Van Roye et Wyninckx.

De Voorzitter. — Ik breng artikel 4 in stemming.

Je mets aux voix l'article 4.

— Aangenomen.

Adopté.

INTERPELLATIONS — INTERPELLATIES

Demands — Verzoeken

M. le Président. — Le bureau a été saisi des demandes d'interpellation suivantes :

1^o De M. Humblet au ministre des Relations extérieures sur « le régime linguistique des coupe-file pour parlementaires européens à l'aéroport de Zaventem, les refus répétés du ministre de répondre à des questions écrites posées à ce sujet et l'incidence de ce problème sur l'avenir de Bruxelles en qualité de capitale unique des Communautés européennes » ;

Het bureau heeft de volgende interpellatieverzoeken ontvangen :

1^o Van de heer Humblet tot de minister van Buitenlandse Betrekkingen over « de taalregeling voor de voorrangskarten voor Europese parlementsleden op het vliegveld van Zaventem, het herhaald weigeren van de minister om te antwoorden op desbetreffende schriftelijke vragen en de weerslag van dit probleem op de toekomst van Brussel als enige hoofdstad van de Europese Gemeenschappen » ;

2^o Van mevrouw Nelly Maes tot de minister van Economische Zaken over « de woordbreuk van de regering die de steun aan Cockerill-Sambre voortzette zonder dat een referendum over de inlevering werd gehouden ».

2^o De Mme Nelly Maes au ministre des Affaires économiques sur « le manque de parole du gouvernement qui continue à aider Cockerill-Sambre alors que n'a toujours pas été organisé un référendum sur la modération sociale ».

La date de ces interpellations sera fixée ultérieurement.

De datum van deze interpellaties zal later worden bepaald.

Le Sénat se réunira à 19 heures.

De Senaat vergadert opnieuw te 19 uur.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 18 h 05 m.)

(De vergadering wordt gesloten te 18 u. 05 m.)