

SEANCES DU MARDI 4 DECEMBRE 1984
VERGADERINGEN VAN DINSDAG 4 DECEMBER 1984ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERINGSEANCE DU SOIR
AVONDVERGADERING

SOMMAIRE:

PROJET DE LOI (Discussion):

Projet de loi de redressement contenant des dispositions sociales.

Question préalable. — *Orateurs*: MM. Boel, Van In, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, M. le Président, M. Wyninckx, p. 484.

Discussion générale. — *Orateurs*: M. Van Rompaey, rapporteur, M. le Président, MM. Boel, Goossens, Mmes Van Puymbroeck, Delruelle-Ghobert, MM. Van In, Pede, de Clippele, M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles, p. 485.

PROPOSITION (Dépôt):

Page 498.

M. Van Ooteghem. — Proposition de résolution relative à l'octroi d'une amnistie générale en vue d'effacer les séquelles de la répression et de l'épuration.

INHOUDSOPGAVE:

ONTWERP VAN WET (Bespreking):

Ontwerp van herstelwet houdende sociale bepalingen.

Voorafgaande vraag. — *Sprekers*: de heren Boel, Van In, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, de Voorzitter, de heer Wyninckx, blz. 484.

Algemene bespreking. — *Sprekers*: de heer Van Rompaey, rapporteur, de Voorzitter, de heren Boel, Goossens, de dames Van Puymbroeck, Delruelle-Ghobert, de heren Van In, Pede, de Clippele, de heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen, blz. 485.

VOORSTEL (Indiening):

Bladzijde 498.

De heer Van Ooteghem. — Voorstel van resolutie betreffende het verlenen van algemene amnestie voor het wegwerken van de gevolgen van de repressie en de epuratie.

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 19 h 50 m.
De vergadering wordt geopend te 19 u. 50 m.

ONTWERP VAN HERSTELWET HOUDENDE SOCIALE BEPALINGEN

Algemene beraadslaging

PROJET DE LOI DE REDRESSEMENT CONTENANT DES DISPOSITIONS SOCIALES

Discussion générale

De Voorzitter. — Aan de orde is de bespreking van het ontwerp van herstelwet houdende sociale bepalingen.

Nous abordons l'examen du projet de loi de redressement contenant des dispositions sociales.

De heer Boel. — Mijnheer de Voorzitter, ik vraag het woord voor een voorafgaande vraag.

De Voorzitter. — U heeft het woord.

De heer Boel (voorafgaande vraag). — Mijnheer de Voorzitter, wij hebben in verband met hoofdstuk I van de herstelwet een viertal uren geleden op onze bank het advies van de Raad van State gevonden over de amendementen ingediend door de regering in de commissie. Het advies gaat over deze amendementen, maar daarenboven staat op bladzijde 9 van het verslag dat de minister uitdrukkelijk het volgende heeft verklaard. Ik citeer: «Hij verklaart dat hij niettemin ter zake het advies van de Raad van State heeft gevraagd omtrent de bevoegdheidsaflijning.» Dit wil zeggen of deze artikelen van kracht zijn op de sociale huisvesting, ja dan neen. De minister heeft daarbij nog verklaard: «Dit advies zal ter beschikking zijn bij de bespreking in openbare vergadering van de Senaat.»

Wij stellen echter vast dat ondanks de stellige belofte van de minister, het advies in verband met de bevoegdheidsaflijning niet in ons bezit is en dat wij geconfronteerd worden met een advies van de Raad van State betreffende de door de regering ingediende amendementen. In dit advies wordt onder meer gezegd dat er verschillende wijzigingen aan de tekst dienen te worden aangebracht opdat er beter zou worden gelegifereerd. In die omstandigheden vragen wij, mijnheer de Voorzitter, dat dit ontwerp naar de commissie voor de Justitie zou worden teruggezonden. *(Applaus op de socialistische banken en op de banken van de Volksunie.)*

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

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, juist vóór de schorsing van de vergadering werd aan de senatoren het advies van de Raad van State over een aantal artikelen van het ontwerp van sociale herstelwet medegedeeld. Dit ware nog niets, indien de Raad van State niet meteen voor een aantal artikelen zelf een nieuwe redactie voorstelde. Ik ben trouwens verheugd vast te stellen dat de Raad van State voor een bepaald artikel precies dezelfde opmerking gemaakt heeft als ik in de commissie, namelijk dat de verantwoording van de tekst duidelijker was dan het ontwerp zelf.

De heer Van Rompaey. — U zal nog in de Raad van State terechtkomen.

De heer Van In. — Ik heb misschien de Raad van State beïnvloed, mijnheer Van Rompaey.

Wij moeten de geplogenheden van deze vergadering volgen en de daartoe geëigende commissie vragen de nieuwe tekst te beoordelen. Ik vraag dus de terugzending naar de commissie voor de Justitie voor de bespreking van de nieuwe tekst die door de Raad van State wordt voorgesteld.

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

M. Goossens. — Nous appuyons la demande formulée par M. Boel de renvoi en commission, après avoir pris connaissance, notamment, de l'avis du Conseil d'Etat.

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 gouvernement a demandé, sur l'ensemble du projet de loi de redressement contenant des dispositions sociales, soumis à vos suffrages, l'avis du Conseil d'Etat. Cet avis couvre les différentes parties du projet et est repris dans le document introductif dudit projet.

Depuis la loi du 9 août 1980, vous le savez, le Conseil d'Etat doit soulever d'office la question de la compétence de l'Etat national, des communautés et des régions. Vous constaterez que, dans le projet de loi tel qu'il a été déposé et dans l'avis du Conseil d'Etat qui y est annexé, le Conseil d'Etat ne fait aucune observation au sujet de la compétence éventuellement réservée aux régions dans les matières reprises dans le projet. Il n'y a donc, me semble-t-il, aucune raison, en vertu de ce premier élément, de renvoyer le projet en commission.

Il est exact que, souhaitant disposer d'un avis complet et pressentant que si je ne le demandais pas, certains membres du Sénat pourraient le faire en séance publique, j'ai sollicité l'avis du Conseil d'Etat sur les amendements que le gouvernement a présentés au projet, à savoir les textes qui constituent maintenant les articles 3ter à 3septies du projet qui vous est soumis.

Ceci se trouve d'ailleurs repris *expressis verbis* en page 9 du rapport :

«A propos du champ d'application de la loi en projet tel qu'il est défini au paragraphe 1er, un membre aimerait savoir s'il couvre également le logement social.

Le ministre répond par l'affirmative. Ces dispositions visent en effet à réaliser une modération générale des revenus, matière qui relève de la compétence du gouvernement central. Il est exact que la politique du logement a été transférée aux régions par la loi du 8 août 1980, de sorte que deux autorités peuvent éventuellement intervenir en même temps dans l'ensemble de cette matière.

Le ministre confirme une nouvelle fois que le projet de loi relatif aux loyers ainsi que les amendements qu'il présente et qui impliquent une modification du Code civil sont indubitablement une matière nationale. Il déclare qu'il a néanmoins demandé l'avis du Conseil d'Etat sur la délimitation des compétences en cette matière. Cet avis sera disponible pour le débat en séance plénière du Sénat.»

Il y a eu, me semble-t-il, un petit «télescopage» — comment l'appeler autrement? — dans le rapport de la commission, car, en fait, je n'ai jamais demandé un avis spécifique sur la question de délimitation de compétences. Cet avis n'était d'ailleurs pas nécessaire puisque le Conseil d'Etat, consulté sur l'ensemble du projet, n'a pas soulevé d'office l'argument de la délimitation de compétences comme la loi du 9 août 1980 lui en fait obligation.

Le seul avis que j'ai demandé au Conseil d'Etat et qui vient de vous être distribué porte, non pas sur le projet lui-même, mais sur les amendements que le gouvernement a déposés, et il ne comporte que des remarques de forme. Le Conseil d'Etat estime que certains textes auraient dû être rédigés différemment; je m'en expliquerai à l'occasion de la discussion des articles. J'estime, pour ma part, que les améliorations de rédaction du texte proposées par le Conseil d'Etat ne sont pas suffisantes pour nécessiter un réexamen de l'ensemble du texte. Généralement, le Conseil d'Etat ne tient pas compte — et c'est normal — d'améliorations apportées par la commission elle-même au texte initial, qui lui a été soumis. Je le répète, le texte adopté par la commission se compare très valablement — c'est en tout cas mon sentiment — au texte proposé par le Conseil d'Etat qui n'a émis que des remarques de forme.

Là encore, le Conseil d'Etat, consulté au sujet des amendements déposés par le gouvernement, n'a, à aucun moment, soulevé d'office une objection quelconque à la répartition des compétences, comme normalement la loi du 9 août 1980 lui en fait l'obligation.

Le Conseil d'Etat ayant donc été amplement consulté, d'abord sur le projet, ensuite sur les amendements du gouvernement, je ne vois aucune raison de renvoyer le projet en commission. Car de deux choses l'une: ou bien la commission estimera qu'il y a lieu de solliciter l'avis de cette haute instance et la séance plénière du Sénat, sur base des éléments dont elle dispose, peut décider, dès maintenant, qu'il est inutile de demander cet avis complémentaire au Conseil d'Etat, déjà deux fois consulté. Ou bien la commission conclura qu'il n'y a pas lieu de demander l'avis du Conseil d'Etat et, par voie de conséquence, je ne vois aucune raison de retarder nos travaux. *(Applaudissements sur les bancs de la majorité.)*

De Voorzitter. — Alvorens nog iemand het woord te geven, wens ik het volgende op te merken. Ik probeer het reglement nauwkeurig toe te

passen. Zodra ik in het bezit was van dit advies heb ik het doen ronddelen, hoewel ik had kunnen wachten op de aankondiging ervan door de minister.

Ik geloof dat dit advies geen enkele invloed heeft op de algemene bespreking en op de trend die in de eerste artikelen zit. Wij zouden bijgevolg vanavond de algemene bespreking kunnen aanvatten en het antwoord van de minister horen.

Ik heb ook reeds contact genomen met de voorzitter van de commissie voor de Justitie omdat ik meen dat deze commissie de gelegenheid moet hebben zich over dit advies te beraden. Ik stel voor dat zij dit morgen vroeg zou doen. Dit belet ons niet om tien uur de verslagen die al klaar zijn, te behandelen. Ik denk aan het verslag van de heer Sondag betreffende artikel 15, het verslag van de heer Vanhoutte betreffende de artikelen 149 tot 153 en 160 en het verslag van de heer Lagae betreffende artikel 154. Pas nadat de commissie voor de Justitie zich over dit advies dat niet over de inhoud gaat, in aanwezigheid van de minister zal hebben beraden, zullen wij de bespreking van de verschillende artikelen in openbare vergadering aanvatten.

Voor de algemene bespreking zijn er een zestal sprekers ingeschreven. Wij zouden dus, zoals ik reeds zei, deze algemene bespreking vanavond kunnen aanvatten en de minister zou kunnen antwoorden in verband met de algemene filosofie van het ontwerp. Ik hoop dat de Senaat hiermee kan instemmen.

De heer Van In. — Ik kan met dit voorstel instemmen, mijnheer de Voorzitter.

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

De heer Wyninckx. — Mijnheer de Voorzitter, wij hadden eigenlijk hetzelfde willen voorstellen. Ik geloof niet dat het nodig is dat de Senaat zijn werkzaamheden onderbreekt. Als oppositie hadden wij natuurlijk een andere procedure kunnen voorstellen, die een onderbreking van het debat tot gevolg zou hebben gehad, maar wij wensen dat voor deze materie niet te doen. Wij kunnen dus met uw voorstel instemmen, mijnheer de Voorzitter. *(Zeer goed! op de banken van de meerderheid.)*

M. le Président. — La commission se réunira donc demain matin, monsieur le ministre.

Entre-temps nous allons aborder la discussion générale. *(Assentiment.)*

La discussion générale est ouverte.

De algemene beraadslaging is geopend.

Het woord is aan de heer Van Rompaey, rapporteur.

De heer Van Rompaey, rapporteur. — Mijnheer de Voorzitter, bezwangerd worden door geesten met uiteenlopende bekommernissen schijnt het lot te zijn van elk ontwerp inzake huur.

Hoofdstuk 1 betreffende de matiging van huurprijzen dat ter bespreking werd overgemaakt aan de commissie voor de Justitie bevatte oorspronkelijk drie artikelen.

Wij brengen u vandaag verslag uit over één door de commissie goedgekeurd ontwerp dat negen artikelen bevat.

Bij de aanvang van de bespreking stond ook het wetsvoorstel betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen op de agenda.

Uw dienaar heeft met de verdaging van de bespreking van dit voorstel ingestemd, omdat enerzijds, nooit tastbare resultaten zouden bereikt worden vóór 1 januari 1985 en anderzijds, de thans goedgekeurde bepalingen een merklijke verbetering inhouden ten opzichte van de wet van 29 december 1983.

De eerste drie artikelen van het ontwerp hebben betrekking op de matiging van de huurprijzen.

Artikel 1 handelt over het toepassingsgebied. De eerste vraag die hieromtrent werd gesteld was of deze wet ook van toepassing is op de sociale huisvesting. De minister van Justitie heeft hierop bevestigend geantwoord met als motivatie dat het hier om een algemene inkomstenmatiging gaat, een materie die behoort tot de bevoegdheid van de centrale overheid.

Er werd een vraag gesteld over het advies van de Raad van State in verband met de toepasselijkheid van deze wet. Ik verwijs hierbij naar een vorig advies van de Raad van State.

Aangezien dit college zich vroeger reeds over deze kwestie heeft uitgesproken, werd nu geen advies meer verstrekt.

In verband met het wetsontwerp van 1 augustus 1978 zegde de Raad van State het volgende: « Inzake huisvesting is de regionale bevoegdheid volledig. » Dat betekent dat ordonnantiën de Huisvestingscode kunnen wijzigen, aanvullen of vervangen en dat ieder gewest dus bevoegd is om reglementeringen uit te vaardigen, inzonderheid in verband met de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen, evenals de infrastructuur van sociale woonwijken.

Dit advies heeft sporen nagelaten in het ontwerp van wet waaruit later de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is voortgesproten.

In de toelichting bij dit ontwerp lees ik onder de rubriek « huisvesting »: « Wat de sociale woningbouw betreft: de wijze van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop en huurcontracten van de woningen, van de openbare huisvestingsmaatschappijen alsmede de infrastructuur. »

Deze materie wordt volgens de toelichting bij dit ontwerp gedekt door wat men in die bijzondere wet verstaat onder huisvesting.

Tijdens de bespreking van die bijzondere wet, werd een amendement ingediend in verband met de oorspronkelijke tekst, die weliswaar later is goedgekeurd en die luidde als volgt: « de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid ». Op die tekst werd toentertijd een amendement ingediend, dat letterlijk overeen kwam met de tekst die wij terugvinden in de toelichting van het ontwerp.

Dat amendement werd verworpen omdat de minister van Institutionele Hervormingen ons heeft doen opmerken « dat de gezamenlijke bevoegdheden vermeld in de memorie van toelichting inderdaad aan de gewesten werden overgedragen onder de rubriek « huisvesting ». Hij voegde er nog aan toe dat het woord « huisvesting » volgens de Raad van State ruim genoeg is om alle aangelegenheden te omvatten die thans in de Huisvestingscode zijn opgenomen.

Over de bevoegdheid kan dus geen betwisting meer bestaan. Bovendien kunnen wij met betrekking tot deze wet tot de conclusie komen dat de eerste drie artikelen inderdaad van toepassing zijn op de sociale huisvesting, omdat deze artikelen een algemene inkomstenmatiging met betrekking tot de inkomsten uit onroerende goederen tot voorwerp hebben. De volgende artikelen van 3bis tot 3septies zijn echter niet van toepassing op de sociale huisvesting om de redenen die ik daarstraks heb opgegeven en die geput zijn uit de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 8 augustus 1980.

Een tweede vraag had betrekking op de pachtovereenkomsten. Volgens de oorspronkelijke tekst was dit hoofdstuk niet van toepassing op de pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden.

Vermits nu artikel 2 van de wet van 4 november 1969 in een regeling voor het vaststellen van de pachtprijs voorziet, wordt in de goedgekeurde tekst uitdrukkelijk gezegd dat de bepalingen van het onderhavige ontwerp niet toepasselijk zijn op de pacht.

De jachtpacht werd uitgesloten omdat volgens de meeste leden van de commissie deze jachtgebieden eigendom zijn van openbare besturen en door de matiging van de prijzen de financiële toestand van de besturen zou kunnen worden benadeeld, wat niet de bedoeling is van dit ontwerp.

Om dezelfde redenen werd ook het visrecht uitgesloten.

De oorspronkelijke bepaling betreffende de handelshuurovereenkomsten werd verduidelijkt. Om geen twijfel te laten bestaan over de toepasselijkheid van de artikelen 6, 3 en 14 van de wet op de handelshuur bepaalt het tweede lid van paragraaf 2 thans: « van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening en tot vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten ».

Ingevolge een amendement, dat tijdens de eerste bespreking nog werd verduidelijkt, werd aan artikel 1 een derde paragraaf toegevoegd volgens welke dit hoofdstuk niet van toepassing is op de overeenkomsten bedoeld in paragraaf 1 wanneer de twee partijen rechtspersonen zijn.

Dit amendement werd voornamelijk door twee motieven ingegeven: ten eerste, het financieringsplan van een aantal vennootschappen zou in het gedrang komen wanneer hun deze matiging werd opgelegd; ten tweede, de billijkheidsoverweging om zowel de inkomsten uit onroerende goederen als de wedden en lonen aan een matiging te onderwerpen is

niet relevant ten opzichte van de vennootschappen die zelf buiten de toepassing van de matiging vallen.

Wel werd opgeworpen dat de Staat in de gevallen waarin hijzelf huurder is niet de matiging kan genieten die hijzelf oplegt.

Artikel 2 van het ontwerp heeft volgende draagwijdte: De huurprijs zoals die van toepassing is in de maand december 1983 wordt met 2 pct. verminderd. Het resultaat van deze vermindering wordt uiteindelijk afgetrokken van de nieuwe huurprijs die zal gelden voor 1985, met andere woorden, de van toepassing zijnde nieuwe huurprijs van 1985 wordt volgens de wettelijke formule berekend op basis van de huurprijs die van toepassing was in december 1984 en het is slechts van het resultaat van deze berekening dat de 2 pct. van de huurprijs van december 1984 in mindering wordt gebracht.

Een amendement dat ertoe strekte voor de jaren 1985, 1986 en 1987 een maximum-huurprijs vast te leggen, deze met niet meer dan 3 pct. te laten stijgen, te verbieden dat bij verlenging of vernieuwing van de huurovereenkomst de huurprijs niet mag worden verhoogd en de mogelijkheid te scheppen om, in geval van nieuwe investeringen, een hogere huurprijs te vragen werd verworpen omdat dit amendement afwijkt van de filosofie van het ontwerp dat volgens de verklaring van de minister ernaar streeft enerzijds, een matiging van de huurprijzen te verwezenlijken en anderzijds, de contractuele vrijheid na te leven.

Op artikel 3 werd een amendement ingediend dat volgens de auteurs de woonzekerheid zou waarborgen. Dit amendement beoogde:

Ten eerste, een wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten tot 31 december 1982;

Ten tweede, de tegenwerpelijheid van de huurovereenkomsten aan de koper;

Ten derde, de mogelijkheid voor de huurder om de overeenkomst te allen tijde op te zeggen mits inachtneming van de gebruikelijke termijnen;

Ten vierde, de intrekking van de wettelijke verlenging in het voordeel van de verhuurder wanneer hij het goed zelf betreft of het geheel of gedeeltelijk wenst te herbouwen.

Tevens werden de opzeggingsmodaliteiten, alsmede de sancties voor de niet-verwezenlijking van de aangevoerde reden in de opzegging opgenomen. Daarenboven werden een aantal gevallen aangegeven waarin deze bepalingen niet zouden gelden.

Na de verklaring van de minister van Justitie dat de loonmatiging werd toegepast voor een periode van drie jaar en er in dit ontwerp een matiging in inkomsten uit onroerende goederen wordt voorgesteld voor een gelijkaardige termijn, werd dit amendement verworpen. De oorspronkelijke tekst van artikel 3 werd ongewijzigd aangenomen.

De regering diende dan een amendement in tot invoeging van een nieuw artikel 3bis. Dit amendement beoogde:

Ten eerste, in geval van een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, te verbieden dat de nieuwe huurprijs hoger zou zijn dan het bedrag voortvloeiende uit de bepalingen van artikel 2;

Ten tweede, de herziening van de huurprijs indien de normale huurwaarde met 10 pct. zou gestegen of gedaald zijn.

De bedoeling van het eerste lid van dit amendement was elke chantage vanwege de verhuurder ten opzichte van de huurder te voorkomen. Deze maatregel is een voordeel voor de huurder. Het tweede lid beoogde een voordeel voor de verhuurder: een aanpassing van de huurprijs aan de huurwaarde te vragen. Deze laatste maatregel kan echter ook een voordeel zijn voor de huurder wanneer de huurprijs hoger ligt dan de huurwaarde.

Op dit regeringsamendement werden twee subamendementen ingediend die ertoe strekten:

Ten eerste, het verbod van verhoging van de huurprijs uit te breiden tot alle nieuwe overeenkomsten;

Ten tweede, het begrip hoofverblijfplaats te schrappen;

Ten derde, de aanpassing van de huurprijs aan de huurwaarde te beperken tot die gevallen waarin de verhuurder zelf de verbeterings- of verbouwingswerken uitvoert.

Ter gelegenheid van de bespreking van deze amendementen kwamen de volgende punten ter discussie.

De beperking van het verbod om een hogere huurprijs te vragen tot nieuwe overeenkomsten afgesloten met dezelfde huurder. Sommige leden waren van oordeel dat door deze beperking de wet door de verhuurders zou worden omzeild.

De draagwijdte van de matiging van de huurprijzen. Indien deze matiging alleen wordt toegepast op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die de huurder tot hoofverblijfplaats dienen, is volgens de indieners van het amendement de matiging van de huurprijzen niet algemeen.

De aanpassing van de huurprijs aan de huurwaarde. Hier rijzen volgens enige leden verschillende problemen:

Ten eerste, indien de huurwaarde is gestegen ingevolge het uitvoeren van werken die door de overheid geheel of gedeeltelijk zijn betaald, zoals onder andere stadskernherziening, geniet de verhuurder bij aanpassing van de huurprijs aan de nieuwe huurwaarde een voordeel waarvoor hij geen enkele bijdrage heeft geleverd;

Ten tweede, daar de stijging van de huurwaarde niet afhankelijk gesteld wordt van nieuwe omstandigheden zoals dit het geval is bij de handelshuurovereenkomsten, heeft het tweede lid van artikel 3bis geen enkele betekenis.

Hierop antwoordde de minister van Justitie dat zelfs deze bepaling een voordeel kan betekenen voor de huurder. Inderdaad, indien de verhuurder niet in de mogelijkheid zou zijn om de aanpassing van de huurprijs aan de huurwaarde te vragen, dan zou hij de huurovereenkomst kunnen opzeggen om een nieuwe huurder te vinden die wel een dergelijke huurprijs wil betalen. Nu kan de huurder in het verhuurd goed blijven mits de betaling van de aangepaste huurprijs aan de huurwaarde;

Ten derde, omtrent de verbeteringswerken werd door de minister van Justitie een duidelijk standpunt ingenomen dat door alle leden werd bijgetreden, namelijk dat de verbeteringswerken die werden uitgevoerd op kosten van de huurder geen aanleiding kunnen geven tot een verhoging van de huurwaarde. In dezelfde gedachtengang werd ook benadrukt dat er evenmin aanleiding bestaat tot een vermindering van de huurprijs wanneer de huurwaarde werd verminderd door de tekortkomingen van de huurder.

Voornoemde amendementen werden verworpen en tevens werd een amendement dat ertoe strekt een gelijkaardige matiging toe te passen op andere financiële verplichtingen die onderworpen zijn aan de evolutie van het indexcijfer, eveneens verworpen.

Vervolgens besprak uw commissie de regeringsamendementen waarbij een hoofdstuk 1bis werd ingevoegd, bevattende de artikelen van 3ter tot en met 3septies.

Artikel 3ter bepaalt dat in geval van een overeenkomst van onbepaalde duur de verhuurder een termijn van zes maanden en de huurder een termijn van drie maanden voor de opzegging moet in acht nemen. Een kortere opzeggingstermijn wordt verlengd.

Hierop werd door enkele leden in eerste orde een amendement ingediend volgens hetwelk de duur van de huur in principe onbepaald is, waaraan naargelang van de reden de verhuurder op het einde van elk jaar of op het einde van elke driejarige periode een einde kan maken en in tweede orde, een amendement volgens hetwelk eveneens de duur van de huur onbepaald is doch waaraan de verhuurder om vijflei redenen een einde kan maken.

De indieners van deze amendementen beogen met deze amendementen een systeem van woonzekerheid in te voeren. Deze amendementen werden verworpen.

Het regeringsamendement, invoegende een artikel 3quater, bepaalde dat de overeenkomsten van bepaalde duur gaande van drie maanden tot één jaar dienen opgezegd te worden met een maand vóór het verstrijken van de bepaalde tijd en worden voortgezet voor de oorspronkelijke tijd wanneer deze opzegging niet wordt gegeven.

In logische aansluiting met het amendement op artikel 3ter stellen dezelfde leden voor in hoofddorde het artikel 3quater weg te laten en, in ondergeschikte orde, voor de overeenkomsten van bepaalde duur in een minimumtermijn van drie jaar te voorzien met omzetting van deze overeenkomst van bepaalde duur in een overeenkomst van onbepaalde duur voor het geval er bij het verstrijken van de drie jaar geen opzeg wordt gegeven.

In derde orde werd nog voorgesteld het begrip « hoofverblijfplaats » te schrappen. Deze amendementen werden verworpen. Het door de regering voorgestelde artikel 3quater werd goedgekeurd met de inlassing van de woorden « niet-gemeubileerde woningen ».

Het regeringsamendement, invoegende een nieuw artikel 3quinquies, strekt ertoe een huurovereenkomst van bepaalde duur met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofverblijfplaats dient en die niet wordt opgezegd, om te zetten in een overeenkomst van onbepaalde duur

waaraan een einde kan gemaakt worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 1758bis.

Enkele leden stellen voor in hoofddeel dit artikel 3quinquies te schrappen, in tweede orde, de voorgestelde tekst te vervangen door een bepaling waarbij de huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening worden beschermd en, in derde orde, eenvormige opzegtermijnen van respectievelijk zes maanden en drie maanden in te schrijven. Deze amendementen werden verworpen.

Het door de regering ingediende amendement, gewijzigd door de opneming van de woorden « niet-gemeubileerde woning » werd aanvaard.

Wat artikel 3sexies betreft, heeft het regeringsamendement tot doel de termijn voor de toepassing van de sociale clausule te beperken tot één maand voor de vervaldag en de sociale clausule niet te laten spelen ten opzichte van de eigenaar in geval van vervreemding van het goed en ten opzichte van de rechtverkrijgende in geval van overlijden van de verhuurder.

Enkele leden dienden een amendement in tot schrapping van de bepalingen opgenomen in het regeringsamendement. Als verantwoording verwezen zij naar de bespreking in openbare vergadering van de wet van 29 december 1983.

Andere leden dienden een amendement in om de termijn van één maand te vervangen door de termijn van twee maanden.

Met betrekking tot de toepassing van de sociale clausule werden er nog verschillende vragen gesteld.

Ten eerste, kunnen partijen een akkoord sluiten over de toepassing van de sociale clausule? Hierop werd negatief geantwoord vermits artikel 1759bis van dwingend recht is.

Kan de huurder indien hij zelf heeft opgezegd de sociale clausule nog invoeren? Hierop werd eveneens bevestigend geantwoord.

Wanneer moeten de buitengewone omstandigheden op grond waarvan de toepassing van de sociale clausule kan gevraagd worden verwezenlijkt zijn?

Hierop antwoordde de minister van Justitie dat de buitengewone omstandigheden moeten aangegeven zijn in het verzoekschrift. Deze verklaring werd nog aangevuld door verscheidene leden, dat het volstaat dat op het ogenblik van de aanvraag de bijzondere omstandigheid met zekerheid zal verwezenlijkt zijn vóór het einde van de huurovereenkomst.

De ingediende subamendementen werden verworpen. Met betrekking tot de niet-tegenwerpelijheid van de sociale clausule aan de nieuwe eigenaar in geval van verkoop was er nog enige discussie. Sommige leden meenden dat de nieuwe eigenaar niet eeuwig nieuwe eigenaar kon blijven en stelden voor de termijn van niet-tegenwerpelijheid te bepalen op twee jaar na de vervreemding van het goed.

Een amendement waarin deze beperking werd aanvaard voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur werd aangenomen. Hoewel het niet de bedoeling was van degenen die dit amendement hebben aanvaard de overeenkomsten van bepaalde duur uit te sluiten voor de tegenwerpelijheid van de sociale clausule, heeft de aangenomen tekst toch dit effect. Op de bedenking om een gelijkaardige termijn van twee jaar te voorzien voor de rechthebbende in geval van overlijden van de verhuurder werd niet ingegaan omwille van de tijd die na een erflating verloopt om de moeilijkheden op te lossen.

Artikel 3septies. Als overgangsbepaling voorziet paragraaf 1 van het regeringsamendement invoegende een artikel 3septies, dat de opzegtermijnen bedoeld in artikel 1758bis niet van toepassing zijn op de opzeggingen die gegeven werden vóór 1 november 1984 en voorziet paragraaf 2 van dit zelfde artikel 3septies dat de nieuwe bepalingen met betrekking tot de huurovereenkomsten van bepaalde duur gaande van drie maanden tot een jaar niet van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die ingevolge de wet van 29 december 1983 verlengd zijn of op de huurovereenkomsten die vervallen vóór 1 maart 1985.

Het amendement tot schrapping van artikel 3septies werd verworpen.

Het ontwerp werd aangenomen met eenparigheid van de twaalf aanwezige leden.

Mijnheer de Voorzitter, tenslotte zou ik niet als rapporteur maar in naam van mijn fractie motieven willen mededelen, ten gerieve van de leden die zich tot enkele schermutselingen zouden willen laten verleiden, op grond waarvan wij hebben ingestemd met de verdaging van mijn voorstel.

Ten eerste, steunende op de ervaring opgedaan bij de bespreking over voorstellen en ontwerpen inzake huur, zou de bespreking van dit voorstel

nooit beëindigd zijn geweest, zowel in Kamer als Senaat, vóór 31 december 1984. De invoering van een nieuw stelsel na 1 januari 1985 zou aanleiding gegeven hebben tot een niet-onaanzienlijke verwarring;

Ten tweede, de verbeteringen, zowel ten voordele van de kleine huurder als de kleine verhuurder ingevoerd bij dit ontwerp mogen ook niet worden onderschat.

Bij een huurovereenkomst van onbepaalde duur beschikt thans de huurder over een opzegtermijn van zes maanden dan wanneer deze in het verleden volgens de meeste plaatselijke gebruiken meestal veel korter was.

Tijdens de jaren 1985, 1986 en 1987 kan de huurprijs ten opzichte van dezelfde huurder niet willekeurig worden verhoogd.

De korte huurovereenkomsten van bepaalde duur worden in geval van niet-opzegging voortgezet voor de oorspronkelijke termijn.

De verhuurder beschikt onder de vastgestelde voorwaarden over de mogelijkheid om de huurprijs aan te passen aan de normale huurwaarde.

De huurder beschikt thans over een termijn van vijf maanden om de toepassing van de sociale clausule te vragen, dan wanneer die termijn tot op heden in de meeste gevallen slechts drie maanden bedroeg.

De keuze tussen de status-quo van 29 december 1983 of deze verbeteringen is niet moeilijk te maken.

Omwille van deze keuze hebben wij ingestemd met de verdaging van ons voorstel en zullen wij het ontwerp van herstellwet houdende sociale bepalingen aannemen.

Ik nodig de Senaat uit ons hierin te volgen. (*Applaus op de banken van de meerderheid.*)

De heer Wyninckx. — Is mijnheer « Van den Brandstichter » het daarmee eens? (*Gelach.*)

De heer Luyten. — Die heeft hier niets te zeggen! Die heeft in de Kamer al last genoeg.

M. le Président. — Avant de passer la parole à M. Boel, je rappelle que, demain matin, la commission de la Justice se réunira à 10 h 30.

Wij zullen de artikelen bespreken die vervat zijn in de rapporten van de commissie voor de Volksgezondheid, Binnenlandse Aangelegenheden, Financiën, Infrastructuur en Economische Aangelegenheden.

De heer Luyten. — Allemaal gedurende de voormiddag, mijnheer de Voorzitter?

De Voorzitter. — Dat zal ik niet zeggen, mijnheer Luyten. Het betreft alles samen slechts een tiental artikels.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Quand reprendrons-nous la discussion, monsieur le Président?

M. le Président. — Demain après-midi, à 14 heures, nous aborderons l'examen des articles en séance publique, après avoir vraisemblablement entendu un bref rapport oral supplémentaire de M. Van Rompaey.

Het woord is aan de heer Boel.

De heer Boel. — Mijnheer de Voorzitter, wij hadden gehoopt aan de hand van wat wij in het verslag hebben teruggevonden ter gelegenheid van de behandeling van dit hoofdstuk van de sociale herstellwet, in openbare vergadering uiteindelijk uitsluitsel te krijgen over de vraag of de sociale huisvesting al dan niet behoort tot nationale of gewestelijke materie.

De heer Van Rompaey, de rapporteur, heeft hier met zoveel woorden getracht aan te tonen dat het een nationale materie betreft en dat dus de nationale wetgever bevoegd is wat betreft de sociale huisvesting en de matiging van de huurprijzen.

De heer Van Rompaey. — Wel wat de matiging betreft, maar niet wat betreft de artikelen 3bis tot 3septies.

De heer Boel. — Wel wat betreft de matiging dus.

De heer Van Rompaey is, zoals ik, lid van de Vlaamse Raad. Ik weet niet of hij het antwoord heeft gehoord dat de heer Buchmann, een eerbaar lid van de Vlaamse executieve, heeft gegeven op de vraag gesteld door de heer Van den Bossche die luidde als volgt: « Is de nationale

wetgever op heden nog bevoegd om welkdanige matiging ook in de huurprijzen van de sociale woningen op te leggen?» Het antwoord van de heer Buchmann hierop was zeer kort. Hij heeft geantwoord met één enkel woord: neen. Zo blijven wij met onze honger zitten.

Ja, mijnheer de minister van Justitie, u moet niet zo verbaasd kijken. U maakt inderdaad geen deel uit van de Vlaamse Raad, maar de heer Buchmann heeft daar geantwoord dat de nationale wetgever op dit ogenblik geen enkele bevoegdheid heeft om welkdanige matiging ook in de huurprijzen van de sociale woningen op te leggen.

Ik meen dat u beter had gedaan wat u heeft aangekondigd, zoals in het verslag staat vermeld, maar waaromtrent u zegt dat er een lapsus is opgetreden. U zou er goed aan gedaan hebben het advies van de Raad van State te vragen omtrent de afbakening van de bevoegdheid betreffende de matiging van de huurprijzen van de sociale woningen.

Ik herhaal dat wij op onze honger blijven zitten wat betreft dit punt. Wij hebben opnieuw geen klaar en duidelijk antwoord gekregen. Blijkbaar is de minister van de Vlaamse executieve een volledig andere mening toegedaan dan de nationale minister van Justitie die u is.

Zo kom ik tot onze wezenlijke kritiek op de huurprijsmatiging in deze sociale herstelwet.

Allereerst stellen wij als het ware een totaal gebrek aan logica en continuïteit in het regeringsbeleid vast, niet alleen op het vlak van de huurprijsmatiging, maar ook op het vlak van de zogenaamde sociale clausule, een nieuwigheid die vorig jaar door u werd ingevoerd.

De wet van 29 december 1983 schafte de bestaande huurprijsmatiging af en liet een volledige indexering toe. In hetzelfde artikel 13 van de wet van 29 december 1983 wordt de regering ertoe gemachtigd de huurprijsstijging te beperken, indien de loonstijging in 1984 verder beperkt wordt. De regering heeft geweigerd hiervan gebruik te maken. De huurprijsmatiging was nog maar pas afgeschaft, toen de regering aankondigde op 16 maart 1984 dat zij in 1985 opnieuw zou worden ingevoerd. Van logica en continuïteit in het regeringsbeleid gesproken!

De regering zegt bovendien dat de huurprijsmatiging in 1985, 1986 en 1987 parallel moet lopen met de loonmatiging in 1984, 1985 en 1986. De tekst van de wet is hiermede echter flagrant in tegenstrijd. Artikel 3 van de wet bepaalt immers dat een geheel of gedeeltelijk intrekken van de loonmatiging in 1986 het geheel of gedeeltelijk intrekken van de huurprijsmatiging in 1986 en 1987 tot gevolg zal hebben. Bovendien stellen wij vast dat de zeer inconsequente huurprijsmatiging die door deze regering wordt gevoerd, volledig tegenstrijdig is met de wetenschappelijke vaststelling dat de huurprijzen de jongste tien jaren sneller stegen dan de kosten voor levensonderhoud. Er zijn in dit verband wetenschappelijke artikels verschenen, die wij u in de commissie getoond hebben, mijnheer de minister, en die wij u hebben aangeraden te consulteren.

Er is echter ook een gebrek aan logica en continuïteit met betrekking tot de zogenaamde sociale clausule. Verleden jaar hebt u deze nieuwe idee op het gebied van de huurwet ingevoerd.

Mijnheer de minister, u kijkt verbaasd, alsof u er voor niets tussen zit. Misschien waren het anderen die deze clausule voorstelden. Zij werd evenwel in 1983 ingevoerd. Hierdoor kon de huurder een beroep doen op sociale omstandigheden, zoals onder meer zwangerschap, werkloosheid, om een verlenging van het huurcontract te bekomen.

Deze sociale clausule bestaat nu een jaar en het systeem werkt. Nu wijzigd u deze clausule niet alleen ten gronde, maar ook met betrekking tot de procedure. Indertijd hebt u samen met de heer Van Rompaey op deze tribune verklaard dat de sociale omstandigheden tot op de laatste dag van de huurcontractlooptijd moesten kunnen worden ingeroepen door de huurder. Vandaag neemt u wind terug en zegt u dat dit minstens een maand op voorhand moet gebeuren.

Met betrekking tot de grond van de zaak stellen wij vast dat deze sociale clausule, deze buitengewone sociale omstandigheden, niet meer in alle gevallen kunnen worden ingeroepen.

Inderdaad, de huurder kan geen beroep meer doen op buitengewone sociale omstandigheden als er een nieuwe eigenaar is. In de commissie voor de Justitie hebt u, mijnheer de minister, wel verklaard dat men gedurende dertig jaar nieuwe eigenaar kan zijn. Tenslotte hebt u toch, naar aanleiding van onze opmerkingen en van die van andere leden, in dit ontwerp doen inschrijven dat het begrip nieuwe eigenaar met betrekking tot de sociale omstandigheden slechts geldt gedurende een periode van twee jaar. De huurder kan echter in geen geval een beroep doen op buitengewone omstandigheden wanneer het gaat om een overlijden, dus ten opzichte van de erfenamen. Wij menen dat deze nieuwe zienswijze

sociaal gezien volledig onverantwoord is, juridisch onverzoenbaar en in tegenstrijd met de gemeenrechtelijke principes.

Moet ik het nog eens herhalen dat deze beslissing over de huurwet opnieuw zeer laat valt, ondanks alle goede intenties en ondanks de destijds door de minister van Justitie afgelegde verklaringen? Wij stellen vast dat de rechtzoekende burger, of hij nu huurder of verhuurder is, opnieuw niet weet wat er hem vanaf 1 januari 1985 te wachten staat. Opnieuw blijft hij tot op het allerlaatste moment onwetend. Dat is een typisch en schrijnend voorbeeld van rechtsonzekerheid.

Ook in het verleden zijn de tijdelijke huurwetten steeds op het laatste ogenblik goedgekeurd. De woordvoerders van alle fracties hebben dat herhaaldelijk en uitdrukkelijk betreurd en telkens gezegd dat het de laatste keer moest zijn. Ondanks al deze verklaringen droeg de huurwet-Gol van vorig jaar als datum 29 december 1983. Wij weten niet welke datum de huurwet van dit jaar zal dragen, al hebt u de huurmatiging reeds in maart aangekondigd, mijnheer de minister.

De eerste herstelwet bood zelf, mijnheer de minister, en deze regering de kans om dit probleem tijdig te regelen, zodat de betrokkenen op tijd zouden zijn ingelicht over wat hun in 1985 te wachten staat. Ondanks het feit dat de SP hierover een amendement had ingediend, hebben de regering en de meerderheid geweigerd dit te bespreken en stond in de eerste herstelwet niets over huurmatiging. Als gevolg van deze weigering zal de huurmatiging in de Kamer waarschijnlijk niet worden goedgekeurd vóór 1 januari 1985.

Derde opmerking: deze regering is blijkbaar niet in staat om degelijke en correcte teksten op te stellen. Op bladzijde 147 van het advies van de Raad van State betreffende het ontwerp 757 lezen wij letterlijk: «Uit het onderzoek van het onderwerp is gebleken dat de tekst van de artikelen niet steeds met de nodige zorg is geredigeerd. Van de stellers mag ten gerieve van de rechtzoekenden een bijkomende inspanning worden verwacht.»

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Cela ne s'applique pas aux articles qui concernent la matière dont nous discutons actuellement.

De heer Boel. — Dat is een slotopmerking...

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Non, cela portait sur les chapitres de la loi spécifiquement sociale et les articles relatifs aux loyers ont été soumis à un avis distinct du Conseil d'Etat.

Je voudrais qu'on rende à César ce qui appartient à César. Je ne veux pas endosser d'autres responsabilités que les miennes.

De heer Boel. — Als deze slotopmerking volgens u niet slaat op deze tekst, dan zal ik u aantonen dat ze er zeker betrekking op moet hebben. Inzake de verlenging van de huurovereenkomsten, volgens artikel 11 van de huurwet van 29 december 1983 is er een verantwoorde correctie gekomen. Het wetsvoorstel-Risopoulos is uiteindelijk op 29 november 1984 in het *Belgisch Staatsblad* verschenen, omdat men in die huurwet van 29 december 1983 bepaalde zaken was vergeten.

Ik heb er in de commissie herhaaldelijk op gewezen dat bij de redactie van artikel 2 van dit wetsontwerp zou moeten worden bijgevoegd: «overeenkomstig de contractuele bedingen en overeenkomstig de wettelijke bepalingen.» Wij blijven erbij dat het artikel 2, wat dit betreft, slecht is opgesteld.

Wij zouden ook het voorbeeld van de plaatselijke gebruiken kunnen citeren. Voor een deel worden ze afgeschaft en voor een ander deel, inzake de niet-hoofdverblijfplaats, blijven ze bestaan.

Een eerste belangrijke conclusie uit die drie opmerkingen is, dat in feite iedereen in dit land de dupe wordt door een gebrek aan logica en continuïteit, door de laattijdigheid en door de slechte wettekst.

Het is inderdaad gemakkelijk, mijnheer de minister, af en toe aan politieke grootspraak te doen. Dat wordt niet door mij beweerd, maar door uw coalitiepartners, de CVP en de PVV. Maar blijkbaar is het niet zo gemakkelijk ernstig wetgevend werk af te leveren.

Nu kom ik tot een vierde vaststelling, deze inzake de woonzekerheid.

Ik herhaal hier niet meer waarom de woonzekerheid voor ons zo belangrijk is. Wij vinden dat woonzekerheid inherent is aan het menselijk bestaan en dat ze een fundamentele vereiste is voor de huurder in onze eeuw.

Daarenboven is het niet mogelijk een sluitende huurprijsmatiging te bereiken zonder woonzekerheid. Het ene is niet mogelijk zonder het andere. Als er geen sluitende huurprijsmatiging is, dan kan men geen woonzekerheid hebben.

Hier staan wij niet alleen met onze conclusie. Sta mij toe even het advies in verband met de huurwet van 29 december 1983 van de Vlaamse Hoge Raad voor het gezin te citeren: «Op grond van bovengenoemde principes moet volgens de Raad de opzeg onderworpen zijn aan dwingende regels. Er moeten in hoofdte van de verhuurder ernstige, objectieve motieven zijn voor opzegging van de huurovereenkomst tijdens haar looptijd.» Vandaag moet de verhuurder geen enkele reden meer opgeven. Hij kan de huurder zomaar uit de woning zetten mits een vooropzeg van zes maanden.

In dat advies van de Vlaamse Hoge Raad voor het gezin worden ook enkele redenen opgegeven waardoor een einde kan worden gemaakt aan een huurovereenkomst, zoals het zelf betrekken van de woning door de verhuurder, een grove nalatigheid van de huurder, verandering van de bestemming van een onroerend goed, wederopbouw van het onroerend goed en zo verder.

Niet alleen de Vlaamse Hoge Raad voor het gezin deelt onze mening op het vlak van de woonzekerheid, ook de Bond van grote en jonge gezinnen is dezelfde mening toegedaan, zoals blijkt uit een communiqué van 15 mei 1984.

Ik citeer: «Voor de Bond is een waarborg tot woonzekerheid voor gezinnen een primordiaal punt bij een verdere hervorming van de huurwetgeving.» Het ontbreken van die woonzekerheid in de huurwet van 29 december 1983 was trouwens het voornaamste punt van kritiek vanwege de Bond. Ik citeer verder: «Wat betreft de mogelijkheid voor de verhuurder om de huur op te zeggen, is de Bond van mening dat door de verhuurder slechts een einde kan worden gemaakt aan een huurovereenkomst van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient om een in de wet omschreven reden.» Vandaag kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen zonder één enkele reden daarvoor te moeten opgeven.

Niet alleen de Vlaamse Hoge Raad voor het gezin en de Bond hebben dienaangaande hun mening te kennen gegeven, ook de Verbruikersunie, de Hoge Raad voor het verbruik en Caritas catholica hebben een duidelijk standpunt inzake de woonzekerheid. Ook het ACW, mijnheer Van Rompaey, vindt woonzekerheid zeer belangrijk.

De heer Wyninckx. — Zelfs de CVP vindt dat.

De heer Boel. — Ook de KWB is ontevreden en heeft aan de ACW-parlementsleden gevraagd het wetsontwerp tot wijziging van de huurwetgeving niet goed te keuren.

De heer Wyninckx. — «Van den Brandstichters» heeft een wetsvoorstel in die zin ingediend.

De heer Boel. — Wij weten dat de heer Van Rompaey op het ogenblik wat last heeft met zijn geweten.

Toen wij in de commissie aandrongen opdat het voorstel van wet ingediend door de heer Van Rompaey samen met het voorliggend ontwerp van wet zou worden besproken, verklaarde de heer Van Rompaey dat hij zijn wetsvoorstel voorlopig introk. Hij zou zijn geweten raadplegen en te gepasten tijde een nieuw initiatief nemen. Als de Bond van grote en jonge gezinnen, de KWB, het ACW, Caritas catholica of de Vlaamse Hoge Raad voor het gezin uw geweten niet inspireren, wie dan nog wel, mijnheer Van Rompaey? (*Applaus op de socialistische banken.*)

De heer Wyninckx. — Zeer juist!

De heer Van Rompaey. — U moet zich niet bekommeren om mijn geweten. Bekommer u maar om uw geweten, dat is voldoende.

De heer Boel. — Ik heb nooit verklaard dat ik gewetensproblemen had. U heeft wel gezegd dat u uw geweten zult raadplegen om na te gaan of u een nieuw wetsvoorstel moet indienen.

De heer Luyten. — Men zal een grootinquisiteur naar de CVP moeten sturen.

De heer Lagae. — U volgt dus al die instanties die u heeft opgesomd, mijnheer Boel?

De heer Boel. — Inderdaad, mijnheer Lagae.

De heer Lagae. — Ik zal dat noteren.

De heer Boel. — Inderdaad, mijnheer Lagae.

Moet ik soms verwijzen naar het wetsvoorstel-Van den Bossche? Wij hebben trouwens al de voorstellen van de heren Van den Brande en Van Rompaey overgenomen in amendementen. De heer Van Rompaey zal dus morgen wellicht zijn eigen voorstellen verwerpen wanneer wij over die amendementen zullen stemmen.

Uit zijn jongste verklaringen blijkt dat de heer Van den Brande zich in allerlei bochten wringt om toch maar aan te tonen dat hij enigszins gelijk heeft gehaald. Hij is daar echter niet in geslaagd.

De heer Wyninckx. — Hij zal zich nog in andere bochten moeten wringen.

De heer Boel. — Daarom zeggen wij, mijnheer de rapporteur, dat u serieus in het zand hebt gebeten. Wij blijven bij onze visie, onze mening en onze voorstellen desbetreffend. Wij willen een huurprijsmatiging en terzelfder tijd woonzekerheid. Wij vinden hiervan in dit wetsontwerp niets, maar dan ook niets, terug.

De heer Wyninckx. — Zeer goed. (*Applaus op de socialistische banken.*)

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

M. Goossens. — Monsieur le Président, après les propos de mon prédécesseur à cette tribune, je serai très bref et me bornerai à quatre remarques.

Le premier point concerne la modération des revenus et son application aux logis sociaux, dont on a parlé mais je voudrais ajouter un argument à ceux qui ont été présentés, en me plaçant non au point de vue de la compétence, mais à celui du fond.

Pour les loyers des habitations de caractère privé, on a voulu imposer dans le projet une certaine modération des revenus analogue à celle qui existe en matière salariale. L'idée est compréhensible et parfaitement applicable puisque le loyer, qui est le prix du logement, est établi d'après un calcul économique qui obéit aux lois du marché, plus particulièrement à la loi de l'offre et de la demande.

Or, en matière de logis sociaux, il en va différemment.

En raison de la nature même des logis sociaux, le loyer, qui n'est pas un prix au sens purement économique du terme, est établi en fonction de calculs déterminés, sur les bases qu'indique la Société nationale de logement et qui tiennent compte du prix de revient, des commodités, des avantages, des ajouts aux bâtiments, d'un coefficient de vétusté et, surtout, du revenu des locataires.

M. Vercaigne. — Les revenus des salariés.

M. Goossens. — Dans ces conditions, je ne vois pas comment on pourrait appliquer le droit commun au cas des logis sociaux où, d'ailleurs, par le fait même de la modération salariale qui va toucher le locataire, le loyer se verra déjà réduit.

Ma deuxième observation porte sur les articles 3bis et suivants. Comme je l'ai souligné en commission, je regrette qu'on ait lié la discussion de cette matière à celle des articles 1^{er} à 3. Je ne prétends pas qu'il n'y ait pas de liens entre ces matières, mais je pense que ces liens ne sont pas essentiels. Il aurait mieux valu, me semble-t-il, discuter cette matière en fonction de la législation sur les baux à loyer à laquelle ils appartiennent en raison de leur contenu. Le gouvernement a voulu sanctionner une sorte de compromis politique intervenu en son sein, au détriment de la technique législative, qui n'a pas été respectée en l'espèce.

Cette mesure, me dira-t-on, est provisoire, et les articles en discussion vont se trouver dispersés, insérés dans les dispositions du Code civil qui concernent cette matière. Il n'empêche que la discussion s'est déroulée dans un contexte qui n'est pas celui de la loi sur les loyers. Cette critique a une portée générale: elle s'applique aux lois «fourre-tout» qui traitent une série de matières dans un ensemble, alors qu'elles se rapportent à des sujets très différents qu'il y aurait intérêt à analyser dans leur contexte propre.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Vous avez déjà compulsé la loi-programme 1978 ?

M. Goossens. — Cette critique dépasse le cadre du présent projet. Je ne prétends pas que certains auraient le monopole de l'erreur à l'exclusion des autres. Je vois les choses d'un point de vue général.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Sur ce plan, je suis d'accord avec vous.

M. Goossens. — Je regrette que dans l'article 3^{quater}, devenu l'article 6 selon la nouvelle numérotation, on ait, pour les baux de courte durée, de trois mois à un an, écarté la règle de logique et de droit selon laquelle, le bail expire à la date prévue, sauf tacite reconduction, et qu'on ait imposé un préavis.

C'est une dérogation au droit qui ne me paraît pas acceptable et que j'estime en outre dangereuse dans l'immédiat. Actuellement, de nombreux baux sont conclus jusqu'à une date déterminée, sans qu'il soit question de préavis. Propriétaires et locataires peuvent légitimement croire qu'à cette date le bail sera terminé, sauf le cas de la tacite reconduction, que tout le monde connaît. Le texte projeté constitue une innovation qui peut « piéger » certaines personnes.

Je regrette enfin que la modification qu'on veut apporter à l'article 1759^{bis} du Code civil introduise, dans la clause sociale — alors que le texte que nous avons voté l'année passée était déjà limité aux circonstances assez exceptionnelles — l'obligation d'introduire une demande, avant un certain délai, par voie de lettre recommandée, ce qui comporte un risque non négligeable.

Je me bornerai pour l'instant à ces remarques, me réservant de revenir sur d'autres points à l'occasion de la justification des amendements que nous avons déposés. (*Applaudissements sur les bancs socialistes.*)

De Voorzitter. — Het woord is aan mevrouw Van Puymbroeck.

Mevrouw Van Puymbroeck. — Mijnheer de Voorzitter, volgens de fractie Agalev-Ecolo is de houding van de meerderheid ten opzichte van de huurproblematiek typerend voor het geheel van het sociaal beleid van deze regering. Vooral omdat in deze het argument van concurrentievervalsing, dat zo vaak tegen sociale garanties gebruikt wordt, minder gemakkelijk of niet kan worden aangevoerd.

Het probleem is duidelijk en kan uitermate scherp worden gesteld: in deze crisistijd, een tijd van oude en nieuwe vormen van armoede, wordt de woonzekerheid van steeds meer mensen in het gedrang gebracht. Ook het door de regering gevoerde bezuinigingsbeleid ten koste van de misdeelden in onze samenleving heeft hier aanzienlijk toe bijgedragen. Aldus is voor een groeiend aantal mensen het wonen, het dak boven het hoofd, een schrijnend probleem geworden. Ze voelen zich in toenemende mate opgejaagd, onzeker, overgeleverd aan de goodwill van de verhuurders.

Deze woononzekerheid kan niet ongedaan worden gemaakt door enkele luttele bijpassingen van de huidige wetgeving. Vooral ook omdat in de nieuwe huurwet het recht op wonen met voeten getreden werd, onder andere door het vogelvrij verklaren van de huurprijs bij de aanvang van het huurcontract en door het verder in de hoogte jagen van de jaarlijkse indexaanpassingen, zonder ook maar enige rekening te houden met de verhouding van het inkomen tot de stijgende kosten van levensonderhoud. Wie deze nieuwe reglementering mee gesteund en goedgekeurd heeft, kan zich onmogelijk vrijpleiten van alle schuld door enkele bepalingen ter matiging van de huurprijzen of door een vijftal aarzelande tegemoetkomingen ten aanzien van de huurders.

Bovendien vervalt de clausule van verlenging omwille van buitengewone omstandigheden waarvan sprake in artikel 1759^{bis}. Dit betekent: nieuwe onzekerheid voor vele mensen, vooral voor zieken.

Maatregelen als het beperkt verlengen van opzeggingstermijnen of het inbouwen van sociale clausules kunnen het levensgrote feit niet verdoezelen dat de regering weigert echte garanties in verband met woonzekerheid te bieden. Tekenend voor de mentaliteit van deze regering, die mijlenver af lijkt te staan van de sociale werkelijkheid, is het feit dat zelfs een minimaal voorstel als het voorstel van huurwet-Van den Brande niet ernstig kon worden overwogen. Nochtans werden in dit wetsvoorstel zoveel uiterst vaag geformuleerde opzegmotieven opgesomd voor de verhuurders in het geval van contracten voor onbepaalde duur, dat verschillende interpretaties mogelijk bleven.

In het wetsvoorstel-Van den Brande waren genoeg achterpoortjes ingebouwd opdat de verhuurder nog altijd zijn huurders zonder al te veel moeite op straat kon zetten. Uiteindelijk werd de woonzekerheid van de huurder afhankelijk gemaakt van de beslissing van de vrederechter, wat wel een vooruitgang betekent maar geenzins volstaat om de rechten van de huurder steeds veilig te stellen. Maar zelfs dit wetsvoorstel werd vanuit liberale vooroordelen gekelderd.

Agalev en Ecolo blijven fundamenteel van mening dat een effectieve garantie van een volwaardig recht op woonzekerheid voor alle burgers in onze samenleving niet kan worden verkregen door een voortschrijdende « deregulerende » van de reglementering ter zake. In die zin kunnen wij aansluiten bij de Bond van grote en jonge gezinnen die onomwonden schrijft dat « een zo belangrijke aangelegenheid als het wonen tot op zekere hoogte moet worden onttrokken aan de wisselvallige wetmatigheden van de vrije markt » en « dat de relaties tussen verhuurder en huurder moeten worden aangepast aan een meer hedendaagse opvatting over het eigendomsrecht, met andere woorden dat aan het eigendomsrecht een sociaal verantwoord invulling moet worden gegeven ».

Aldus de Bond, die men toch moeilijk ervan kan beschuldigen te links te zijn. Deze eisen worden ingegeven door het gezond verstand en kunnen onmogelijk worden opgevat als het aan de gang brengen van een onteigeningsprocedure. Zij brengen enkel het feit in rekening dat ook de misdeelden in onze samenleving rechten moeten kunnen laten gelden. Wij blijven hameren op de noodzaak van echte waarborgen voor de bestaanszekerheid voor allen, ook in volle crisistijd. De woonzekerheid is daarvan een belangrijk onderdeel.

De bepalingen die zijn opgenomen in deze sociale herstellwet en de amendementen die werden ingediend door de regering blijven ondermaats. Bovendien sluiten wij ons aan bij ieder voorstel om de huurcontracten nog eens met een jaar te verlengen. Zoniet zal er op 1 januari in het geheel geen sprake meer zijn van woonzekerheid en zelfs niet van huurprijsmatiging. Daarbij willen wij tevens aanstippen dat de opgelopen vertraging in deze aangelegenheid voornamelijk te wijten is aan de manoeuvres in de regering.

Als de noodoplossing van een jaar verlenging niet wordt aanvaard, zullen de minder gegoede huurders hiervan andermaal de dupe worden.

Het verwondert ons dan ook dat deze wet weinig of geen rekening houdt met een minimum aan gezondheidsvoorzieningen, aan kwaliteiten waaraan vooral de goedkope woningen moeten voldoen. Wij kennen allen woningen waar kinderen ziek worden omdat zij moeten slapen in kamers waar de schimmel op de muren staat, waar lekken in het dak gedurende jaren niet worden gedicht, waar huurders van de tweede verdieping naar de wc moeten in de kelder, waar meer ratten dan mensen aanwezig zijn omdat de aansluitingen van de riolering niet in orde zijn.

De heer Gramme, ondervoorzitter, treedt als voorzitter op

Waarom wordt er bij ieder nieuw huurcontract geen staat van toestand waarin de woning zich bevindt verplicht gemaakt, zodat zowel de verhuurder voor de aangebrachte schade als de huurder voor de niet door hem verplichte uitgevoerde herstellingen of verbeteringen om het huis bewoonbaar te maken, bij huuropzegging worden vergoed ?

Ik wil eindigen met een oproep aan al mijn collega's om speciale aandacht te hebben voor de woonzekerheid, vooral voor de minst kanshebbenden uit onze gemeenschap. Eigendom bezitten brengt niet alleen rechten, maar ook sociale verplichtingen mee.

M. le Président. — La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, si vous le permettez, je me distinguerai quelque peu des orateurs qui m'ont précédée à cette tribune. En effet, avant de traiter des articles du projet de loi relatif aux loyers, je voudrais m'arrêter quelques instants au contexte dans lequel ils s'inscrivent, c'est-à-dire l'œuvre de redressement entamée par le gouvernement, redressement dont le plan fut arrêté lors du conclave de Valduchesse et dont les premiers éléments ont d'ailleurs fait l'objet...

M. Wyninckx. — C'est un contexte tellement large!

Mme Delruelle-Ghobert. — Cela apporte un peu de variété dans le débat.

Je disais donc: plan dont les premiers éléments ont d'ailleurs fait l'objet d'une loi que le Parlement a votée avant les dernières vacances parlementaires.

L'action menée par le gouvernement depuis son entrée en fonction il y a trois ans, était indispensable eu égard à la situation globale dont il avait hérité.

Cette action, largement entamée, mais non terminée, a permis un redressement notable de la situation: restauration de l'équilibre de la balance commerciale, amélioration de l'emploi et stabilisation du chômage, reprise de la production et de l'investissement, compétitivité retrouvée, stabilisation puis diminution de l'inflation.

Toute cette action gouvernementale s'est déroulée dans un contexte international — auquel la Belgique, ne l'oublions pas, est étroitement liée —, contexte certes meilleur qu'il y a quelques années mais loin encore d'être satisfaisant, particulièrement en Europe.

En effet, si les Etats-Unis ont connu une croissance très satisfaisante de leur PNB depuis 1983 avec un taux d'inflation qui reste inférieur à 4 p.c., si le Japon a enregistré une croissance légèrement inférieure à celle des Etats-Unis mais accompagnée d'une inflation de l'ordre de 2 p.c. environ, la CEE ne peut afficher qu'une performance nettement inférieure.

Certes la CEE a connu une certaine croissance mais qui ne représente que la moitié environ de celle de ses deux grands rivaux industriels avec un taux d'inflation qui, bien qu'en amélioration, reste élevé: 7,3 p.c. en 1983. Cette croissance ne permet malheureusement pas d'entamer la résorption du chômage qui s'élève à 10,5 p.c. de la population active de la CEE alors que les Etats-Unis ont connu un succès certain sur ce plan, avec une réduction de 10 à 7,5 p.c.

Je pense pour ma part qu'il y a, en matière de croissance économique, un rapport entre la souplesse de l'économie en général, cas des Etats-Unis et du Japon, et les rigidités que nous connaissons dans la CEE, sujet sur lequel je me propose de revenir lors d'une prochaine intervention.

C'est dans ce cadre que la Belgique a pu incontestablement bénéficier depuis un an de l'amélioration de la conjoncture internationale, dans la mesure où la CEE la ressent: plus de 70 p.c. de nos exportations se dirigent vers les pays membres de la Communauté.

M. Wyninckx. — C'est très important pour la justification d'une attitude «non Van den Brande».

Mme Delruelle-Ghobert. — Mais oui, c'est pour cela que je vous en fais part.

La stratégie mise en œuvre par le gouvernement début 1982, stratégie qui par définition porte sur un certain laps de temps, était inéluctable étant donné le déséquilibre profond atteint par l'économie belge au début de la présente décennie.

Cette stratégie consistait notamment à obtenir une restructuration profonde de la composition de la demande globale, but qui a été atteint: cette restructuration privilégie la demande extérieure nette au détriment de la demande intérieure, avec, dans le cadre de celle-ci, un renforcement de la formation de capital au détriment de la consommation tant publique que privée.

M. Wyninckx. — Voilà la sécurité des locataires bien défendue!

Mme Delruelle-Ghobert. — Une telle stratégie pouvait, dans un premier temps, affaiblir la croissance et ce d'autant que l'environnement extérieur n'étant pas suffisamment porteur, n'a pas permis, malgré le redressement de la compétitivité, d'accroître suffisamment les exportations pour compenser la diminution de la demande intérieure. C'est ce qui s'est produit en 1983, avec une diminution des investissements des entreprises, après stabilisation en 1982 à un niveau bas, la progression des exportations nettes permettant tout juste de compenser la diminution de la demande interne.

En 1984, au contraire, et les prévisions le confirment pour 1985, on peut noter une progression substantielle des investissements des entreprises et une atténuation du recul de la consommation.

Nous nous trouvons, par conséquent, dans une situation encourageante, malgré des points d'ombre importants: en matière de finances publiques où l'emballlement du déficit intervenu entre 1979 et 1981 est aujourd'hui maîtrisé, mais à un niveau de déficit et d'endettement trop élevé, constituant une source dangereuse de déséquilibres économiques et financiers.

M. Wyninckx. — Ce discours concerne le budget des Voies et Moyens!

Mme Delruelle-Ghobert. — Non, monsieur Wyninckx, il concerne la loi de redressement. Nous en analysons aujourd'hui les premiers articles.

Nous devons, par conséquent, malgré les sacrifices que cela suppose, exploiter cette situation encourageante et avoir le courage de persévérer afin d'engranger, dans les années qui viennent, la moisson qui se lève.

C'est dans cet esprit que le groupe PRL aborde le second projet de loi de redressement, contenant cette fois des dispositions sociales.

J'en viens à présent aux articles du projet de loi relatifs à la modération imposée aux revenus immobiliers.

De nombreuses critiques ont été adressées à ce projet, critiques venant tant du milieu des propriétaires que du milieu de défense des locataires.

Et pourtant, comment ne pas imposer aux revenus de biens immobiliers une modération semblable à celle imposée aux salaires et traitements?

En effet, il était logique et équitable d'imposer une modération, représentant en fait un sacrifice à supporter par toutes les catégories de revenus, les propriétaires apportant leur part dans la modération que doivent supporter, de leur côté, les locataires dans leurs revenus du travail.

L'application de cette modération des revenus provenant de biens immobiliers est concrétisée par les trois premiers articles du présent projet.

Comme l'a dit et répété le ministre de la Justice — et ceci est consigné fidèlement dans l'excellent rapport de M. Van Rompaey — il ne s'agit nullement là du retour à des mesures de blocage: le principe de liberté contractuelle des parties demeure tel qu'il avait été rétabli par la loi de décembre 1983 sur les baux à loyer, la participation des propriétaires à l'effort collectif de modération étant exceptionnellement prévu par la loi, comme en ce qui concerne les autres types de revenus.

De heer Boel. — Wij hebben het goed gehoord: er zal voor 1985 even weinig woonzekerheid zijn als in 1984.

Mme Delruelle-Ghobert. — Un peu de patience, monsieur Boel!

Cette modération vise l'ensemble des contrats de location, y compris les baux commerciaux, étant entendu que les dispositions légales particulières qui régissent ces derniers restent d'application. Elle ne s'applique cependant pas, à juste titre, aux baux à ferme ni aux baux de chasse et de pêche.

M. le Président. — Puis-je vous demander, mesdames, messieurs, que la nervosité de la soirée n'ait pas pour effet d'interrompre tout le temps l'orateur?

M. Wyninckx. — C'est un débat passionnant, monsieur le Président!

M. le Président. — Je crois même qu'il est passionné.

Je demande à chacun des membres présents de laisser Mme Delruelle poursuivre l'exposé qu'elle a préparé.

Mme Delruelle-Ghobert. — Merci, monsieur le Président.

Quelle est la période d'application de la modération? Il convenait bien entendu tout logiquement de faire coïncider la période d'application de la modération des revenus immobiliers avec la période de modération imposée aux autres revenus. La modération des revenus immobiliers s'étendra par conséquent aux années 1985, 1986 et 1987 avec des possibilités d'exceptions pour 1986 et 1987 si, sur base de l'arrêté royal portant modération des salaires et traitements, une application de cette modération est totalement ou partiellement supprimée.

La modération est fixée à 2 p.c. du montant du loyer légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation donc, pour 1985, sur base du loyer de 1984.

Quels sont les loyers frappés par la mesure? La modération s'applique aux loyers adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit. Les articles suivants, présentés par le gouvernement, sous forme d'amendement, constituent un chapitre nouveau relatif aux contrats de louage de biens immeubles.

Ainsi que mes prédécesseurs l'ont fait, on peut certes critiquer, sur le plan légistique, la procédure consistant à introduire des modifications partielles en la matière. Je retiendrai cependant que deux observations plaident en faveur de cette procédure.

D'une part, l'urgence: les dispositions envisagées seront ainsi d'application au premier janvier 1985. Monsieur Boel, vous avez regretté que les dispositions concernant les loyers soient prises très tardivement dans l'année.

De heer Boel. — Ja.

Mme Delruelle-Ghobert. — La procédure qui a été utilisée peut être, je le répète, critiquée sur le plan légistique, mais elle présente quand même un avantage: celui d'être en possession de ces dispositions avant la fin de l'année.

De heer Boel. — Wij hebben ze altijd gehad vóór het einde van het jaar. Ons bezwaar is dat altijd op het einde van het jaar over een nieuwe wet wordt gestemd.

Mme Delruelle-Ghobert. — Je dis donc que, comme moi, vous auriez souhaité les avoir un peu plus tôt dans l'année.

M. Wyninckx. — Une fois de plus, nous sommes d'accord avec M. Van den Brande.

Mme Delruelle-Ghobert. — D'autre part, il est prouvé qu'une réforme globale de la législation ne se concrétise que très lentement, voire jamais, alors que des modifications légales, plus restreintes et plus ponctuelles ont la chance d'aboutir, c'est-à-dire d'être votées.

Ces dispositions tendent, à mon avis, à assurer une meilleure protection du locataire d'un logement constituant sa résidence principale. Le nouveau texte crée une plus grande sécurité juridique et assure, dès lors, une meilleure garantie de logement.

De heer Boel. — Welke zekerheid?

Mme Delruelle-Ghobert. — Ainsi, l'article 4 du projet a été introduit en vue d'éviter que des propriétaires ne concluent de nouveaux contrats dans le seul but d'augmenter le loyer et de contourner ainsi la législation en vigueur. Dans le même esprit, la suppression de la référence aux usages des lieux constitue une simplification qui assure une plus grande sécurité juridique.

Les délais de congé sont uniformisés, la seule distinction résidera dorénavant dans le fait qu'ils émanent du bailleur ou du locataire, délais s'inspirant quant à leur durée de notre législation sociale.

De plus, si un bien non meublé représente la résidence principale du preneur, celui-ci sera censé l'occuper pour une durée indéterminée, la durée du congé étant alors celle dont il vient d'être question, c'est-à-dire six ou trois mois.

Dans un souci d'équité à souligner, les articles dont question concrétisent également les enseignements tirés de l'application pratique de certaines dispositions de la loi de décembre 1983, notamment la clause sociale introduite à cette époque. Sans toucher au principe même de celle-ci, le locataire doit demander une prorogation au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cette modification est certes à l'avantage du propriétaire qui était parfois pris de court par la situation ainsi créée, mais aussi du locataire qui, moyennant un délai somme toute fort court et raisonnable — un mois —, ne subira plus, dans la pratique, les conséquences d'engagements nouveaux pris de bonne foi par le propriétaire qui, à juste titre, ne peut se retourner du jour au lendemain.

Enfin, les nouvelles dispositions ont le souci de réaliser un équilibre entre les droits du locataire et ceux du nouveau propriétaire en faveur de qui l'immeuble aurait été aliéné, ce nouveau propriétaire pouvant s'installer dans l'immeuble acquis, sans prorogation possible du bail au profit du locataire, pour autant que cette installation soit effective dans les deux ans de l'acquisition du bien, car lorsque le congé est donné plus de deux ans après l'aliénation du bien, la prorogation peut être demandée. En cas de décès du bailleur, la prorogation ne peut être demandée aux ayants droit.

Voilà les considérations que le groupe PRL, par ma voix, souhaitait émettre sur le contexte dans lequel s'inscrit ce projet de loi de redressement et sur les premiers articles de celui-ci.

Je me réserve d'intervenir plus tard dans le débat sur les dispositions d'ordre social contenues dans le projet. (*Applaudissements sur les bancs de la majorité.*)

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

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, om te beginnen zouden wij ons kunnen afvragen in welke mate een bespreking zoals die nu in de openbare vergadering wordt gevoerd, nog wel zin heeft.

Er zijn twee orden van belangrijkheid. De eerste moet ongetwijfeld zijn tot klare teksten te komen in zover dat, wanneer de teksten kracht van wet verwerven, de burger, hij zij eigenaar of huurder, weet waaraan hij zich moet houden. Op dat vlak heb ik mijn twijfels. Ik voel mij niet alleen gesterkt door tekstwijzigingen voorgesteld door de Raad van State, maar ook door de globaliteit van de bewoordingen die in de ons voorgeschotelde artikelen wordt gebruikt.

Ik geef enkele voorbeelden. Ik heb aan enkele personen de tekst van artikel 2 voorgelegd. Dit artikel bevat de procedure krachtens welke men tot de matiging van de huurprijs moet komen. Van het vijftal mensen — de tekst is pas sedert gisteren in ons bezit — aan wie ik de tekst heb voorgelegd, was er slechts één die bij machte was de draagwijdte van de formulering te achterhalen. Ik hoop derhalve dat de Senaat de vrijheid zal krijgen om, als men het erover eens is dat de tekst slecht is, de nodige wijzigingen aan te brengen.

Ik ben in zekere zin tevreden dat morgenochtend de commissie voor de Justitie opnieuw vergadert. Ik hoop mijn collega's in de commissie ervan te kunnen overtuigen een nieuwe tekst voor artikel 2 op te stellen in het belang van de regering zelf. Het zou toch hemeltergend zijn, dat wij, wanneer deze teksten als wet worden afgekondigd, links en rechts moeten vernemen dat zij op verschillende wijze worden geïnterpreteerd of gewoonweg niet worden begrepen.

Er is nog een tweede element dat ik als voorbeeld aanhaal uit de talrijke bezwaren.

Enkele dagen geleden is de wet van 23 november 1984 afgekondigd, zijnde een tussentijdse aanpassing aan de wet die wij nu bespreken. De wet van 23 november 1984 voorziet in de mogelijkheid van een opzeg gegeven op drie maanden terwijl, daarop heeft de rapporteur de nadruk gelegd, in het nu behandelde ontwerp betreffende huurovereenkomsten van onbepaalde duur tussen eigenaar en huurder, een huuropzeg van zes maanden is voorgeschreven.

U zal zich allicht afvragen, vermits deze teksten zo vlug op elkaar volgen en vermits de wet van 23 november 1984 eigenlijk een specifieke toestand behandelt, of wellicht, voor het geval die specifieke toestand van toepassing zou worden, niet de korte opzeg van kracht zou moeten zijn.

Mijnheer de minister, dat is een vraag die u in de loop van het debat nog kunt beantwoorden. Ik weet niet of de vrederechters, die vroeg of laat met deze moeilijkheid worden geconfronteerd, ook met uw visie op deze teksten zullen willen rekening houden. Ik meen volmondig te mogen stellen dat de uniforme opzeg, ook voor de gevallen gevisieerd door de jongste wetswijziging van 23 november 1984, zes maanden is, ook als die opzeg wordt gegeven voor eigen gebruik of om in het pand bepaalde werken uit te voeren. U zult dat bevestigen of tegenspreken. Dat laat ik in het midden.

Ik zou zo kunnen verder gaan. Ik meen dat de moeilijkheden niet te einde zijn. Men heeft daarstraks reeds gesproken over de sociale huisvesting. Er is nogal duidelijk gesteld dat deze bepalingen ook betreffende de sociale huisvesting van toepassing zouden zijn. Dat blijkt volkomen in tegenspraak te zijn met wat in andere beraadslagende organen is vooropgesteld.

Dit zijn in vogelvlucht enkele opmerkingen nopens de achtergronden van deze teksten, in de mate dat de bespreking hier van aard zal zijn om tot verduidelijking bij te dragen.

Het tweede aspect van de kwestie is natuurlijk minstens even belangrijk, om niet te zeggen belangrijker. Ik moet er toch niemand van overtuigen dat wij ook te maken hebben met een politiek fenomeen, met een politieke keuze, met het zoeken naar een politieke uitweg, meer nog, met een compromis. Een compromis met een grote «C».

Van bepaalde zijden uit de meerderheid is, terecht of ten onrechte, ik laat dat voorlopig in het midden, geëist dat men voor de woonhuur, een begrip dat toch al bestond, woonzekerheid zou inbouwen. Met andere woorden, degene die een huis huurt dat hem of haar uitsluitend dient om

in te wonen met zijn of haar gezin, zou een langdurige huurbescherming moeten genieten.

Ik meen dat zowel de heer Van Rompaey in zijn hoedanigheid van senator, als de heer Van den Brande in zijn hoedanigheid van Kamerlid, deze teksten op diverse echelons hebben verdedigd en de nodige initiatieven hebben genomen. Ik meen me trouwens te herinneren dat naar aanleiding van de bespreking van de wet van 29 december 1983 hier in deze vergadering met nadruk is gesteld dat men niet voor een einde stond maar wel voor een begin, zoals de slogan luidt. Er werd gezegd dat wij zo spoedig mogelijk tot een definitieve vorm van huurwet moesten komen. In deze definitieve huurwetgeving moest de woonzekerheid en een betere bescherming van de huurder worden ingeschreven.

Sta mij toe objectief te zijn. Wat is daarvan terechtgekomen? Daar zijn twee hoogst betwistbare zaken die in deze teksten worden voorgesteld. De eerste mogelijkheid is de mogelijkheid van een nieuwe overeenkomst.

Mevrouw Delruelle, wees nu eens zo lief ook op dit vlak objectief te zijn en zo iets niet te verdedigen. Neem toch met mij aan dat, wanneer een huur ten einde komt, hetzij omdat het contract ten einde is gelopen, hetzij omdat door de ene of de andere partij opzeg is gegeven, het absurd is te veronderstellen dat die twee zelfde personen, zijnde de eigenaar en de huurder, naar elkaar zullen komen om tot het sluiten van een nieuw akkoord over te gaan dat zou moeten geïnspireerd zijn om de door uw liberale vrienden goedgekeurde teksten te kunnen honoreren.

Dit is absurd. Wanneer uw vrienden van de CVP met dergelijk compromis tevreden zijn, zijn het naïeve lieden en dan moet ik de minister en mevrouw Delruelle, die achter hem staat, feliciteren met wat ze hebben bereikt.

Zelfs de verlenging van de opzegtermijn garandeert geen woonzekerheid. In heel wat huurcontracten is nu reeds een langere opzegtermijn dan drie maanden ingeschreven. Een opzegtermijn van zes maanden is dus helemaal niet zo'n fenomenale vernieuwing.

Mevrouw Delruelle-Ghobert. — Fenomenaal? Dat heeft niemand gezegd.

De heer Van In. — Mevrouw, ik richt mij via u tot het andere deel van de meerderheid.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Ce n'est effectivement pas révolutionnaire, mais personne n'a demandé des dispositions révolutionnaires.

De heer Van In. — Mijnheer de minister, men heeft u gevraagd woonzekerheid in de huurwetgeving in te bouwen. Dat is helemaal niet revolutionair, maar het lijkt mij in de lijn van de verwachtingen te liggen. U en uw partij zijn echter zo slim geweest uw maten in de regering op een elegante manier te rollen.

Met betrekking tot de politieke aspecten van de zaak heb ik nog een paar bijkomende beschouwingen. Op instigatie van een lid van de commissie is in artikel 1, een paragraaf 3 ingesmokkeld die zegt dat de huurmatiging niet van toepassing zal zijn als een huurovereenkomst wordt gesloten tussen rechtspersonen. Men bedoelt hier natuurlijk huurovereenkomsten die worden gesloten tussen concerns en die grote oppervlakten betreffen.

Een rechtspersoon kan echter ook een VZW zijn. Het voorwerp van de huur kan ook een vakantieverblijf zijn. Wij staan hier voor een zodanig algemeen geformuleerde bepaling dat een aantal mensen opnieuw in de kou dreigen te worden gezet. VZW die onder elkaar een huurovereenkomst sluiten of een VZW die met een NV een huurovereenkomst sluit, moeten evenzeer de voordelen van de huurmatiging kunnen genieten. Voor bepaalde grote complexen, zoals kantoorruimtes, moeten in de wet dan duidelijker clausules worden ingeschreven.

Dit waren in grote trekken de algemene beschouwingen die ik aan deze tekst wenste te wijden. Wij kunnen de vraag stellen of wij hier niet aan een einde staan. Dit is natuurlijk niet het geval. Ik kan me goed voorstellen dat de regering, of een andere regering, in de kortste keren ertoe verplicht zal zijn opnieuw een hopelijk meer sluitende tekst in te dienen.

Daarnet werd verwezen naar een aantal stellingen die werden ingenomen buiten dit halfroond. Ten eerste, was er het standpunt van de Bond van grote en jonge gezinnen. De stelling van de KWB zal ik veiligheidshalve niet herhalen om op vriendschappelijke voet te kunnen blijven met collega Van Rompaey. De heer Boel haalde ten dele het

standpunt van de Hoge Raad voor het gezin aan en ook ik zou dat even willen herhalen.

Het is mijns inziens immers een afgemeten, evenwichtig en *to the point* geformuleerd advies. Het sluit aan bij wat ik hier in december van vorig jaar heb gedeclareerd, namelijk dat wij niet alleen de woonzekerheid voor ogen moeten houden, maar ook de kwaliteit van het wonen, de wijze waarop de huurwoning ter beschikking wordt gesteld en onderhouden, en het bedrag dat voor dit stukje kwaliteit moet worden betaald.

De Hoge Raad voor het gezin pleit voor « een evenwichtige regeling van contractuele vrijheid en dwingende wetsbepalingen om zodoende te komen tot een verhoging van de kwaliteit van het wonen in zijn geheel ». Ik sluit mij bij dit standpunt aan en neem aldus afstand van dat van de socialisten dat zich uitsluitend schijnt te verschansen achter de nogal abstracte theoretische woonzekerheid.

De heer Wyninckx. — Samen met de CVP en met de heer Van Den Brande.

De heer Van In. — Ik probeer te nuanceren en rekening te houden met de sociale omstandigheden. Ik ben ook voorstander van een evenwichtige regeling van contractuele vrijheid en van dwingende wetsbepalingen om tot een oplossing te komen.

Samen met de heer Van Rompaey en zijn geweten betreur ik dat tot op vandaag geen oplossing in die zin is gevonden. Aan de minister en aan degenen die hem steunen, zeg ik dat zij in verband met de voorliggende tekst slecht werk hebben verricht omdat zij noch een politieke oplossing hebben gebracht, noch een duidelijke overdracht van gegevens aan het publiek mogelijk hebben gemaakt.

U zult, mijnheer de minister, met dit advies rekening moeten houden. *(Applaus op de banken van de Volksunie en op de socialistische banken.)*

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

De heer Pedé. — Mijnheer de Voorzitter, heel wat sprekers hebben reeds gehandeld over de eerste artikelen van de herstellwet met betrekking tot de verhuring van onroerende goederen.

In dit kort en bondig betoog wil ik het standpunt van mijn fractie vertolken. Dit ontwerp bevat, inzake de verhuring van onroerende goederen, twee luiken: een eerste luik betreft de matiging van de huurprijzen en slaat op de artikelen 1, 2 en 3. Een tweede luik betreft bepalingen over de huur van onroerende goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen. Dit luik werd door de regering via amendering aan het ontwerp van herstellwet toegevoegd onder het hoofdstuk *Ibis*. Ik volg nog altijd de nummering die aan het ontwerp, zoals het uit de commissie kwam, is meegegeven, omdat dit veel eenvoudiger is voor de bespreking.

Ik zal de twee luiken afzonderlijk behandelen omdat zij een verschillend doel nastreven, maar wil dit zo objectief mogelijk doen. In deze discussie werden tot nog toe de verhuurders naar mijn gevoel al te veel voorgesteld alsof het allemaal mensen waren die buitenmatig veel rijkdommen bezitten en de huurders als mensen die buitenmatig moeten worden beschermd. Wanneer men een contract sluit en dus ook een huurovereenkomst, dan zijn er twee contracterende partijen die rechten hebben en verplichtingen.

Maar laten wij terugkeren tot het eerste hoofdstuk, namelijk de matiging. Op dit stuk is onze fractie het met het ontwerp volledig eens. Het is normaal dat het doel dat hier wordt nagestreefd parallel loopt met de maatregelen genomen voor alle categorieën van inkomsten. Wij kunnen dan ook aanvaarden dat een zelfde regeling wordt getroffen voor de inkomsten uit onroerende goederen. Het betreft hier duidelijk de huurovereenkomsten voor onroerende goederen. Dit werd nauwkeurig omschreven door de rapporteur. Ik moet er dus niet verder op ingaan.

Dit ontwerp is ook van toepassing op de erfpacht, het recht van opstal en de handelshuurovereenkomsten met uitzondering evenwel van artikel 6 van de wet waarbij men zich tot de vrederechter kan wenden wanneer er een schommeling is van meer dan 15 pct. wegens uitwendige omstandigheden. De rapporteur heeft dit zeer duidelijk gesteld en daar ga ik bijgevolg niet verder op in.

De heer Boel. — Mijnheer Pedé, gaat u ook akkoord met de visie van de heer Buchmann?

De heer Wyninckx. — Als voorzitter van de Vlaamse Raad?

In die omstandigheden zoudt u eigenlijk moeten weigeren nog langer voorzitter van de Vlaamse Raad te zijn, vermits u de heer Buchmann vóór uw voeten hebt horen zeggen dat het antwoord neen was. In uw plaats zou ik dan geen voorzitter meer blijven.

De heer Pede. — Ik heb ook de minister horen zeggen dat hij het advies van de Raad van State heeft gevraagd en ik heb gehoord dat u kennis hebt genomen van dat advies.

De heer Boel. — Welk advies?

De heer Pede. — Ik lees hier in het rapport: «De minister bevestigt nogmaals dat het ontwerp van wet betreffende de huur alsmede de amendementen die hij indient, en die een wijziging inhouden van het Burgerlijk Wetboek, onbetwistbaar tot de nationale materie behoren. Hij verklaart dat hij niettemin ter zake het advies van de Raad van State heeft gevraagd omtrent de bevoegdheidsaflijning. Dit advies zal ter beschikking zijn bij de bespreking in openbare vergadering van de Senaat.»

De heer Boel. — Hij heeft dat niet gevraagd.

De heer Wyninckx. — U zoudt consequent moeten zijn met uw verantwoordelijkheid als voorzitter van de Vlaamse Raad.

De heer Pede. — U hoeft mij hier niet te wijzen op mijn verantwoordelijkheid als voorzitter van de Vlaamse Raad wanneer u daar aanwezig bent.

De heer Luyten. — Wij kunnen dat niet doen, want wij zijn geen lid van de Vlaamse Raad. Zij hebben ons tot Belg veroordeeld.

De heer Pede. — Daar kan ik niets aan doen. Dat is een gevolg van de wet van 8 augustus 1980.

De heer Wyninckx. — U hebt gehoord wat de heer Buchmann heeft gezegd. Bijgevolg moet u consequent zijn.

De heer Pede. — U ondervraagt mij, maar ik richt mij tot de vergadering en de minister zal mij antwoorden als hij niet akkoord gaat.

De heer Boel. — Hij gaat niet akkoord!

De heer Pede. — Dat zal hij straks zeggen.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Sûrement.

De heer Pede. — Wij zullen dat straks wel horen, jaag u toch niet op!

Het parallelisme waarover ik het daarstraks had, werd ook doorgetrokken naar de jaren 1986 en 1987. Mocht het gebeuren dat op dat ogenblik de matiging niet meer of slechts gedeeltelijk wordt behouden, dan zou dit ook niet of slechts gedeeltelijk gebeuren voor de matiging van de huur.

Het systeem van de matiging, in de artikelen 1, 2 en 3 van het ontwerp, heeft toch een zwakke zijde, namelijk de manier waarop de nieuwe huurprijs met matiging moet worden berekend. Dit is hier trouwens reeds door andere sprekers aangehaald.

De heer Van Ooteghem. — Zeer juist.

De heer Pede. — De mensen die daarbij worden betrokken, zijn ertoe verplicht twee verschillende berekeningen te maken op twee verschillende tijdstippen.

De heer Van Ooteghem. — Drie berekeningen.

De heer Pede. — Ik begin met twee, want achteraf moet het ene van het andere worden afgetrokken. Dat is dan de derde berekening.

De eerste berekening betreft het bedrag van de matiging die moet worden bepaald. Als een huurcontract bijvoorbeeld op 1 januari 1985 moet worden aangepast dan gebeurt die matigingsberekening op basis van de huurprijs van december 1983. Achteraf moet men de indexaanpassing berekenen alsof er geen matiging was gebeurd. Van dat totaal moet

men de matiging die men eerst heeft berekend aftrekken. Ik hoop dat ik wat hier in het ontwerp staat goed heb begrepen.

Normaal zou ik u voor deze zwakke zijde een verwijt moeten maken, mijnheer de minister, maar ik kan het niet omdat men de andere vormen van matiging precies op dezelfde manier berekent. Bijgevolg moet men logisch doordenken en die matiging ook zo toepassen voor de huurprijs.

Ik geef toe dat dit een moeilijkheid zal vormen voor huurders en verhuurders omdat velen bij rechtspractici zullen moeten te rade gaan om de wet toe te passen zoals het hoort. Het had veel eenvoudiger kunnen geformuleerd zijn, maar dan had men het voor alle vormen van matiging anders moeten doen.

Het tweede luik betreft de amendementen ingediend door de regering. Voor de bepaling van de huurprijs van onroerende goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen zijn wij van oordeel dat — en dit geldt voor alle overeenkomsten tussen partijen — zo weinig mogelijk reglementerend moet worden opgetreden. Dit was trouwens ook de geest van de wet van 29 december 1983.

Wij mogen aannemen dat er in het algemeen voldoende woningen zijn om te voldoen aan de vraag. Ik luister niet zozeer naar wat instellingen en verenigingen beweren, maar ik stel vast dat in streken die ik ken de neiging bestaat tot daling van de huurprijzen.

De heer Boel. — Waar is dat?

De heer Pede. — Dit is het geval in de streek rond Gent.

De heer Luyten. — In Schaarbeek dalen de huurprijzen ook.

De heer Boel. — U denkt slechts aan een bepaalde streek, maar wij vertegenwoordigen gans de bevolking.

De heer Pede. — Het is uw volste recht er een andere mening op na te houden, mijnheer Boel.

Uitgaande van het gegeven dat het aanbod de vraag dekt en in een poging om dit probleem op een objectieve en derhalve ernstige wijze te bestuderen, kan de relatie huurder-verhuurder als volgt worden samengevat.

Ofwel is de verhouding tussen huurder en verhuurder goed. Dit wil zeggen dat het pand zich in behoorlijke staat bevindt, dat de huurder zijn verplichtingen nakomt, de huurprijs tijdig betaalt en het pand goed onderhoudt.

De heer Boel. — De huurder moet de prijs betalen en het pand goed onderhouden, dus alle herstellingen voor zijn rekening nemen!

De heer Pede. — Mijnheer Boel, als jurist moet u toch weten dat volgens het Burgerlijk Wetboek de eigenaar ertoe verplicht is het goed te onderhouden wat de grote herstellingen betreft, terwijl de huurder de gewone herstellingen moet uitvoeren.

De heer Boel. — De huurder heeft echter geen verhaal tegen de eigenaar. Indien hij zich beklaagt over de slechte staat van het gehuurde pand wordt hij, vooral met de nieuwe wetgeving, eenvoudig buiten gezet. Dit blijkt herhaaldelijk in de praktijk.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Indien het pand zich in slechte staat bevindt, zal het leeg blijven staan, zoals dit voor duizenden woningen het geval is. Hier speelt de wet van vraag en aanbod.

De heer Pede. — Ik sta ook in de praktijk, mijnheer Boel, maar ik stel vast dat het Burgerlijk Wetboek in Tienen op een andere manier wordt geïnterpreteerd.

Indien de huurder zijn verplichtingen nakomt, want ook de huurder heeft verplichtingen...

De heer Boel. — De verhuurder ook! In het algemeen is het de verhuurder die zijn verplichtingen niet nakomt!

De heer Pede. — Mijnheer Boel, indien de relatie tussen huurder en verhuurder goed is, ben ik ervan overtuigd dat zelfs in geval van een lage huurprijs de verhuurder de huurovereenkomst niet zo gemakkelijk zal opzeggen. Hij zal niet het risico willen lopen, omwille van enkele honderden of misschien duizenden franken die hij meer zal ontvangen per maand van een nieuwe huurder, tegenover iemand komen te staan

waarbij conflicten kunnen ontstaan. De enige reden om de huurovereenkomst op te zeggen zal uit hoofde van de verhuurder zijn dat de verhuurder zelf of een van zijn kinderen de woning willen bewonen. Dat is de normale gang van zaken en dat wordt door iedereen aanvaard. Maar als de verhuurder een slechte huurder heeft...

De heer Boel. — Dat gebeurt.

De heer Pede. — ... die niet tijdig betaalt of het goed niet behoorlijk onderhoudt, vindt u het dan zo erg dat de verhuurder het recht heeft een opzeg te geven en een nieuwe huurder te zoeken en te vinden.

Ik verdedig hier de vrijheid van contracteren zoals dat bepaald is in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Ik ben ervan overtuigd dat de wet van vraag en aanbod, met het woningenbestand dat wij nu kennen, een normale huurprijs met zich zal brengen. Dat is mijn overtuiging. U mag het tegenovergestelde beweren, dat is uw recht, maar ik blijf bij mijn mening.

De heer Van In. — Ik heb daarstraks in dat verband een vraag gesteld.

De teksten viseren niet de gevallen waarin tussen de eigenaar en de huurder geen problemen bestaan. Het compromis met de CVP gaat over de gevallen waarin een einde is gemaakt aan de overeenkomst.

De heer Pede. — Ik kom daartoe.

Er zijn personen en collega's die vrezen dat wanneer een einde komt aan het contract, men hiervan misbruik zou maken om ten opzichte van de huurder een zekere chantage te plegen en de huurprijs te verhogen. Ik kan daarvoor begrip opbrengen, maar het is mijn vaste overtuiging dat dit zich slechts in uitzonderlijke gevallen zal voordoen.

De meerderheidspartijen hebben daarover een compromis afgesloten en ik kan mij daarbij aansluiten, vooral bij de manier waarop het artikel 3bis, zoals het door de commissie werd goedgekeurd, in zijn geheel is geformuleerd. Als het ook de goedkeuring kan wegdragen van de andere collega's die het compromis hebben afgesloten, dan aanvaard ik het. Onze fractie wil alleszins dat artikel goedkeuren, onder meer om de hiervoor gegeven redenen.

Ik wil hieraan toevoegen dat in het algemeen legifereren voor uitzonderingsgevallen geen goed wetgevend werk is. Wij moeten hier zeer voorzichtig zijn. Immers, een studie van de Rijksuniversiteit van Gent heeft uitgewezen dat het ieder jaar opnieuw reglementeren van de huurprijs veeleer is overgekomen alsof het verhogen van de huurprijs een verplichting was. Het ware veel beter geweest de prijzen vrij te laten, dan zou automatisch de wet van vraag en aanbod in werking zijn getreden. Ik ben er niet zo zeker van dat dan de huurprijzen vandaag zo hoog zouden zijn.

De heer Boel. — Hoe durft u dat zeggen?

De heer Pede. — U hebt een andere mening, daarom zijn wij hier samen. Het is uw volstrekte recht om met mij niet akkoord te gaan.

De heer Wyninckx. — Zeg dat aan de heer Van den Brande.

De heer Pede. — Indien de heer Van den Brande hier aanwezig zou zijn, dan kon hij zijn stelling verdedigen.

De heer Wyninckx. — De heer Van Rompaey is hier, hij zou de stelling van de heer Van den Brande moeten verdedigen.

De heer Pede. — Ik ben bekommerd om de verkrotting en de veroudering van ons woningenbestand. Dat is een zeer groot gevaar voor de gemeenschap in de toekomst en hier dragen degenen die te veel reglementerend willen optreden een grote verantwoordelijkheid.

Wat de overige artikelen betreft, wil ik nog het volgende zeggen.

De toegevoegde artikelen betreffende de opzeggingstermijnen — zes maanden, drie maanden — lijken ons aanvaardbaar. De verplichting om een verlenging omwille van sociale redenen op straf van nietigheid een maand voor de vervaldag aan de verhuurder aan te vragen, lijkt ons evenzeer redelijk, want de verhuurder moet toch de gelegenheid hebben, wanneer hij een nieuw contract wil aangaan, om te weten of de huurder zich zal beroepen op deze sociale uitzondering. Mocht hij dit niet weten, dan kon hij ondertussen eventueel een contract hebben aangegaan en in moeilijkheden verkeren ten opzichte van de nieuwe contractant, omdat

de oude contractant van de vrederechter een verlenging zou kunnen krijgen, dit echter ten hoogste voor één jaar.

Wij kunnen dit wetsontwerp dus gerust en in geweten aanvaarden. Onze fractie zal, om de redenen die ik heb ontwikkeld, dit wetsontwerp goedkeuren. (*Applaus op de banken van de meerderheid.*)

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

M. de Clippele. — Monsieur le Président, vu l'heure tardive, je m'efforcerai d'être bref, d'autant que je voudrais ne pas répéter ce que les orateurs ont déjà dit avant moi.

En les écoutant, j'ai beaucoup appris, notamment que M. Pede fait de la réclame pour attirer des locataires dans la région de Gand où les loyers diminuent tandis que M. Boel veut faire fuir de sa région, les locataires puisque là, les loyers augmentent.

Le gouvernement propose une modération des loyers de 2 p.c. pour les années 1985, 1986 et 1987. J'ai été en contact avec un certain nombre de petits épargnants et de petits propriétaires. J'entends par là ceux qui ne possèdent qu'une maison dont ils occupent le rez-de-chaussée et louent le premier et éventuellement le deuxième étage. Ces petits propriétaires estiment normal qu'il y ait une solidarité entre tous les Belges pour arriver à une modération en vue de juguler la crise économique que nous subissons. Toutefois, ils ont fait observer que, de 1975 à 1983, il y a eu un blocage des loyers.

J'ouvre ici une parenthèse pour confirmer ce qu'a dit M. Pede: il est vrai que le blocage des loyers a augmenté ceux-ci, aussi paradoxal que cela puisse paraître. S'il n'y avait pas eu blocage, les loyers auraient sans doute été plus modérés.

Mais, ce blocage a eu pour effet d'accroître fortement le nombre de litiges que les juges de paix ont à traiter.

Avant 1975, des relations harmonieuses existaient entre les locataires et les propriétaires, à l'exception d'une petite minorité de mauvais propriétaires et de mauvais locataires. Il serait souhaitable qu'on retrouve de bonnes relations harmonieuses.

Les petits propriétaires m'ont également fait observer que cette mesure de modération a été prise à un mauvais moment puisque nous sommes en pleine crise immobilière. Nous constatons, en effet, depuis quelques années, que les Belges construisent encore un immeuble pour leur usage personnel, mais qu'ils ne font plus construire d'immeubles de rapport en vue de la location. Nous avons encore la chance de disposer de plusieurs centaines de milliers de logements libres, ce qui n'est pas le cas dans certains pays qui ont connu un blocage prolongé des loyers. Je pense à des villes comme Paris, Zurich, Amsterdam, Stockholm ou Londres où les loyers sont deux à trois fois plus élevés qu'en Belgique.

Permettez-moi un bref examen des articles. Je tiens à féliciter le gouvernement d'avoir inclus l'article relatif à l'uniformisation des préavis pour les baux verbaux. Il était anormal qu'à la fin du XX^e siècle, nous ayons encore des préavis variant de canton à canton, voire de quartier à quartier. Grâce au gouvernement, le préavis sera maintenant de six ou de trois mois selon que c'est le propriétaire ou le locataire qui le donne.

Divers intervenants ont parlé longuement de l'article relatif au calcul des 2 p.c. par rapport au loyer du mois de décembre précédent, en tenant compte des augmentations qui ont eu lieu. Je suis convaincu que cet article sera source de bien de problèmes et que locataires et propriétaires devront avoir recours à des avocats, à des notaires ou à leurs organisations syndicales pour effectuer ce calcul compliqué.

Pour le surplus, les propriétaires craignent que cette mesure soit prolongée pendant de nombreuses années.

Il est un article que je considère comme formaliste et superflu: celui relatif aux baux écrits de courte durée, de trois mois à un an précisément, qui prévoit que, malgré cette durée réduite, un préavis d'un mois est encore nécessaire, que ce soit le locataire ou le propriétaire qui le donne. Je suis convaincu que, bien souvent, dans de tels cas, le locataire ou le propriétaire oubliera de donner ce préavis d'un mois.

J'en viens à l'article, que je considère comme insuffisant, qui concerne le délai d'un mois avant l'échéance du bail, durant lequel le locataire peut demander, pour des raisons sociales, la prorogation au juge de paix. Je vous rappelle que, l'année dernière, au moment où cet article a été inséré dans le Code civil, il était prévu que le locataire qui désirait demander une prorogation pour des raisons sociales, pouvait le faire jusqu'au dernier moment avant l'échéance du bail.

Heureusement, le gouvernement a instauré un délai d'un mois. Ce délai me paraît insuffisant et j'estime qu'il devrait être porté à deux mois au minimum. En effet, lorsque, en cas de bail verbal, un propriétaire donne un préavis de six mois, il est complètement paralysé pendant les cinq premiers mois: il ne peut ni rechercher un autre locataire ni conclure un nouveau bail. Il doit attendre l'échéance du délai de cinq mois, puisque le locataire peut demander une prorogation au juge de paix.

Cela signifie que le propriétaire ne disposera que d'un mois pour trouver un nouveau locataire et effectuer les aménagements nécessaires.

En outre, il sera pénalisé, non seulement sur le manque à gagner locatif, mais également sur le plan fiscal puisque, selon le code fiscal, l'immunisation du revenu cadastral et du précompte immobilier suppose trois mois d'inoccupation au minimum. Il sera taxé sur un ou deux mois supplémentaires, alors que le logement est vide.

Pour le locataire, ce délai d'un mois est également très court. Lorsqu'il demandera pour des raisons sociales, la prorogation au juge de paix, celui-ci sera obligé d'examiner la situation du propriétaire et, si le bailleur a déjà reloué l'appartement, le juge de paix sera mis devant le fait accompli et dans l'impossibilité d'accorder la prorogation au locataire. Finalement, ce délai est tellement court que la situation se retournera contre le locataire.

J'ose espérer qu'après le vote de cette loi, ni le gouvernement, ni le Parlement ne la remettront en cause en déposant de nouveaux projets ou propositions de loi à ce sujet. La situation du marché locatif et immobilier est déjà tellement mauvaise qu'il est inutile de l'aggraver encore.

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

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Monsieur le Président, mesdames, messieurs, je remercie les divers orateurs qui sont intervenus dans cette discussion en séance plénière, comme les membres de la commission qui ont assidûment examiné les dispositions du présent projet et les amendements que, dans un contexte que je vous expliquerai tout à l'heure, le gouvernement y a déposés.

Je remercierai également M. Van Rompaey pour son excellent rapport, précis et clair, qui nous aidera beaucoup dans la discussion des articles.

Le projet qui vous est soumis présente deux volets: d'une part le projet initial du gouvernement visant la modulation des loyers et, d'autre part, une série d'amendements que le gouvernement a déposés au Sénat.

S'agissant de la modulation, dois-je rappeler, à cette heure tardive et devant cet auditoire, qu'il s'agit de mettre sur un pied d'égalité les salaires, traitements, revenus des indépendants, dividendes, tantièmes, revenus de la propriété immobilière dans le cadre d'une politique générale de modulation des revenus décidée par le gouvernement et réalisée pour partie par les arrêtés royaux de pouvoirs spéciaux de fin mars 1984, pour partie par ce qu'on a appelé la première loi de redressement, et pour la partie terminale par le présent projet?

Sans doute la présente modulation des loyers présente-t-elle une caractéristique particulière par rapport à tous les autres types de modulation imposés, sauf peut-être pour les dividendes et les tantièmes, à savoir qu'il ne s'agit pas de transférer au Trésor ou à la sécurité sociale le produit de la modulation, mais d'imposer par équité aux revenus de la propriété immobilière, une mesure de modulation identique à celles imposées aux autres revenus dont la partie sur laquelle la modulation était imposée a été transférée au Trésor ou à la sécurité sociale.

Cette motivation fondamentale du projet transparaît dans la façon dont il a été conçu en recherchant l'identité avec les autres mesures de modulation à la fois dans le mode de calcul, dans la durée de la modulation et dans les conditions dans lesquelles il pourrait être éventuellement renoncé à cette modulation, si la modulation des salaires, des traitements, des revenus des indépendants était interrompue dans son cours, ou si des mesures structurelles dans les finances publiques permettaient, d'une manière ou d'une autre, d'y renoncer.

On a beaucoup discuté en commission et en séance plénière du champ d'application de la modulation avec cette question délicate de savoir si la présente loi s'applique ou non au logement social, et ce en fonction des dispositions de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Je voudrais clarifier une fois de plus la question de l'avis demandé au Conseil d'Etat. Cet avis a été demandé deux fois: une fois sur le texte du projet, une fois sur les amendements. Dans aucun des deux cas, le

Conseil d'Etat, comme c'est normalement son devoir en vertu de la loi du 9 août 1980, n'a soulevé de problème de compétence qui permettrait au Sénat d'aborder cette question de manière différente de celle jusqu'ici proposée.

Le rapport contient, en effet, un raccourci un peu elliptique, et donc erroné, lorsqu'il est affirmé que j'ai déclaré devant la commission avoir spécialement consulté le Conseil d'Etat sur cette question de compétence. J'ai consulté le Conseil d'Etat à la fois sur le texte et sur les amendements et, je le répète, le Conseil d'Etat n'a pas émis d'observations sur la compétence. Il serait abusif de dire — fait qui m'a échappé lors de la correction du rapport — que j'ai demandé spécialement un avis sur cette question.

Quoi qu'il en soit, quel est le fond des choses? Je me rallie à l'interprétation donnée par le rapporteur, à une réserve près.

Que nous dit M. Van Rompaey? Que pour les articles 1^{er} à 3, il n'y a pas de problème. Il s'agit d'une mesure de modulation générale imposée aux salaires et traitements, et, que je sache, les traitements et salaires des fonctionnaires des communautés et des régions sont soumis à la modulation exactement comme les rémunérations des fonctionnaires dépendant de l'Etat central.

Il s'agit donc d'une mesure de même nature de modulation salariale. Elle s'applique donc aux baux qui dépendent, pour la fixation de leurs conditions, du décret, comme à ceux dont les conditions sont fixées par la loi.

S'agissant des articles 3bis à 3septies, qui résultent des amendements du gouvernement, M. Van Rompaey conclut que, dans ce cas, ces dispositions ne s'appliquent pas au logement social.

Il a, je crois, à la fois raison et tort ou, plus exactement, il n'a peut-être pas aperçu toute la portée du problème. Je voudrais, non pas le contredire, mais compléter ses propos.

La loi du 8 août 1980 confère aux régions la compétence sur le logement social. M. Van Rompaey a très clairement rappelé qu'il ressort expressément des travaux préparatoires de la loi du 8 août 1980 que la compétence sur le logement social emporte la compétence pour fixer les conditions et les règles qui régissent les contrats relatifs au logement social.

Il est donc clair que, si un décret prévoit des règles qui seraient contradictoires avec celles de la présente loi, s'agissant d'une compétence exclusive de la région, pour les conditions des contrats, le décret l'emporte certainement. En l'absence d'un décret qui gouvernerait la matière — et je constate que M. Van Rompaey manifeste son assentiment — soit pour la Région flamande, soit pour la Région wallonne, les règles appliquées par les parties unies par un contrat ou par un bail relatif à un logement social, seront celles du Code civil qui continuent à être d'application pour l'ensemble des Belges et qui auront en cette matière une valeur supplétive à la fois par rapport aux décrets et aux contrats, sauf là où le décret ou la loi contiennent des dispositions impératives ou d'ordre public.

Nous approuvons tous, je crois, cette analyse et je m'en tiens là, me réservant, si le problème est à nouveau soulevé en commission demain, d'exposer, une fois de plus, cette façon de voir.

Quant au problème du champ d'application, la commission a décidé d'exclure du système de modulation les contrats conclus entre les personnes morales et je présume que nous reviendrons sur ce point à l'occasion de la discussion des articles.

Je veux aussi rappeler que la commission s'est très longuement étendue, ce qui a été moins le cas dans les discussions en séances publiques, sur la question des baux à ferme, des baux commerciaux et des baux de chasse et de pêche, qui tombaient ou non sous le champ d'application du présent projet de loi.

Pour les baux de chasse et pour les baux de pêche, la question a été clairement réglée. Ils ne tombent pas sous le champ d'application du présent projet de loi.

Les baux à ferme et les baux commerciaux sont régis par la présente loi et, en tout cas, par les dispositions relatives à la modulation, sans que les dispositions spécifiques de ces baux relatives au renouvellement et à la révision des loyers notamment, en cas de bail commercial, puissent être évitées, puisqu'il s'agit de règles spécifiques à cette matière.

M. Pede est revenu sur le problème du calcul de la modulation, à propos duquel, nous avons longuement discuté en commission.

Le rapport sur ce point fait toute la clarté sur la façon de calculer la modulation. Que ce mode de calcul soit de nature à créer un certain

nombre de malentendus ou d'incompréhensions dans le public, je suis le premier à le regretter, mais, ainsi que M. Pede l'a lui-même rappelé, c'est le résultat d'une identité voulue entre la modération telle qu'elle est appliquée aux salaires, aux traitements des fonctionnaires et aux revenus des indépendants et la modération imposée aux baux.

Comme on a voulu suivre ce strict et nécessaire parallélisme, on a abouti à des formules qui peuvent paraître compliquées à première vue mais auxquelles, en trois ans, il sera possible de s'habituer. Un effort d'information particulier sera fourni par mon département, ainsi que par celui du ministre des Affaires économiques, comme c'est le cas chaque fois que de nouvelles dispositions sont édictées en la matière.

J'aborde maintenant la deuxième partie du projet de loi de redressement, celle qui suscite probablement le plus de discussions et a éveillé tout à l'heure une certaine passion sur les bancs de votre assemblée, à savoir les amendements proposés par le gouvernement.

Je veux jouer franc jeu avec le Sénat et dire clairement, comme d'autres l'ont fait avant moi à cette tribune, qu'il s'agit d'un compromis intervenu entre les groupes qui composent la majorité et au sein du gouvernement, compromis qui a abouti au dépôt de cet amendement.

La loi du 29 décembre 1983, qui a assuré le retour à la liberté contractuelle moyennant un certain nombre de dispositions permettant de sortir de la période de blocage et de garanties, comme la clause sociale, en faveur des locataires les moins favorisés, a laissé derrière elle certaines séquelles dont nous mesurons aujourd'hui l'ampleur.

Vous vous souviendrez, mesdames, messieurs, que lors de l'adoption de cette loi, le chef d'un des groupes de la coalition, M. Gijs, au Sénat et le chef du même groupe à la Chambre, M. Van den Brande, ont réclamé au moment où ils marquaient par leur vote leur accord sur le texte de la loi du 29 décembre 1983, que le gouvernement dépose au cours de l'année 1984 un projet de loi constituant un pas dans le sens de ce qu'ils ont appelé « la sécurité du logement ».

M. Wyninckx. — Il ne s'agissait pas de M. Van den Brande, mais de M. Blanckaert.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — C'est M. Van den Brande qui a fait la déclaration. Je pense que vous êtes parfaitement avisé de ce qui se passe dans cette assemblée, monsieur Wyninckx. Moi qui ai l'obligation de siéger dans l'une et dans l'autre, je me souviens parfaitement que c'est M. Gijs qui est monté à la tribune au Sénat et M. Van den Brande à la Chambre. Il faut d'ailleurs admettre que ce qui compte, c'est plutôt ce qu'ils ont dit, à savoir qu'ils souhaitaient que le gouvernement dépose en 1984 un projet constituant un pas important dans le sens de la sécurité du logement. Ils ont annoncé que si tel ne devait pas être le cas, ils prendraient des initiatives allant dans ce sens.

M. Wyninckx. — C'est courageux !

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Je n'ai rien dit, ni à la Chambre, ni au Sénat.

Vous savez que le silence, en droit, a fait l'objet de très nombreux traités. Quelle est la valeur du silence ? Certains disent : « Qui ne dit mot consent ». Mais d'autres, notamment les juristes italiens, répondent *Chi tace non dice niente*, ce qui signifie : « Celui qui se tait ne dit rien ».

A mon avis, j'avais donné une interprétation italienne à mon silence. (Sourires.)

D'autres pensaient plutôt à une interprétation française et déduisaient de mon silence que le gouvernement déposerait un projet.

M. Wyninckx. — Il n'est pas dans vos habitudes de vous taire, monsieur le ministre.

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — Il faut être d'autant plus attentif à la portée de mon silence, monsieur Wyninckx. (Sourires.)

Je pense toujours aujourd'hui ce que je vais vous dire, à savoir que la matière des baux, comme d'autres figures contractuelles prévues par le Code civil, est complexe. En effet, contrairement à ce que laissent entendre certaines simplifications abusives, il existe des locataires fortunés et des propriétaires qui ne le sont pas, des locataires qui souhaitent des baux de courte durée et des propriétaires qui souhaitent des baux de longue durée.

Ces diverses situations peuvent d'ailleurs se combiner avec celle d'une région; on a entendu tout à l'heure des appréciations différentes à ce sujet. A certains endroits, il y a pénurie de logements, en d'autres lieux, il y a abondance. Il existe aussi des régions où des parties du pays où l'on trouve des logements d'un certain type en grand nombre et d'autres endroits où le même type de logement ne se trouve pas facilement. Cela peut varier en fonction du confort, de la taille du logement, etc.

Bref, il s'agit d'une matière complexe appelée à régir des situations très nuancées et très particulières.

Pour tous les problèmes de ce type — et celui des baux n'est pas le seul — il y a, me semble-t-il, trois façons de les aborder.

La première attitude consiste à essayer de donner des solutions simples à des problèmes compliqués. Je crains que lorsqu'on va dans ce sens, on aboutisse non pas à des solutions simples mais à des solutions simplistes.

Une deuxième méthode consiste à essayer — et c'est toujours la tentation des juristes — d'apporter des solutions compliquées à des problèmes compliqués et d'entrer ainsi, par la voie de la réglementation, dans toutes les nuances que la réalité peut elle-même receler. Le risque est alors, selon l'expression de ce grand prophète des temps modernes qu'était Alexis de Toqueville, de couvrir la réalité juridique de mille règles minutieuses et tatillonnes qui finissent par enserrer ladite réalité dans un corset dont elle ne s'échappe pas.

La troisième voie qui, à mon avis, est et reste la solution du bon sens pour régir des situations nuancées et compliquées, est de laisser jouer la liberté contractuelle. En d'autres termes, que les parties règlent, en la matière, leurs affaires en fonction de la situation particulière qui est la leur et qui peut être très différente de celle qu'on peut rencontrer, dans des matières identiques, chez d'autres. Ils adaptent ainsi, par leur convention, les règles qui les régissent aux situations complexes qu'ils rencontrent.

C'est la raison pour laquelle je n'étais pas partisan — qui peut l'ignorer et faut-il pousser l'hypocrisie jusqu'au point de le nier ? — que de nouvelles règles soient instaurées après qu'on avait voté la loi du 29 décembre 1983. D'autres étaient d'un avis différent et souhaitaient que de telles règles fussent élaborées et imposées et, comme ils l'avaient annoncé, ils ont déposé des propositions.

Nous avons donc commencé, à la Chambre, la discussion de la proposition de M. Van den Brande et, au Sénat, nous avons inscrit à l'ordre du jour de la commission de la Justice la proposition de M. Van Rompaey.

Fallait-il voter ces propositions ? Ne fallait-il rien prévoir d'autre que la modération prévue lors du conclave de Valduchesse et inscrite dans les trois premiers articles de ce projet de loi ?

Nous sommes finalement arrivés à un compromis. Celui-ci, je le confesse, n'a rien de révolutionnaire; il n'a rien non plus d'extrême. En effet, on y retrouve aucune des deux dispositions qui ont suscité les cris d'une partie de la majorité dans les propositions de loi de MM. Van den Brande et Van Rompaey, à savoir qu'on ne pourrait plus désormais donner congé, dans certains types de baux, que pour motifs graves. On ne retrouve pas non plus les dispositions fiscales nouvelles.

Par contre, il y a bien un texte nouveau que le gouvernement a déposé par voie d'amendement, là où certains ne voulaient pas de texte et celui-ci est, me semble-t-il, parfaitement équilibré.

En effet, il prévoit principalement — n'entrons pas dans les détails — trois dispositions essentielles : l'une indiscutablement à l'avantage des locataires, l'autre indiscutablement à l'avantage des propriétaires et une troisième qui, à mon sens, est à l'avantage des uns et des autres. (Sourires.)

Celle à l'avantage des locataires répond à la crainte de certains de nos collègues de la Chambre et du Sénat, sur laquelle M. Pede s'est expliqué tout à l'heure, que le retour à la liberté contractuelle — il était prévu par la loi du 29 décembre 1983 mais a été reporté par effet de la prorogation prévu dans cette loi — jouant « à pur et à plein » à partir du 1^{er} janvier 1985 ne soit utilisé par certains propriétaires — c'est ce qu'on a appelé le « renom chantage » — pour faire pression sur leurs locataires afin que ceux-ci concluent avec eux un nouveau bail à des conditions plus avantageuses pour les propriétaires.

Je ne suis toujours pas persuadé que de nombreux cas de ce genre pouvaient se présenter dans une période d'inflation modérée et de marché immobilier non seulement en état de décélération, mais aussi extrêmement faible, au niveau de ce qu'on appelle un « électrocardiogramme plat ». Si des cas de ce genre se présentent, il me paraît équitable d'empêcher une telle forme de chantage et de pression.

C'est l'objet de l'article 3bis qui constitue une forme de dissuasion à l'égard du propriétaire qui entend passer un bail avec le même locataire à des conditions moins favorables que celles du loyer adapté sur base des lois antérieures et compte tenu de la modération prévue par les trois premiers articles de la présente loi.

Les dispositions à l'avantage du propriétaire concernent l'adaptation en deux points de la clause sociale prévue par la loi du 29 décembre 1983: d'une part, la fixation d'un délai pour pouvoir demander le bénéfice de cette clause sociale et, d'autre part, l'inopposabilité de cette clause sociale au nouveau propriétaire, soit qu'il soit l'acquéreur du bien, soit qu'il soit l'ayant droit ou l'héritier d'un propriétaire qui lègue le bien.

Certaines dispositions, je le répète, sont à l'avantage de chacun parce qu'elles constituent des simplifications de la matière. Je songe notamment aux délais de préavis qui sont unifiés. En effet, on ne laisse pas subsister ce véritable « casse-tête » que sont aujourd'hui les usages des lieux qui présentent des divergences considérables qui remontent à la nuit des temps et que rien n'explique. Celles-ci avantagent certainement les avocats locaux qui connaissent parfaitement les usages...

M. Wyninckx. — Ils doivent bien gagner leur vie!

M. Gol, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles. — ...mais cela ne contribue pas à la simplicité de nos règles juridiques. La règle de six mois pour les uns et de trois mois pour les autres est admise généralement dans tous les milieux de propriétaires et de locataires et constitue une réelle simplification.

Vous trouverez dans ce projet des dispositions transitoires adéquates, qui n'ont pas suscité de débats passionnés en commission et encore moins en séance publique. Ainsi, une disposition particulière relative aux baux à durée déterminée de courte durée, de trois ou de six mois n'a pas, me semble-t-il, suscité de part et d'autre, la moindre passion.

Nous nous trouvons dès lors, au niveau de ce second volet, devant un projet qui est, en quelque sorte, un compromis modéré et raisonnable qui ne bouleverse en rien les dispositions fondamentales de notre Code civil en matière de baux à loyers. Il reste fondé sur le principe de la liberté contractuelle à l'exception de la disposition de garantie pour la sortie du blocage, temporaire donc, à partir du 1^{er} janvier 1985, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse du même locataire, la liberté contractuelle reprenant évidemment ses droits dans le cas contraire.

Il me reste à traiter — je le ferai de manière plus large lors de l'examen des articles — d'un projet d'amendement déposé par le gouvernement.

En effet, la commission avait souhaité que la clause sociale soit modifiée en manière telle que le nouveau propriétaire, l'acquéreur du bien, ne puisse se la voir opposer et qu'elle ne vaille que pour les contrats à durée déterminée.

Cela implique que le nouvel acquéreur ne peut rester nouvel acquéreur sa vie durant. Il faut donc prévoir un certain délai au cours duquel celui-ci puisse opposer son refus. Au-delà, il devient un nouvel acquéreur certes, mais un ancien propriétaire.

Une durée de deux ans au cours de laquelle le nouvel acquéreur pouvait se considérer comme tel a dès lors été prévue.

Lors de l'élaboration de ce texte, on a voulu faire un sort particulier aux contrats à durées déterminée et indéterminée. Fort malheureusement, la rédaction finale est quelque peu maladroite et peut être source de malentendus.

C'est pourquoi le gouvernement a déposé, à cet article, un projet d'amendement, portant le n° 48, visant à le clarifier. J'aurais l'occasion de vous le présenter lorsque nous en aborderons la discussion.

Si vous ne l'avez pas trouvé sur vos bancs c'est parce qu'il a été distribué antérieurement avec l'ensemble des amendements ne concernant pas seulement les dispositions relatives aux loyers, mais également celles prévues par la loi de redressement.

Je pense en avoir ainsi terminé. J'ai voulu vous exposer avec clarté mais aussi avec franchise les données du problème qui nous est soumis aujourd'hui.

La modération est, à mon sens, le reflet de l'équité et de la justice si l'on veut placer tous les revenus sur le même plan par rapport à l'effort demandé à l'ensemble de la population.

Les autres dispositions résultent d'un compromis raisonnable, mais n'est-ce pas ainsi, par des compromis raisonnables que le droit progresse? (*Applaudissements sur les bancs de la majorité.*)

M. Wyninckx. — Si le ministre n'a pas convaincu l'opposition, il aura au moins vaincu M. Van den Brande et cela me paraît important!

De Voorzitter. — Daar niemand meer het woord vraagt, is de algemene bespreking gesloten.

Plus personne ne demandant la parole dans la discussion générale, je la déclare close.

Het woord is aan de heer Van In.

De heer Van In. — Mijnheer de Voorzitter, het verbaast mij dat de Vice-Eerste minister hier de schijn wekt, dat hij het amendement van de regering in openbare vergadering zal laten bespreken en dat het hier zal worden aangenomen.

Het lijkt mij voor de hand liggend dat de commissie voor de Justitie, die morgenochtend vergadert, op dat ogenblik in het bezit wordt gesteld van het regeringsamendement samen met de opmerkingen van de Raad van State. De commissie heeft dan de mogelijkheid om het probleem in zijn geheel te bespreken.

De heer Gol, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Institutionele Hervormingen. — Akkoord, mijnheer Van In.

De Voorzitter. — Mijnheer Van In, zoals u weet, is de commissie meester over haar werkzaamheden en beslist zij dus of die materie morgenochtend in de commissie wordt besproken.

De heer Van In. — Het is welverstaan, mijnheer de Voorzitter, dat de bespreking over het regeringsamendement niet als gesloten mag worden beschouwd.

De Voorzitter. — Dat is evident.

Je rappelle que la commission de la Justice se réunira demain matin.

La séance publique débutera à 10 heures par l'examen du rapport de M. Sondag.

A 14 heures, nous poursuivrons la discussion des rapports.

VOORSTEL — PROPOSITION

Indiening — Proposition

De Voorzitter. — De heer Van Ooteghem heeft ingediend een voorstel van resolutie betreffende het verlenen van algemene amnestie voor het wegwerken van de gevolgen van de repressie en de epuratie.

M. Van Ooteghem a déposé une proposition de résolution relative à l'octroi d'une amnistie générale en vue d'effacer les séquelles de la répression et de l'épuration.

Dit voorstel zal worden vertaald, gedrukt en rondgedeeld.

Cete proposition sera traduite, imprimée et distribuée.

Er zal later over de inoverwegingneming beslist.

Il est statué ultérieurement sur la prise en considération.

Le Sénat se réunira demain, mercredi 5 décembre 1984, à 10 heures.

De Senaat vergadert opnieuw morgen, woensdag 5 december 1984, te 10 uur.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(*La séance est levée à 22 h 40 m.*)

(*De vergadering wordt gesloten te 22 u. 40 m.*)