

SEANCES DU MARDI 19 DECEMBRE 1989
VERGADERINGEN VAN DINSDAG 19 DECEMBER 1989

ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERING

SEANCE DU MATIN
OCHTENDVERGADERING

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 1098.

PROJET DE LOI (Discussion):

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

Discussion générale. — *Orateurs*: Mme Delruelle-Ghobert, M. le Président, MM. Crucke, rapporteur, Henrion, Mme Herman-Michielsens, MM. Cerexhe, Erdman, Vaes, Hotyat, Desmedt, p. 1098.

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 1098.

ONTWERP VAN WET (Beraadslaging):

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Algemene beraadslaging. — *Sprekers*: mevrouw Delruelle-Ghobert, de Voorzitter, de heren Crucke, rapporteur, Henrion, mevrouw Herman-Michielsens, de heren Cerexhe, Erdman, Vaes, Hotyat, Desmedt, blz. 1098.

PRESIDENCE DE M. SWAELEN, PRESIDENT
VOORZITTERSCHAP VAN DE HEER SWAELEN, 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 10 h 15 m.
De vergadering wordt geopend te 10 h 15 m.

CONGES — VERLOF

MM. Vandekerckhove, pour devoirs administratifs; Vandermarliere, Larcier, malades; Wyninckx, Spitaels, Dehousse, pour d'autres devoirs, et Adriaenssens, en mission à l'étranger, demandent d'excuser leur absence à la réunion de ce jour.

Afwezig met bericht van verhindering: de heren Vandekerckhove, wegens ambtsplichten; Vandermarliere, Larcier, ziek; Wyninckx, Spitaels, Dehousse, wegens andere plichten, en Adriaenssens, met opdracht in het buitenland.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving aangenomen.

ONTWERP VAN WET OP DE BESCHERMING
VAN DE GEZINSWONING*Algemene beraadslaging*PROJET DE LOI RELATIF A LA PROTECTION
DU LOGEMENT FAMILIAL*Discussion générale*

De Voorzitter. — Aan de orde is de bespreking van het ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

L'ordre du jour appelle l'examen du projet de loi relatif à la protection du logement familial.

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, je déplore que les accords conclus lors de la réunion de la commission du Travail parlementaire n'aient pas été respectés. Il me revient, en effet, que certains membres de mon groupe, plus particulièrement de la région bruxelloise, n'ont été en possession du rapport concernant le projet à discuter qu'hier matin. Or, il avait été convenu que le rapport visé serait remis à tous les membres, samedi matin au plus tard. Je me devais de dénoncer cette situation qui nous oblige à accomplir un travail dans la précipitation, avec, pour résultat un mauvais travail législatif.

M. le Président. — J'accepte votre protestation, madame Delruelle. Il m'est, en effet, revenu que certains membres bruxellois du Sénat n'avaient pas reçu les textes concernés dans les délais requis.

J'ai mené une enquête à ce sujet et puis vous certifier que les services du Sénat ne peuvent, en aucun cas, être mis en cause car toutes les régions du pays, à l'exception de celle de Bruxelles, ont été desservies en temps utile. Pour des raisons qui me sont inconnues, seuls les services postaux de la région bruxelloise ont fait exception à la règle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, je vous remercie de cette mise au point. Je constate, dès lors, qu'en ce qui concerne les services postaux, Bruxelles n'est pas une région à part entière. *(Sourires.)*

M. le Président. — La discussion générale est ouverte.

De algemene bespreking is geopend.

Het woord is aan de rapporteur.

De heer Crucke. — Mijnheer de Voorzitter, in de regeringsverklaring werd bepaald dat de wetgeving op de huurovereenkomsten hervormd diende te worden teneinde de huurders een betere bescherming van de gezinswoning te bieden.

Het onderhavig wetsontwerp en de amendementen werden in de commissie voor de Justitie tijdens de vergaderingen van

12 december grondig besproken en ik verwijs derhalve naar het rapport.

In hoofdzak dient trouwens voor de *ratio legis* verwezen te worden naar de algemene toelichting van de minister van Justitie bij het wetsontwerp. De minister wees erop, ten eerste, dat er, op geografisch vlak, forse verhogingen van de huurprijs werden vastgesteld vooral in Brussel als « toekomstige hoofdstad van Europa », maar ook in andere grote steden van het land; dat de wet betreffende de huurovereenkomsten een nationale zaak is, die opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek; dat het percentage van de stijgingen van de huurprijzen systematisch hoger ligt dan dat van de algemene prijsstijging.

Ten tweede, dat de wet inzake huurovereenkomsten, resulterend uit de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985, de vrije loop liet aan praktijken die nadelig waren voor de huurders of minstens moeilijk door hen te dragen; dat de huurprijsverhogingen net de personen of gezinnen met een klein of middelmatig inkomen het hardst troffen en dat de bestaande wetgeving onzekerheid impliceert voor de huurder betreffende de duur van de overeenkomst.

Ten derde, dat het hersteleffect in de bouwsector, met zijn belang op het economisch vlak en op het gebied van tewerkstelling, niet mag worden afgeremd.

Om al die redenen kunnen de onmiddellijke moeilijkheden slechts worden geregeld door de huurprijzen voorlopig te blokkeren voor de tijd nodig om de wet over de huurovereenkomsten te herzien, teneinde belangrijke verhogingen bij de beëindiging van de huurovereenkomst zo vlug mogelijk in te dijen.

De beperking in de tijd — de regering stelt een redelijke termijn van 1 jaar voor om het Burgerlijk Wetboek te herzien — moet vermijden dat de huurprijzen zich verder verwijderen van de marktprijs.

Volledigheidshalve dient voor onderhavig wetsontwerp het volgende te worden aangestipt.

Ten eerste is het toepassingsveld beperkt tot de hoofdverblijfplaats van de huurder en tot het pand voor verenigingen van algemeen belang.

Ten tweede is het wetsontwerp van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten, zowel mondelinge als schriftelijke, al dan niet geregistreerd.

Ten derde kan de huurovereenkomst door de huurder worden beëindigd. De verhuurder of verkrijger van het pand kan de overeenkomst eveneens beëindigen om het pand persoonlijk te betrekken of om belangrijke werken uit te voeren.

Ten vierde kunnen de geschreven huurovereenkomsten aan de index worden gekoppeld, indien dit niet het geval was bij het sluiten van de overeenkomst.

Ten vijfde kunnen de huurders de terugbetaling vorderen van een huurprijsverhoging die boven de normale indexstijging sinds 31 augustus 1989 ligt.

Ten zesde is voor de nieuwe overeenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van de wet, de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder. De kadastrale percekwaite, die volgens titel II van onderhavig wetsontwerp op 1 januari 1991 moest plaatsvinden, wordt met één jaar uitgesteld.

In de commissie was een grote meerderheid het eens met het ontwerp en met het tijdelijk karakter ervan. Men hoopt nochtans dat er spoedig werk wordt gemaakt van een fundamentele herziening van de wetgeving, rekening houdend met de rechtmatige belangen zowel van de huurder, als van de eigenaar. *(Applaus.)*

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

M. Henrion. — Monsieur le Président, parce que c'est l'usage mais aussi parce que c'est mérité, je féliciterai le rapporteur pour le travail qu'il a dû accomplir très rapidement, ainsi que les services du Sénat qui ont eu à s'acquitter d'une lourde tâche.

Avant d'aborder l'examen du fond de ce projet, je souhaiterais formuler deux observations liminaires.

La première appartient au domaine, bien connu, de la recherche de paternité.

Voici une quinzaine de jours, j'ai interrogé en commission le ministre de la Justice au sujet de l'étendue du projet sur les loyers qui doit être voté pour la fin de l'année. Le ministre s'est montré extrêmement prudent en répondant qu'il n'en connaissait pas exactement le nombre d'articles, le ministre des Affaires économiques en étant le maître d'œuvre. Dans une certaine mesure, s'agissant d'un projet de politique économique, je pouvais comprendre cette attitude.

En commission du Travail parlementaire, nous avons alors demandé — ce qui a été accepté par le représentant du gouvernement — d'obtenir en commission, mardi dernier, la présence du ministre des Affaires économiques. Avec grand regret, nous avons constaté qu'il n'est pas venu ni dans l'après-midi ni dans la soirée. Je ne formule pas de protestations à cet égard. Mais je souligne que le ministre de la Justice comme le ministre des Affaires économiques ont fait preuve d'une modestie extraordinaire quant à la paternité de ce projet. Ce matin, nous avons devant nous le père naturel, le père putatif nous étant annoncé pour cet après-midi. Il est dit que nous n'aurons jamais les deux pères en présence!

La seconde observation liminaire, plus traditionnelle, tient au temps réservé au Parlement pour l'examen de ce projet. Je ne crois pas que le mois de décembre 1989 aura été, pour la dignité du Parlement, le meilleur moment.

Après avoir dû aborder, plutôt mal que bien, à partir de fin novembre, 600 articles de loi fiscale et de loi-programme, il nous est demandé aujourd'hui de traiter, dans l'urgence, des dispositions, à vrai dire peu nombreuses, mais qui vont affecter la situation contractuelle d'une partie relativement importante de la population.

C'est évidemment regrettable, d'autant plus qu'en commission, le gouvernement s'est montré fermé à tout amendement significatif, tellement il était persuadé sans doute qu'un ouvrage aussi mal équilibré risquait de s'effondrer à la moindre poussée inattendue.

Cela dit, j'aimerais maintenant, sans trop de redites par rapport au travail en commission, ce qui est toujours inutile et fastidieux, même pour celui qui se trouve à la tribune, centrer mon intervention, qui sera brève, sur deux aspects: d'abord les données économiques à la base du projet et, ensuite, leur traduction juridique dans les textes.

Du point de vue économique, si l'on comprend bien l'exposé des motifs, il s'agit d'apporter un remède aux hausses de loyers excessives exigées par certains propriétaires à l'issue des contrats et qui mettent fin à ceux-ci quand les locataires ne se plient pas à leurs exigences; c'est la *ratio legis* fondamentale. Il faut donc, dit le gouvernement, un moratoire qui mette fin à l'emballement des prix.

Cet emballement touche les ménages aux revenus les plus modestes, ce qui est fort douloureux pour eux. On ajoute encore que ce moratoire exceptionnel ne durera qu'un temps car il sera relayé par une réforme plus fondamentale des dispositions du Code civil à réaliser l'an prochain pour préserver la sécurité des locataires et la stabilité du marché. Tout le monde y trouve donc son compte, encore faudra-t-il que le gouvernement soit d'accord sur ces mesures.

Examinons ces trois propositions qui sont à la base de l'intervention du gouvernement.

Pour faire face à un phénomène exceptionnel et spécialement localisé dans une région, le projet apporte un élément supplémentaire au phénomène décelé depuis très longtemps, depuis la guerre à peu près, et que les juristes ont qualifié d'« éclatement de la notion de contrat ».

Comme l'a bien observé le doyen Ripert, « il n'est guère moins grave de maintenir en vigueur un contrat au-delà du terme fixé

par les parties que d'introduire ou de supposer artificiellement une obligation contractuelle ».

Il ne faut donc pas, comme le font certains, minimiser le trouble qui va résulter de l'initiative que nous analysons.

Va-t-elle mettre fin à une tendance forte à la hausse des loyers?

Pas évidemment car, comme je crois l'avoir démontré en commission et je n'y reviendrai pas ici, il y a une série de causes qui ont rendu l'offre inélastique en matière de bureaux, ce qui a engendré une ambiance de prix en matière de logements.

A quoi s'est ajouté le désir, chez les propriétaires de ceux-ci, de compenser une partie des contraintes de prix subies pendant de longues années et qui ont fait souvent que le rendement réel de l'investissement avoisinait 2 p.c. si l'on tient compte du coût des réparations.

Mais si l'emballement paraît trouver sa cause initiale dans le domaine des bureaux avec là, des intérêts spéculatifs de groupes souvent étrangers, le projet ne prend pas le mal à la racine. Au surplus, les plans de secteur, plans particuliers d'aménagement ou réglementations locales qui répartissent l'urbanisme entre habitat et bureaux font trop souvent défaut ou sont inadéquats; et lorsqu'ils existent, ils ne sont pas assez respectés, leur méconnaissance n'étant pas sanctionnée. Résultat: les propriétaires ont intérêt à convertir les logements en bureaux, pour percevoir de meilleurs loyers.

Or, la loi ne vise absolument pas cette question et la tentation de conversion restera d'autant plus grande que ces conversions en bureaux permettront d'y échapper.

La deuxième considération exprimée dans l'exposé des motifs est que la hausse des loyers touche le plus durement les ménages les plus modestes.

Mais pourquoi alors, comme nous l'avons suggéré par un amendement, ne pas limiter la mesure de moratoire aux loyers correspondant, *grosso modo*, à des habitations modestes?

Il n'était pas difficile de le faire, nous avons proposé plusieurs montants qui évoquent des loyers pour habitations relativement modestes.

Le ministre de la Justice a répondu qu'il ne fallait pas discriminer, mais tout le système de la loi n'est-il pas discriminatoire?

Enfin, la troisième considération extraite de l'exposé des motifs est que bientôt une réforme plus fondamentale du Code civil va mettre bon ordre à tout cela. Bientôt: c'est un leurre et nous en reparlerons... après les travaux de cette commission à terminer « obligatoirement » pour fin mars!

C'est également fin mars qu'un accord devrait intervenir sur une loi magique qui apaiserait le marché et donnerait satisfaction à tout le monde. Cette date est mythique et n'oubliez pas, monsieur le ministre, qu'après la fin mars vient le 1^{er} avril! (*Sourires.*)

En tout cas, s'il s'agit, dans les perspectives du gouvernement, de protéger supplémentairement le locataire aux dépens du propriétaire, on va provoquer une réduction de la construction de logements, ce qui est précisément le contraire de ce qui est désiré. En effet, plus les logements sont rares, plus les prix ont tendance à augmenter et ce d'autant plus que l'augmentation des intérêts hypothécaires de plus de 2 p.c. sur un an va, de son côté, jouer un rôle dissuasif sur le choix de cette modalité d'investissement par les particuliers.

En bref, l'analyse économique à la base du projet n'a pas été fort soignée et, de toute manière, l'intervention de la loi sera tardive, ce qui explique, sans le justifier, le caractère rétroactif conféré à celle-ci par le gouvernement.

L'examen des aspects proprement juridiques du projet sera plus bref, car la discussion en commission a déjà permis d'apporter certaines clarifications là où c'était possible.

D'une manière générale, ce projet, improvisé et discuté dans la hâte — en commission, nous avons siégé un après-midi et un début de soirée — présente, au plus haut point ce qu'un spécia-

liste des loyers, M. Jos Vankerckhove, écrivait, il y a deux ou trois ans, dans *Le Journal des Tribunaux*, à propos d'autres lois: « Par le truchement d'une loi de circonstances, temporaire par ailleurs, et votée en toute hâte, de bien mauvais textes vont gouverner, sinon à jamais, du moins pour longtemps, la vie quotidienne de chacun. »

A la lecture de ce texte, j'ai l'impression que M. Vankerckhove connaissait déjà le projet dont nous débattons aujourd'hui.

M. Erdman, vice-président, prend la présidence de l'assemblée

Je voudrais simplement prendre au hasard trois exemples de contentieux imaginables.

Premier exemple: si la fin d'un bail a été prévue pour le 31 décembre et que le projet est voté et promulgué avant cette même date — ce qui sera sûrement le cas — certains anciens locataires, ayant reçu préavis, n'auront pas cherché de nouveau lieu à louer, comptant sur une loi de prorogation. Simultanément, des propriétaires pourraient avoir cherché de nouveaux locataires et passé contract avec ceux-ci. Dès lors, deux personnes apparemment de bonne foi pourront faire valoir des prétentions locatives sur un même bien.

Le ministre de la Justice m'a répondu en commission que, dans ce cas, le projet privilégiait l'ancien locataire. Cela paraît clair, mais autre chose est le recours que pourrait exercer le nouveau locataire contre le propriétaire incapable d'exécuter son engagement. Suffira-t-il à ce dernier d'invoquer le fait du prince? Assez vraisemblablement, encore que certains juristes prudents ont, à ma connaissance, suggéré d'introduire, dans ces nouveaux baux, une réserve pour le cas d'indisponibilité du fait d'une loi de prorogation.

Quid pour ceux qui n'ont pas pris une telle précaution? Le débat est ouvert.

Autre cas: un bien a été vendu sur base d'un compromis; l'acte n'est donc pas passé. Le propriétaire a garanti la libre occupation à partir du 1^{er} mai, par exemple, le congé signifié devant expirer la veille. Or, la prorogation légale entravera évidemment cette libre occupation puisque c'est, par ailleurs, son but. La loi constitue-t-elle un cas de force majeure exonérant définitivement et totalement les parties de leurs obligations? Ou bien la loi, ne valant que pour une durée d'un an, suspend-elle simplement ces droits et obligations? L'acquéreur peut-il refuser de passer l'acte, alors que le compromis est signé, en arguant du fait que la jouissance promise ne lui sera pas accordée? En principe, le vendeur est tenu d'indemniser l'acquéreur des frais de l'éviction. Est-il définitivement libéré de cette obligation compte tenu de l'intervention de la loi? Qui, du vendeur ou de l'acquéreur, supportera le préjudice? Aucune réponse absolument évidente ne peut être fournie à cette question.

Dernier cas: le propriétaire peut mettre fin à la prorogation en invoquant sa volonté de « reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble », ce qui est traditionnellement prévu dans ce genre de loi temporaire. Cependant, l'exposé des motifs, dont le but se veut positif, fournit des exemples. Il ne peut être question de n'importe quels travaux. Je lis: « Les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur; c'est ainsi que les travaux affectant la façade de l'immeuble, le grenier, le jardin, le garage et, de façon générale, les dépendances de l'immeuble loué, qui ne rendent pas le logement du preneur inhabitable, ne peuvent servir à justifier le renon signifié au preneur. »

Bien entendu, le locataire n'est pas juge de l'opportunité des travaux. Cependant, il pourra plaider que l'accélération de la décision du propriétaire d'entamer ces travaux ne constitue qu'un moyen abusif de faire échec à la prorogation. On peut donc imaginer qu'en l'occurrence, les juges de paix seront confrontés à un contentieux très abondant.

En conclusion, parce que ce projet est maladroit, inefficace et, dans bien des cas, inutilement lésionnaire, nous nous y opposerons, d'autant plus que le gouvernement a, systématiquement, rejeté tout amendement si sérieux qu'il soit.

M. Lallemand. — Sauf un.

M. Henrion. — Cela donne à cette discussion un caractère tout à fait dérisoire. (*Applaudissements.*)

De Voorzitter. — Het woord is aan mevrouw Herman.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Mijnheer de Voorzitter, het ontwerp van wet wordt nu in versneld tempo in de commissie en in de openbare vergadering van de Senaat besproken en later van de week ook door de Kamer gejaagd. Men kan zich afvragen of de situatie deze uitzonderlijke werkwijze wel verantwoordt.

De bespreking komt ietwat paniekerig over, als zou er gevaar dreigen voor de huurders. Ik heb enige statistieken verzameld die duidelijk bewijzen dat dit in werkelijkheid niet het geval is.

Men kan zich ook afvragen of de titel van het ontwerp verantwoord is. De zinsnede « bescherming van de gezinswoning » doet denken aan sociale bewogenheid en bekommernis om de minstbedeelden van onze bevolking die nu zware moeilijkheden ondervinden die zo snel toenemen dat er dringend moet worden ingegrepen door het beleid.

Ik maak een eerste overweging. In de vastgoedsector in Brussel is een belangrijke evolutie vast te stellen die veel meer conjunctureel is dan structureel. Brussel, in het vooruitzicht van de status van hoofdstad van de Europese Gemeenschap, is aantrekkelijk voor de vele buitenlanders die er zich zullen vestigen of zich intussen al hebben gevestigd. Of het daarbij gaat om personen die zware financiële problemen hebben, laat ik in het midden. Het gaat volgens mij precies om die franje van de bevolking die het minst moeilijkheden op dat vlak heeft.

De huurprijzen in Brussel, in vergelijking met andere grote steden in Europa, zijn erg laag. Iedereen, die in een grote stad in Europa woont, weet dat Brussel één van de goedkoopste steden is om te huren en te wonen. Spijtig is echter dat de autochtone bevolking geen behoorlijke woning tegen een redelijke huurprijs kan huren.

Brussel heeft, in tegenstelling tot Vlaanderen en Wallonië, veel minder sociale woningen.

In Vlaanderen zijn er bijvoorbeeld 394 065 huurwoningen, waarvan 116 900 sociale woningen.

In Wallonië zijn er op 437 880 huurwoningen, 99 673 sociale woningen.

In Brussel zijn er op 549 418 huurwoningen 36 751 sociale woningen.

Er is te Brussel dus een grote wanverhouding tussen het aantal beschikbare sociale woningen en de totaliteit van de Brusselse huurwoningen.

Als er in het verleden tekortkomingen waren, zodat er nu moeilijkheden ontstaan voor de gezinnen met een bescheiden inkomen, dan is dit te wijten aan een politiek die reeds lang is gevoerd, of niet gevoerd, en waarvan men nu de gevolgen draagt. Deze nadelige gevolgen zijn echter de jongste maanden niet spectaculair toegenomen.

Volgens de toelichting bij het wetsontwerp zijn de huurprijzen de eerste negen maanden van 1989 meer gestegen dan de index.

Tot nu toe steeg in 1989 de index met 2,86 pct. De huurprijzen daarentegen stegen in dezelfde periode met 4,06 pct. Daarbij moet echter rekening worden gehouden met de stijging van het inkomen sedert vorig jaar. Tussen de stijging van de huurprijs en de stijging van het inkomen is er dan nog altijd een verschil van 2,63 pct., ten voordele van het inkomen.

Als men die cijfers naast elkaar plaatst, dan vraag ik mij toch af waarom wij ons nu in galop en paniek zaaïend door dit ontwerp moeten worstelen. In de memorie van toelichting staat bovendien dat op 31 maart de voorbereidende werken zullen worden beëindigd van een fundamentele hervorming van de huurwetgeving, die hopelijk de gezinswoning op een betere wijze zal beschermen dan dit ontwerp. Waarom hebben wij nood aan iets voorlopigs, terwijl wij over drie maanden al zullen weten

welke kant wij zullen uitgaan met de definitieve nieuwe huurwetgeving?

Ik heb de statistische gegevens van het Nationaal Instituut van de statistiek nagekeken. Hieruit blijkt dat de evolutie van de huurprijzen het overheidsingrijpen nu niet wettigt. Zullen de maatregelen die in het ontwerp worden voorgesteld, trouwens wel efficiënt zijn? Wij hebben geen goede ervaringen in dat verband. De statistieken tonen aan dat de huurprijzen in de periode 1976-1983, toen er een aantal wetten werden goedgekeurd voor de blokkering van de huurprijzen, snel zijn gestegen. Die stijging was niet alleen te wijten aan de grote inflatie in de tweede helft van de jaren 70. Door het blokkeren van de huurprijzen heeft men een aantal reflexen wakker gemaakt. De verhoging van de huurprijs, die eigenlijk bedoeld was als een maximumverhoging, werd beschouwd als een automatische verhoging. Aldus verwijderde men zich van de wet van vraag en aanbod, die de huurprijzen waarschijnlijk beter had kunnen normaliseren dan al die blokkeringswetten.

De gevolgen van het ontwerp zijn ook matematicisch voorspelbaar. Men kan geen enkel land aanwijzen waar de reglementering van de huurprijzen en de huurvoorwaarden niet geleid heeft tot woningschaarste, tot slechte behuizing, tot het kraken van panden, tot het invoeren van drempelgeld en tot een inefficiënte bewoning van de panden, zodat alleenstaanden ruime appartementen betrekken en grote gezinnen in kleine optrekjes moeten wonen. Kortom, de maatregelen die wij willen nemen, zullen een pervers gevolg hebben en zij zullen in geen geval leiden tot een betere bescherming van de huurder.

Hoe moet men de huurzekerheid verbeteren? Dit kan men alleen maar wanneer er een zo ruim mogelijk aanbod van huurwoningen voorhanden is. Door het marktmechanisme zullen de huurprijzen dalen of stabiliseren zonder dwingend of betuttelend ingrijpen van de overheid. Een dergelijk aanbod kan maar worden bereikt wanneer de huurmarkt een zelfde rentabiliteit en stabiliteit zal vertonen als andere beleggingsvormen.

Hoewel in België het grootste deel van de bevolking een eigendom bewoont, zijn er ook huurders, en bijgevolg ook verhuurders, die moeten kunnen rekenen op rentabiliteit van hun investeringen. Die investeringen zijn ten andere « des biens au soleil », en geen verdoken of buitenlandse investeringen. Er moet rekening worden gehouden met de complexiteit van de investeringen in onroerend goed. Het is vaak veel eenvoudiger, en ook veel discreter om roerende beleggingen te doen.

Het ontwerp bemoeilijkt het normale beheer van onroerend goed zoals bij opzegging voor verbouwingswerken, en zal potentiële particuliere beleggers afschrikken. De huurmarkt zal zo in handen komen van enkele gespecialiseerde promotoren, wat niet de bedoeling van de regering kan zijn.

Het rendement van vastgoed is onderworpen aan de wetten van vraag en aanbod. Wanneer, zoals nu, de grondprijzen stijgen of de bouwkosten verhogen, heeft dat invloed op de bruto-opbrengst van de eigendommen. Wanneer andere onroerende beleggingen, zoals kantoorgebouwen en handelseigendommen, aantrekkelijker zijn, zullen de beleggers de woonsector verlaten. Hetzelfde zal gebeuren wanneer roerende beleggingen gunstiger, gemakkelijker en discreter zijn.

De rechtszekerheid en de stabiliteit in de wetgeving zijn levensnoodzakelijk voor alle beleggingen op lange termijn, dus ook voor beleggingen in de vastgoedsector. Het is mogelijk dat verhuringen en verkopen gesloten voor het in werking treden van de wet moeten worden herzien en dat lopende opzeggingen worden opgeschort. Het toepassen van de wet zal heel wat menselijke drama's veroorzaken. Er zullen huurders dakloos worden omdat zij een pand betrekken dat de vorige huurder moest verlaten wegens verbouwingswerken, maar dat hij nu opnieuw kan betrekken als hij een beroep doet op de bepalingen van deze wet.

Vastgoedbelegging is de resultante van spaargeld belegd in een vitale sector. Het is de vrucht van de arbeid van veel kleine spaarders die eigenaar zijn geworden. Er is geen enkel

verdedigbaar motief om die burgers al deze nieuwe lasten en beperkingen op te leggen.

Tenslotte wordt in het ontwerp bepaald dat de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder mag zijn. Juridisch moet nog worden bewezen dat de onroerende voorheffing geheven wordt op eigendom en niet op het huren. Nu kan een huurder die problemen heeft met inkomen immers vermindering van de onroerende voorheffing krijgen.

Dergelijke juridisch nogal fundamentele opties horen eigenlijk niet thuis in deze tijdelijke, voorlopige wetgeving. Ook hier zal er een grote onefficiëntie ontstaan. Naderhand, bij een wijziging van de huurovereenkomst, zal men wellicht de huurprijzen zoveel verhogen, dat de onroerende voorheffing in de praktijk toch door de huurder zal worden betaald, en daarbij ook nog zal worden geïndexeerd. Het resultaat zal dus niet beantwoorden aan de doelstelling.

Op korte termijn zullen de nieuwe wetbepalingen grote onzekerheid geven ingevolge de lopende opzeggingen. Nieuwe huur- en verkoopovereenkomsten zullen op de helling worden gezet.

Op lange termijn zullen we vaststellen dat nog weinigen in woonhuizen willen investeren, waardoor er steeds minder kwaliteitswoningen te huur zullen worden aangeboden. Ik wil op dit aspect nog niet te veel ingaan omdat ik meen dat deze bepalingen, die straks wel door de meerderheid zullen worden goedgekeurd, vlug als hinderlijk zullen worden ervaren door degenen die een behoorlijk woonbestand willen realiseren, ook op het gebied van huurwoningen.

De aankondiging van een meer fundamentele wetgeving stelt ons niet helemaal gerust. Toch hopen wij bij die gelegenheid een echte tegenactie te kunnen voeren om deze wetgeving te kunnen ombuigen ten gunste van de huurders.

Het verleden heeft bewezen dat maatregelen van dit soort weinig opleveren. Daarom hebben wij een aantal amendementen ingediend waarop we straks nog zullen terugkomen. (*Applaus.*)

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

M. Cerexhe. — Monsieur le Président, je ne peux qu'exprimer aujourd'hui ma satisfaction de voir ce projet discuté; cette satisfaction tient compte de deux éléments: d'une part, de son caractère social, qui a été bien mis en évidence et, d'autre part, de son caractère équilibré.

Je traiterai d'abord du caractère social.

En prorogant les baux d'un an, le projet de loi permet, certes, de freiner provisoirement la flambée des prix des loyers que nous avons connue au cours des deux dernières années et d'éviter ainsi que des locataires, principalement à Bruxelles et dans certaines grandes villes de province, ne soient contraints de payer des loyers absolument disproportionnés par rapport à leurs revenus et souvent aussi par rapport au logement mis à leur disposition.

Si nous n'avions pas réagi face à ce que l'on peut appeler le dérèglement des prix dans le secteur de l'immobilier, nous aurions automatiquement mis en péril le droit au logement de nos concitoyens. Or, nous ne pouvions tolérer que soit plus longuement bafoué ce droit fondamental de l'homme que plusieurs Constitutions ont d'ailleurs inscrit parmi les libertés et droits fondamentaux et que nous devrions peut-être un jour également consacrer constitutionnellement.

Nous ne pouvions — je le répète — tolérer que des personnes aux revenus modestes, particulièrement des retraités, des allocataires sociaux et des jeunes ménages, soient obligées d'affecter près de la moitié de leurs ressources au paiement d'un loyer. Nous ne pouvions plus tolérer non plus qu'une spéculation malsaine oblige les personnes défavorisées à se marginaliser davantage encore.

Moteur fondamental de la sécurité d'existence et de la qualité de la vie, le logement ne peut être considéré plus longtemps comme un simple placement financier, à l'instar du marché boursier, dont le but est de retirer un maximum de profit.

Lorsque l'enjeu d'un marché est un bien vital, il s'impose d'adopter une attitude différente à son égard. Cette dimension sociale, chère aux sociaux-chrétiens, constitue notre première satisfaction relativement à ce projet de loi.

Il est un second sujet de satisfaction: malgré les critiques émises, à son propos, ce projet nous paraît équilibré.

Certes, il fallait de toute urgence protéger les locataires, mais cela ne pouvait se faire par le biais d'une loi qui aurait été excessivement désavantageuse pour les propriétaires.

M. Henrion, vice-président, prend la présidence de l'assemblée

Certes, il fallait également, et je viens de le rappeler, se préoccuper du caractère social du projet, mais il ne fallait pas pour autant oublier les conséquences économiques et financières d'une législation trop excessive.

Or, il m'apparaît que ce souci d'équilibre se retrouve dans l'actuel projet.

En effet, le blocage des loyers qu'il prévoit n'est pas intégral. Il n'interdit pas, comme le prévoyait l'avant-projet, la possibilité d'exiger, d'un nouveau locataire, un loyer supérieur au précédent indexé.

En outre, l'article 6 prévoit que, même dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est autorisée pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la loi.

En garantissant de cette manière une certaine rentabilité pour les propriétaires, le projet ne risque pas d'obliger les investisseurs à abandonner le secteur immobilier et d'entraîner ainsi une diminution de l'offre qui pourrait être préjudiciable et fatale aux locataires.

La protection du locataire ne pouvait, en effet, avoir des effets pervers et se retourner contre lui, ce qui se serait passé si l'on avait freiné les constructions et l'investissement dans le domaine de l'immobilier. Il en aurait résulté un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le projet comporte un deuxième élément d'équilibre: les propriétaires demeurent libres, moyennant un préavis de six mois, de rompre unilatéralement les contrats s'ils souhaitent occuper personnellement le bien ou le faire occuper par des membres de leur proche famille, ou encore s'ils veulent réellement reconstruire ou transformer l'immeuble.

Par conséquent, les intérêts des propriétaires sont loin d'avoir été négligés par le projet, d'autant moins que la péréquation cadastrale a été reportée d'une année.

Cependant, monsieur le Vice-Premier ministre, le vote de ce projet ne doit pas apparaître comme une solution définitive et durable au problème de la crise du logement et de la hausse des prix de l'immobilier. En réalité, il s'agit d'une mesure d'urgence, d'un simple moratoire, qui ne peut nous faire oublier la nécessité de revoir complètement les relations entre propriétaires et locataires et donc d'adopter, dans les plus brefs délais — je crois que tel est l'objectif du gouvernement —, une législation d'envergure qui régleme le secteur de l'immobilier.

Dans cette perspective, il nous semble qu'un certain nombre de principes devraient être consacrés dans la législation future. Il s'agit, tout d'abord, de l'accès pour tous — cela étant reconnu comme un droit — à un logement salubre et fonctionnel, et ce, à un juste prix, c'est-à-dire à un prix compatible avec les ressources du locataire et en rapport avec la qualité et la nature du logement mis à sa disposition. Ensuite, le locataire doit bénéficier de la garantie d'une occupation stable, notamment par la limite des risques d'expulsion et l'adoption de mesures protectrices, car il ne peut se trouver, surtout quand il connaît une situation difficile, à la merci d'une expulsion unilatérale et souvent inéquitable de la part du propriétaire.

L'urgence d'assurer la protection du locataire ne peut faire oublier que de nombreux points de notre législation actuelle, en matière de baux à loyer, doivent être revus. Je songe à tous les

problèmes relatifs à la garantie locative, à l'opposabilité des contrats de location aux tiers, à la responsabilité du locataire en cas d'incendie. Je pense également à la problématique de la sous-location, à celle de la résiliation et, enfin, aux nombreux conflits qui surgissent, notamment à propos des réparations locatives.

Il est certain que cette refonte en profondeur de notre législation sur les baux ne peut se limiter à des modifications du Code civil et que des politiques appropriées devront être définies en matière de logements.

A cet égard, des contacts devront être noués avec les Régions compétentes en vue d'examiner avec elles les mesures à prendre, aussi bien pour ce qui est de la politique du logement que de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le groupe PSC votera donc ce projet qui, tout en constituant une simple étape, réalise un équilibre entre les droits du locataire et du propriétaire.

Toutefois, monsieur le Vice-Premier ministre, si nous voterons ce projet, nous avons une question à vous poser: elle concerne l'article 8 relatif au précompte immobilier. Cet article prévoit que, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférant à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur, c'est-à-dire du locataire. En relisant ce texte, de même que le rapport, je me suis demandé si cet article 8 était une disposition définitive ou si, au contraire, elle n'était que temporaire, c'est-à-dire, limitée dans le temps.

Je ne vous le cache pas, ma réaction fut de considérer que cette disposition était définitive, ne se limitant pas à la durée d'application de cette loi, et que, dorénavant, il était interdit de mettre le précompte immobilier à charge du preneur.

La loi de 1975 sur la prorogation des loyers reprenait deux dispositions de type différent, des dispositions à caractère temporaire, relatives à la prorogation, et des dispositions qui, au contraire, présentaient un caractère définitif. Je songe, par exemple, à une disposition toujours applicable aujourd'hui, qui concerne le problème de l'indexation et le calcul de cette dernière.

Si je me pose la question, c'est parce que j'ai lu dans le rapport, à la page 49, que le ministre avait déclaré en commission, notamment à propos de la discussion relative à l'article 8: « Cette disposition ne modifie en rien le droit commun en la matière » — c'est-à-dire la possibilité pour le propriétaire soit de supporter le précompte, soit de le mettre à charge du locataire, ce qui correspond bien à la situation actuelle — et « l'article n'est que temporaire, comme l'ensemble du projet. »

Je ne vous cache pas, monsieur le ministre, qu'en l'absence de cette déclaration, ma réaction aurait consisté à considérer que la disposition prévue à l'article 8 revêtait un caractère définitif.

En effet, il me semble que le caractère temporaire de la législation ne vise que les dispositions relatives à la prorogation. Il est dit très clairement, notamment à l'article 2, que les baux venant à échéance avant le 1^{er} janvier 1991 sont prorogés d'un an. Il est donc clair que cette disposition a un caractère temporaire, et ce qui la suit également. Par contre, l'article 8, qui n'est en rien lié à ce problème de prorogation, me paraît avoir un caractère définitif.

Je vous demande dès lors comment concilier mon interprétation de l'article 8 avec les propos que le ministre a tenus en commission. (*Applaudissements.*)

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

De heer Erdman. — Mijnheer de Voorzitter, daarstraks werd de vraag gesteld over het vaderschap van dit ontwerp, maar ik wil het even in de historische context plaatsen.

Wij weten in ieder geval wie de vader is van het vorige ontwerp en dat dit debat overbodig was geweest indien in 1983 de toenmalige minister de wet had opgevat in de geest waarin ze door de SP werd opgevat. Wanneer we de debatten crop

naslaan, zien we dat de minister in 1983 in de Senaat verklaarde dat hij een definitieve tekst had, waardoor in de toekomst alle mogelijke betwistingen zouden zijn uitgesloten en die terzeldertijd alle waarborgen zou bieden aan huurders en verhuurders. Het enige resultaat daarvan is dat de regering nu moet ingrijpen.

Vanmorgen werd gevraagd waarom de regering einde maart 1990 klaar zou moeten zijn met het nieuwe ontwerp. Ik wens niet te refereren aan 1 april maar naar de Vlaamse zeggswijze: omdat in deze materie geen vijgen na Pasen moeten worden verwacht. We wachten trouwens al lang genoeg op een andere benadering van dit probleem. Wanneer ik de uiteenzettingen van de Vlaamse socialisten over het ontwerp van minister Gol in 1983 herlees, stel ik vast dat zowel senator Boel als senator Seeuws toen reeds vroegen werkelijke correcties aan te brengen, en er op dat ogenblik in de bevoegde commissie van de Kamer van volksvertegenwoordigers reeds een heel ander ontwerp was aangenomen. Maar er werd naar hen niet geluisterd.

Ik wens even aan te sluiten bij wat collega Cerehe over de onroerende voorheffing heeft gezegd. Ook toen, in 1983, werd er gezocht naar bepaalde formules in verband met de onroerende voorheffing. De toenmalige rapporteur, de heer Van Rompaey, had getracht een onderscheid te maken tussen het deel dat betrekking had op het goed zelf en het deel dat betrekking had op de huuropbrengst. De minister antwoordde echter dat de totale contractuele vrijheid aan bod moest komen waarmee de zaak zich meteen bevond in een heel andere invalshoek.

Vanuit filosofisch oogpunt kan worden gepleit voor de totale vrijheid en kunnen de zwakkeren in de contractuele verhouding totaal worden genegeerd.

Er kan worden gepleit voor markteconomie en daarbij kan worden vergeten dat het aanbod en de vraag helemaal niet op gelijke voet worden gedirigeerd. We stellen vast dat de vastgoedsector vandaag alles behalve georiënteerd is naar de huurwoning. De meest rendabele sectoren, zoals het hotelwezen, kantoren en garages, enzovoort, worden in de eerste plaats benaderd, in het nadeel van de huursector waar, ongeacht het grote deel van de bevolking dat gelukkig zijn eigen dak boven het hoofd heeft, geen rekening wordt gehouden met de belangen van jonge gezinnen, uitkeringstrekkers en ouderen.

In de commissie heeft men trouwens voorgesteld in het huidige ontwerp al een speciale bescherming voor de oudere huurders op te nemen. Ik ben van oordeel dat zulks moet worden onderzocht in het kader van het globale ontwerp en ik ben het niet eens met de opmerking van de minister dat de bescherming van de oudere huurder uiteindelijk zal leiden naar een discriminatie van de oudere huurder. Zulks hangt immers af van de formule die zal worden toegepast.

Men heeft voor dit ontwerp een hele reeks bijvoeglijke naamwoorden gebruikt. Men heeft gezegd dat dit ontwerp te laat komt. Zij die dit beweren, zijn de eersten die zich op de borst moeten slaan. Zij waren tenslotte de vaders van het vorige ontwerp.

Men beweert dat dit ontwerp ondoelmatig zou zijn. Het gaat hier echter om tijdelijke maatregelen. De doelmatigheid ervan zal worden beoordeeld wanneer het definitieve ontwerp wordt opgesteld.

Dit ontwerp zou onberedeneerd zijn. Ik denk niet dat dit het geval is, omdat het getoetst is aan de huidige situatie en rekening houdt met de catastrofale gevolgen van totale contractuele vrijheid.

Men zegt dat dit ontwerp schadelijk is. Dit is misschien waar voor degenen die nu zo hard protesteren en wellicht in een speculatieve reflex berekenen hoeveel schade zij lijden indien zij de voor hen rendabele, maar voor de huurder nadelige projecten niet kunnen uitvoeren.

Dit ontwerp zou onaangepast zijn. Het is echter aangepast aan de huidige situatie die men niet wil zien.

Men beweert dat dit ontwerp onbillijk is. De grote voorstanders van de verdediging van de huurder zouden veeleer moeten zeggen dat de billijkheid in dit ontwerp zover werd

nagestreefd dat men een evenwicht heeft gevonden tussen de belangen van de huurder en die van de eigenaar. Collega Cerehe heeft daar terecht op gewezen. Het is trouwens precies de bedoeling van deze maatregelen.

Reeds in 1983 verklaarde de woordvoerder van de CVP-fractie dat hij het ontwerp van de toenmalige minister slechts als een eerste stap beschouwde en dat hij in elk geval verwachtte dat een nieuw ontwerp zou worden ingediend met betrekking tot de bescherming van de kleine huurder en van de kleine eigenaar. Blijkbaar heeft de CVP moeten wachten op de wisseling van haar partner om op dit vlak resultaten te kunnen boeken.

De draagwijdte van dit ontwerp is beperkt. Iedereen kan bijkomende bedenkingen maken of trachten verbeteringen aan te brengen. Aangezien dit ontwerp een tijdelijk karakter heeft en uitsluitend bedoeld is om aan bestaande onbillijkheden het hoofd te bieden, heeft het weinig zin om er nu reeds een hele reeks elementen in op te nemen.

Ook wij zullen in het definitieve ontwerp bijzonder de aandacht vragen voor de oudere huurder. Ook wij zullen in het definitieve ontwerp aandringen op het scheppen van woonzekerheid, wat trouwens in het regeerakkoord uitdrukkelijk is vermeld. Ook wij zullen een versoepeling vragen van alle gerechtelijke procedures, met waarborgen voor de zwaksten in het kader van de verhouding van partijen voor de rechter.

De vraag rijst immers of, naar aanleiding van deze tijdelijke maatregelen, geen bijkomende procedures zullen worden gevoerd. De ervaring leert dat de jongste 20 jaar geen enkele huurwet in het *Staatsblad* is verschenen of zij werd door eminente juristen uitgesplitst terwijl invloedrijke belangengroepen alles in het werk stelden om de tekst in een bepaalde zin te interpreteren; dit gaf aanleiding tot gerechtelijke procedures en belasting van de economisch zwakkeren die uiteindelijk — indien zij niet goed werden bijgestaan — hun rechten teloor lieten gaan.

Dit moet natuurlijk in het definitieve ontwerp van wet worden vermeden. Indien er na goedkeuring van het ontwerp met een tijdelijk karakter bepaalde nieuwe procedures worden gevoerd om de rechten te doen gelden, dan moet het gebeuren in de geest die nu prevaleert en moet men rekening houden met de interpretatie van de vrederechters. Deze magistraten staan dicht bij de bevolking en kunnen de problematiek beter begrijpen. Dus, met de medewerking van de vrederechters kan die versoepeling nu reeds worden tot stand gebracht.

Mijnheer de Vice-Premier, de SP-fractie zal het ontwerp van wet goedkeuren. De Vlaamse socialisten zijn altijd voorstander geweest van woonzekerheid ten voordele van de zwakkere huurders. Vandaag brengt men, vanuit een bepaalde hoek, als alternatief aan het uitbouwen van de sociale woningbouw, nochtans een regionale materie. Hoewel ik niet wens terug te komen op de kritiek op de wet van 1983, moet ik toch aanstippen dat het precies dezelfde zijn die destijds hebben meegewerkt aan een afbouw van de sociale woningbouw door een beperking van de kredieten, en dat dit heeft geleid tot een begrenzing, waarmee elke gewestelijke overheid nu tot haar grote spijt wordt geconfronteerd.

Misschien zou iedereen eens een lijst kunnen opmaken van de eigen verantwoordelijkheden, want de tijd lijkt bij velen het geheugen te doen vervagen. (*Applaus.*)

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

M. Vaes. — Monsieur le Président, vous savez que le problème que nous abordons aujourd'hui nous tient fort à cœur. Heureusement pour les locataires, une certaine solution à court terme semble se dessiner, leur donnant un léger répit dans un marché difficile.

Je puis vous dire que nous soutenons globalement ce projet de loi qui tient compte d'une série de propositions que nous avions émises en juillet dernier. Je ne puis cependant m'empêcher, mais pour des raisons différentes, d'émettre la même critique que le PRL, à savoir que ce projet arrive trop tard.

Rappelons-nous que la déclaration du gouvernement date d'avril 1988 et qu'à cette époque se profilaient déjà clairement les signes d'un emballement des loyers et de renons multiples donnés principalement de façon unilatérale en raison de l'augmentation des loyers.

Le gouvernement aurait pu élaborer ce projet en octobre ou novembre 1988, mais il ne l'a fait qu'un an plus tard. Je le regrette vivement parce qu'une partie importante du mal est déjà faite. Néanmoins, mieux vaut tard que jamais, et ce projet comporte un certain nombre de qualités, mais aussi de défauts ou lacunes sur lesquels je reviendrai.

Je dois cependant vous dire l'intérêt que j'ai porté à l'intervention de M. Cerexhe, qui m'a précédé à la tribune.

Peut-être a-t-il débordé du sujet de notre débat d'aujourd'hui, mais il a en tout cas défini les lignes dans lesquelles le projet définitif, que nous devons étudier entre janvier et avril 1990, devra s'orienter.

Me référant à la proposition que nous avons déposée en juillet 1989, je me réjouis de constater que mon collègue partage un certain nombre de principes assez essentiels visant à réorienter le problème des baux à loyer.

Il a notamment parlé du « juste prix » à définir pour le loyer, aussi bien pour le locataire que pour le propriétaire. Ce loyer de référence normal sera, à mon sens, un des éléments essentiels du débat que nous aurons prochainement.

Il a également évoqué la stabilité d'occupation qui ne pourra plus être compromise par la motivation arbitraire et non justifiée du propriétaire. Le projet actuel marque déjà ses jalons dans le sens d'une limitation des possibilités de renon à un certain nombre de motivations précises, dûment justifiées et contrôlées par une sanction en cas de non-respect.

Il a également signalé que le logement ne devrait plus être considéré comme un bien spéculatif, parce qu'il s'agit d'un bien vital. Ce principe est essentiel, et ses conséquences ne sont pas négligeables pour la philosophie dans laquelle nous allons nous engager pour justifier des rapports futurs entre locataires et propriétaires.

Il a également énoncé les mesures à revoir concernant la garantie locative, l'opposabilité du contrat à un nouvel acquéreur, le problème de la sous-location, le problème des garanties et des réparations locatives à réaliser par le preneur ou le bailleur. Tous ces éléments sont importants, et les ministres savent très bien que certaines propositions ont déjà été élaborées en ce sens.

Je partage enfin l'avis de M. Cerexhe sur le fait que si l'on modifie la réglementation sur les baux à loyer, celle-ci devra être complétée par une législation fiscale qui équilibrera de façon plus globale les droits et devoirs des parties.

Il conviendra également de mener une politique générale du logement relativement à l'offre, à la gestion, à un cadastre des loyers. Le logement n'est pas qu'une « chambre habitée » : c'est aussi l'habitat, le quartier dans lequel il doit être possible de vivre normalement, à n'importe quel âge et dans n'importe quelles conditions sociales.

Après avoir rappelé que le projet dont nous discutons vient trop tard, même s'il est largement soutenable, je souhaiterais formuler une objection fondamentale : il ne règle qu'une petite partie du problème, même en ce qui concerne la location. En effet, on ne protège que le locataire preneur continu qui continue à occuper le bien et à qui l'on accorde une année supplémentaire.

Néanmoins, il reste sur le marché une série de personnes — jeunes, adultes ou personnes âgées — qui cherchent un logement. Or, manifestement, le gouvernement ne veut pas toucher au marché libre des loyers, pour tout ce qui touche au loyer demandé à de nouveaux locataires.

Le problème des loyers trop élevés, s'il est résolu pour ceux qui occupent actuellement un logement, ne l'est donc pas pour le nombre non négligeable de locataires qui restent demandeurs de logements. C'est dans ce sens que même le motif de travaux importants à réaliser, autorisant le propriétaire à remettre sur

le marché le bien après travaux, avec un loyer librement défini, permet à ce loyer de rester relativement spéculatif ou de consolider la pression spéculative sur les loyers. Le problème des loyers trop élevés n'a donc été que partiellement résolu.

Les locataires, s'ils apprécient le répit d'un an qui leur est accordé, restent néanmoins inquiets quant au sort qui leur sera réservé à la fin de cette année. A leurs yeux, rien n'a été fondamentalement résolu : j'en reviens donc aux principes que nous — et d'autres également — voulons défendre dans le cadre du projet plus définitif.

Manifestement, le gouvernement n'a pas voulu examiner l'opportunité d'une réflexion sur la détermination d'un juste loyer. Néanmoins, nous serons — ou les juges seront — obligés d'en arriver là. En effet, l'article 7 prévoit en son alinéa 2 que le loyer peut être augmenté s'il existe ce que l'on peut appeler une juste contrepartie : c'est le principe que je défends. Mais la question reste de savoir comment la contrepartie du loyer va être appréciée financièrement par rapport aux travaux d'amélioration effectués dans l'immeuble. Je poserai une question plus particulière au ministre, en fin d'intervention, car je souhaiterais obtenir des précisions supplémentaires à ce sujet.

Dans le projet de loi actuel, la péréquation cadastrale est considérée par le gouvernement comme un équilibre en faveur des propriétaires. Une révision du système cadastral ne s'impose pas : la tradition de la péréquation aurait pu continuer. Dans certains districts, des enquêtes ont déjà été menées auprès des propriétaires ; certains travaux « pré-péréquation » avaient donc déjà été entamés. Il aurait été inopportun, à un taux de fiscalité immobilière constant, de faire une péréquation au prix du marché actuel pour ce qui concerne les propriétaires occupants. En effet, il me paraît exister une certaine fiction à établir des impôts sur un bien occupé par son propriétaire.

Néanmoins, la péréquation aurait pu être engagée vis-à-vis des propriétaires bailleurs qui, manifestement, de l'avis même des experts, ont vu leurs revenus immobiliers réels augmentés de façon sensible, tout en ne supportant pas, depuis près de 20 ans, d'impôt immobilier supplémentaire. En effet, la loi de 1978 de M. Geens a constitué une opération blanche du point de vue de la fiscalité.

Il n'y avait donc pas lieu de faire une péréquation générale, mais on aurait pu envisager, vis-à-vis des propriétaires bailleurs, des péréquations spéciales ou extraordinaires dans des cas manifestes de loyers abusifs ou de revenus réels sans rapport avec le revenu cadastral.

Le projet actuellement en discussion présente certains aspects positifs, intéressant notamment l'opposabilité du bail à un nouveau preneur que nous souhaitons également proposer.

C'est très important en raison du grand nombre de mutations immobilières et de la loi appelée peut-être improprement « loi Gol » de 1985 qui permettait aux nouveaux acquéreurs d'interrompre sans motif le bail du locataire-occupant.

Second aspect positif : la limitation au pouvoir de donner congé à deux motifs : l'occupation personnelle et les travaux importants de rénovation. Ce principe va dans la bonne direction, mais il se pose des problèmes d'interprétation sur lesquels je reviendrai dans quelques minutes.

Troisième aspect : la limitation des augmentations de loyer à l'indexation. C'est une bonne chose. Mais la contrepartie d'amélioration dont j'ai déjà parlé, posera peut-être des problèmes d'interprétation.

Je voudrais attirer l'attention des ministres sur l'article 7, alinéa 2, autorisant l'augmentation de loyer en cas d'amélioration par des travaux. Il appartient au gouvernement de rappeler clairement qu'en aucun cas, l'alinéa 2 ne peut s'appliquer s'il s'agit de travaux effectués pour des réparations normalement à charge du propriétaire ou du preneur.

En d'autres termes, les grosses réparations, normalement à charge du propriétaire, ne peuvent pas être prises en compte pour une augmentation de loyer en application de l'article 7, alinéa 2. Sinon, le propriétaire, défaillant dans ses obligations

pendant plusieurs années, pourrait, à ce titre, augmenter son loyer alors que le revenu cadastral est calculé en tenant compte d'une réduction de 40 p.c. pour frais d'entretien et de réparation. La fiscalité est donc déjà conçue pour couvrir les charges du propriétaire pour travaux de grosses réparations et d'entretien. Mais beaucoup d'experts s'accordent à dire que les frais réels n'atteignent jamais une telle proportion!

Je demande donc au ministre de bien vouloir préciser dans son commentaire que c'est dans ces limites-là qu'il faudra interpréter l'article 7, alinéa 2.

Je crois nécessaire de déposer un certain nombre d'amendements. J'en avais déposé en commission. Le gouvernement a estimé que certains étaient impropres à ce stade de la discussion vu qu'ils engageaient de façon trop certaine une révision définitive de la loi. Je puis accepter cet argument, par exemple, en ce qui concerne la protection des personnes âgées, problème qui nous est cher et qui touche beaucoup de monde. Le fait de sortir cette proposition d'un examen plus global de la protection spécifique de certains locataires posait peut-être un certain nombre de difficultés, d'autant plus qu'à l'heure actuelle, ces personnes voient leurs baux prorogés d'un an. Donc, il n'y avait pas vraiment urgence en la matière même s'il a été clairement indiqué en commission qu'on voulait les protéger.

De même, j'avais proposé de limiter la possibilité d'augmentation du loyer après travaux, et ce vis-à-vis d'un nouveau locataire. Je m'en suis expliqué. Le problème subsiste. Néanmoins, il était difficile, vu l'urgence, de calculer en commission les différentes formules techniques permettant cette juste limitation des loyers. Ma proposition figure donc dans le compte rendu des travaux de la commission comme base de référence. Malheureusement, il semblait impossible à la commission de trouver un accord sur ces modalités techniques ou de les examiner en profondeur. Tout en maintenant le principe de l'objection à la liberté totale des loyers après rénovation, j'ai donc accepté de retirer ces amendements.

Néanmoins, j'en maintiendrai deux. Le premier touche au problème de la résidence principale présumée pour les étudiants qui «kotent». Le second concerne la précision, indispensable à mon avis, des mécanismes de compensation en cas de demande de remboursement du loyer qui aurait dépassé l'indexation. Nous parlerons plus en détails de ces amendements cet après-midi.

Je me limiterai donc à poser trois questions précises au ministre, pour éviter certaines incertitudes dans l'application du projet de loi, application qui, aux dires d'un certain nombre d'associations aidant les locataires, mériterait une précision.

La première objection tient au problème qui se pose pour les locataires, déjà en possession d'un préavis donné après le 31 août, mais dont le motif n'était pas précisé. Dans ce cas, les propriétaires peuvent-ils simplement confirmer qu'il s'agit d'un préavis donné pour occupation personnelle, ou pour travaux importants, ou doivent-ils donner un nouveau préavis de six mois?

Il semble que selon l'exposé des motifs, page 8, cette difficulté soit surmontée: «Un propriétaire qui se trouve devant un locataire en possession d'un préavis qui expirera le 1^{er} février, peut lui confirmer que ce préavis est lié à une volonté d'occupation personnelle ou de travaux importants.»

Cette situation posera un certain nombre de problèmes, puisque aux environs du 15 janvier, certains preneurs vont se voir signaler que leur préavis est fondé sur un motif d'occupation personnelle ou de travaux importants et, à la limite, ne disposer que de 15 jours pour trouver un nouveau logement. D'après l'interprétation du gouvernement, il ne faut pas signifier un nouveau préavis de six mois, mais simplement confirmer que l'ancien était fondé sur les motifs d'occupation personnelle ou de travaux importants.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1989-1990
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1989-1990

Personnellement, je trouve que cette interprétation est manifestement favorable au propriétaire.

J'invite le gouvernement à préciser que, dans la mesure du possible, les bons propriétaires ne devraient pas surprendre les preneurs mais leur donner une latitude de trois mois minimum pour trouver un nouveau logement.

Ma deuxième question porte sur l'article 4, paragraphe 4, qui évoque des indemnités de 18 mois de loyer pour non-respect des motifs d'éviction.

Première réflexion: dans la première mouture du projet, il s'agissait de trois ans. Il y a donc eu, dans la dernière vision du projet, réduction de l'amende dissuasive.

Mais un problème d'interprétation se pose concernant le loyer à prendre comme référence. S'agit-il de l'ancien loyer payé par le locataire avant son éviction, ou s'agit-il du nouveau loyer demandé par le propriétaire au locataire occupant actuel? Par définition, l'ancien locataire a dû quitter les lieux pour raison d'occupation personnelle ou travaux importants.

Cette question n'est pas sans intérêt, puisque le loyer actuel sera probablement nettement plus élevé. Il serait bon dans la logique du gouvernement, qui veut être dissuasif, de prendre en considération 18 mois du nouveau loyer exigé.

Je demande au gouvernement de préciser que les 18 mois de loyer sont calculés sur base du loyer payé au propriétaire, au moment de l'action de l'ancien locataire évincé. Ce serait donc bien alors au loyer le plus élevé qu'il faudra faire référence?

La deuxième précision que le gouvernement devrait donner concerne l'application de l'article 7, alinéa 2. Comme je l'ai dit, la contrepartie octroyée pour améliorations faites au bien ne peut pas concerner des travaux de réparation qui incombent normalement au bailleur ou au preneur, sinon il y aurait à mon avis abus de motif.

Seuls des travaux de modernisation, d'extension ou de transformations justifieraient une augmentation de loyer.

Ma troisième remarque est qu'assez curieusement, pour l'application de l'article 7, le gouvernement n'a pas précisé clairement que le nouveau loyer dû dans le cadre de la prorogation est le loyer indexé maximum. On peut le présumer du fait que cet article autorise le remboursement au 31 août. Toutefois, le 1^{er} janvier, le locataire va se poser la question de savoir quel loyer il doit payer pour le premier trimestre de l'année.

Ma question est claire: à partir de quand et à l'initiative de qui, du bailleur ou du locataire, le loyer normal sera-t-il exigé? Le locataire peut-il d'office, dès le mois de janvier, payer son loyer indexé, et non pas les excédents demandés, ou bien un accord précis et préalable du bailleur sera-t-il nécessaire? Cette question mérite d'être précisée afin que les utilisateurs sachent, lorsqu'ils devront payer leur loyer de janvier — et indépendamment du problème de remboursement — s'ils peuvent, de leur propre initiative, ne payer que l'ancien loyer indexé.

Cet éclaircissement me semble nécessaire car l'article 1728^{quater} auquel le projet fait référence ne porte que sur des sommes déjà payées et non sur des sommes à payer.

J'en viens à une dernière question d'ordre pratique qui n'est donc pas directement liée au texte du projet de loi.

Un article du journal *La Lanterne* annonçait récemment que le ministre de la Justice avait ouvert une permanence téléphonique au numéro 5114200, laquelle permettrait à toute personne en difficulté de se renseigner sur les loyers et les conditions locatives. Cette initiative est louable car des problèmes d'interprétation sont à craindre. Toutefois, j'aimerais savoir comment ce service est organisé. Les questions seront sûrement nombreuses en janvier 1990, car tout le monde n'est pas censé pouvoir décrypter un projet de loi et tout le monde ne lit pas forcément le compte rendu des travaux du Sénat.

Avez-vous jugé opportun de mettre également en place ce genre de permanence à votre département des Affaires économiques, monsieur le ministre ? Dans l'affirmative, permettez-moi en tout cas de suggérer qu'elle fonctionne durant les samedis du mois de janvier, car bon nombre de personnes ne pourront pas prendre contact avec vos services durant la semaine, en raison de leur travail.

Il me paraît important de dispenser une aide à l'interprétation de la loi. Cela permettra également d'éviter une surcharge du contentieux par un excès de demandes de conciliations, de requêtes ou d'assignments en justice de paix.

J'aimerais donc que le ministre précise quelle organisation de ses services il a envisagée pour faire face à ce problème.

Cet après-midi, je reviendrai sur deux amendements qui, après réflexion, méritaient de vous être soumis. J'espère, monsieur le ministre, que, dans votre réponse, vous pourrez apporter les éclaircissements demandés en ce qui concerne l'interprétation de la loi, éclaircissements essentiels qui permettraient d'éviter l'incertitude juridique dans un certain nombre de domaines. *(Applaudissements.)*

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

M. Hotyat. — Monsieur le Président, le groupe socialiste est particulièrement satisfait de constater que le vote du projet de loi relatif à la protection du logement familial est prévu cette semaine à l'ordre du jour du Sénat et de la Chambre.

En effet, il faut faire face de toute urgence au problème des hausses sauvages de loyers. Ce problème est devenu très préoccupant, non seulement à Bruxelles qui est certes en tête de peloton, mais aussi dans d'autres grandes agglomérations. Ces hausses se manifestent aussi dans les zones semi- ou périurbaines: il y a quelques jours, une émission de la RTBF sur la spéculation immobilière dans le Brabant wallon a mis en évidence ce phénomène.

Ces hausses sont importantes. A côté des moyennes citées par le gouvernement révélant que le pourcentage de hausse des loyers progresse plus rapidement que celui de l'augmentation générale des prix, il y a les cas particuliers. Et l'on cite des augmentations de loyers pouvant aller jusqu'à 100 p.c.

De telles hausses frappent durement les personnes ou les familles aux revenus modestes, voire moyens. Elles ont pour conséquence des situations sociales difficiles et même dramatiques. De nombreux témoignages verbaux ou écrits l'attestent.

Une charge excessive de loyer perturbe la situation d'une famille. Ainsi que le souligne, à juste titre, l'exposé général du projet de loi, le déménagement vers un logement moins onéreux est également source de problèmes: qualité moindre du nouveau logement, éloignement de l'ancien milieu de vie engendrant des perturbations de la vie familiale, de la scolarité des enfants ou de la stabilité des personnes âgées.

Ce dernier point mérite une attention toute particulière. En effet, on sait combien le déracinement des personnes âgées d'un milieu auquel elles sont habituées depuis longtemps leur est nocif et combien la recherche d'un nouveau logement et l'organisation d'un déménagement leur pèsent. A cet égard, de véritables appels au secours sont lancés.

La préoccupation du parti socialiste est vive devant cette situation socialement intolérable. Pendant la campagne relative aux élections régionales bruxelloises, nous avons déjà souligné la dégradation de la situation. Fin août, le président Spitaels, à l'occasion de son interview de rentrée, avait réclamé des mesures d'urgence. Peu après, le bureau du PS l'appuya.

Le gouvernement s'est saisi du problème et, le 24 novembre dernier, a adopté le projet qui nous est soumis.

Notre collègue, M. Erdman, a déjà dressé une rétrospective historique du problème: la possibilité de cette spéculation brutale trouve son origine dans le fait que la loi sur les baux à loyer, résultant des lois des 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985, défendues par le ministre libéral Jean Gol, permet la libre

fixation du nouveau loyer au terme du contrat de bail. En plus, beaucoup de baux ayant une durée indéterminée, le bailleur peut y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis de six mois et ce, sans justification. Par conséquent, la menace du congé plane de manière permanente.

Le danger de telles dispositions a été souligné lors des travaux parlementaires de 1983. Roger Lallemant disait à cette tribune que «la critique la plus fondamentale qu'on peut faire à l'égard du projet, c'est qu'après avoir affirmé cette règle juste que l'augmentation des loyers doit être contenue dans certaines limites, le gouvernement donne par ailleurs aux bailleurs le pouvoir de tourner cette disposition à leur entière convenance, en recevant, en effet, le droit de donner congé aux locataires, même lorsque ceux-ci remplissent parfaitement leurs obligations». Roger Lallemant indiquait encore que les bailleurs n'auraient qu'à donner congé aux locataires pour leur imposer de substantielles augmentations.

Malheureusement, la situation que nous connaissons aujourd'hui démontre que cette analyse était parfaitement exacte.

Actuellement, que constatons-nous ? Le PRL ne reconnaît pas l'erreur sociale commise par excès de libéralisme et persiste en s'opposant au présent projet. Comment, dans ces conditions, accorder crédit aux déclarations des «ducs» annonçant une ouverture sociale du PRL ?

La révision de la législation sur les baux à loyer, en vue d'assurer une meilleure protection des locataires de logements familiaux, est un objectif du programme gouvernemental auquel nous sommes particulièrement attachés. Mais l'élaboration d'une législation permanente en la matière requiert quelque délai. Aussi faut-il prendre une mesure urgente et transitoire.

La possibilité de la hausse spéculative, on l'a vu, intervient au moment de la fin du bail, soit à son terme quand il est fixé, soit par congé lorsque la durée est indéterminée. La solution logique était donc de proroger les baux pour une durée limitée. C'est ce qui est proposé par le gouvernement. Tous les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viendront à échéance ou prendront fin par l'effet d'un congé donné par le preneur seront prorogés d'un an et les préavis en cours, de même que ceux notifiés avant le 1^{er} janvier 1991, verront leurs effets suspendus pendant la durée de la prorogation.

Des dérogations sont possibles — occupation personnelle par le propriétaire ou un membre de sa famille jusqu'au deuxième degré, reconstruction, transformation ou rénovation de l'immeuble —, mais le non-respect des modalités fixées donnera droit à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer. A cet égard, notons que les travaux de la commission ont mis en évidence que si le préjudice est important, le preneur pourra demander un supplément d'indemnité et le juge pourra l'accorder.

La loi s'appliquera au logement familial, c'est-à-dire à la résidence principale. C'est là, bien entendu, l'objectif majeur. Lors des discussions préparatoires au sein du gouvernement, la mesure a été étendue aux ASBL remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique et aux établissements d'utilité publique car, dans ce secteur aussi, des situations excessives ont été engendrées par le laxisme de la loi actuelle.

Le ministre de la Justice a souligné, à juste titre, que ce n'est pas une loi de blocage des loyers. Ceux-ci continuent à être indexés et même, le projet permet d'indexer les baux écrits pour lesquels aucune indexation n'était prévue lors de la conclusion du bail. Par contre, les preneurs qui, après le 31 août 1989, ont vu leur loyer augmenter au-delà de l'indexation normale, pourront réclamer le remboursement de cette augmentation.

Enfin, le projet de loi indique que, lors de la conclusion d'un contrat de bail, le précompte immobilier ne pourra plus être mis à charge du locataire. Sur ce point, je rejoins la question que M. Cerexhe a posée tout à l'heure quant à la permanence de cette disposition.

Le ministre de la Justice a indiqué que le Conseil des ministres lui avait demandé de lui proposer un premier texte de réforme

du Code civil pour le 31 mars 1990 et il a souligné la difficulté de cette tâche. Il n'est donc pas inutile de tracer, dès à présent, des pistes de réflexion dans la perspective de l'objectif gouvernemental de protection du logement familial.

Un premier point est la durée du bail. Il est évident que le délai de préavis de six mois est trop court et ne protège pas le locataire contre des résiliations intempestives, en cas de surchauffe des loyers. Le gouvernement le constate dans l'exposé général du projet de loi. « On peut aussi regretter », écrit-il, « que dans l'état actuel de la législation sur les baux à loyer, les locataires se voient attribuer un statut précaire quant à la durée du bail. »

Complémentairement, il faut aussi revoir le problème de l'enregistrement du bail : cet enregistrement est actuellement la meilleure protection du locataire, mais cette solution est onéreuse. Un procédé de substitution devrait être envisagé pour rendre opposables à quiconque tous les baux, quels qu'ils soient.

J'aborde un deuxième point. Un mécanisme de régulation doit permettre de lutter contre les augmentations exagérées de loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail. Des limites doivent pouvoir être fixées face aux excès. Le gouvernement reconnaît que « de telles hausses de loyer sont souvent injustifiées par rapport à la qualité du logement ». Pour cela, en tout état de cause, il faut bien connaître la situation et des observatoires des loyers devraient mettre au point des classifications et établir des points de référence.

L'expérience française, dans ce domaine, mérite tout notre intérêt.

Il s'agit là de trouver un équilibre délicat entre la protection du locataire et l'intérêt du propriétaire qu'il convient de ne pas décourager d'investir, avec les conséquences positives sur l'économie et l'emploi, et d'entretenir son bien.

Il convient aussi de souligner que l'essentiel de la politique du logement est aux mains des Régions et qu'il leur appartient de tendre vers l'objectif du logement pour tous. C'est ainsi que pour la Région bruxelloise, la plus durement frappée par la spéculation immobilière, la déclaration de l'Exécutif régional nouvellement installé, approuvée à la mi-octobre, fait du logement une priorité essentielle et définit un large éventail de mesures précises, aussi bien dans le domaine de l'urbanisme que dans ceux de la politique foncière et de la politique proprement dite du logement, tant social que moyen.

Le budget 1990, adopté il y a peu, concrétise cette orientation.

Il est donc utile que la concertation, qui a eu lieu entre le gouvernement national et les Exécutifs régionaux à propos du présent projet de loi, se poursuive dans l'avenir.

Le projet de loi prévoit également une mesure favorable aux propriétaires. Il s'agit du report de la péréquation cadastrale du 1^{er} janvier 1991 au 1^{er} janvier 1992. A cet égard, je tiens à indiquer que le PS considère qu'il est malsain de la reporter indéfiniment. Aussi prenons-nous bonne note du point de vue du gouvernement : il faut aller vers un système d'indexation du revenu cadastral, de manière à éviter des révisions périodiques.

Le projet que nous discutons aujourd'hui n'est qu'une mesure palliative, limitée dans le temps et transitoire. L'objectif essentiel est le projet définitif de protection des locataires de logements familiaux, prévu par l'accord de gouvernement et vivement souhaité par le parti socialiste.

Nous voterons donc le présent projet et attendons avec impatience le texte définitif. (*Applaudissements.*)

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

M. Desmedt. — Monsieur le Président, le projet de loi qui nous est présenté constitue, de l'aveu même du gouvernement, un moratoire et non une véritable réponse aux problèmes actuels du droit locatif. C'est dû au fait que le gouvernement ne semble pas s'être rendu compte de l'évolution inquiétante du marché locatif en temps utile.

Quelle est cette situation ? La fin du système de blocage des loyers pratiqué depuis 1977 et résultant des lois des 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985 a entraîné un dérèglement du marché locatif, accentué par la reprise de la construction et la spéculation immobilière. On a vu des loyers doubler, voire tripler, du jour au lendemain alors que, dans le même temps, les augmentations des revenus du travail sont réglementées et limitées.

Cette situation a abouti à rendre la recherche d'un logement décent de plus en plus difficile pour des catégories de plus en plus nombreuses de personnes obligées d'habiter des logements ne correspondant pas à leurs besoins.

C'est à Bruxelles que le problème est le plus sérieux, d'une part, parce que la spéculation y est encore plus développée qu'ailleurs — le titre de future capitale de l'Europe n'a pas que des avantages — et, d'autre part, parce que, contrairement à l'ensemble du pays, Bruxelles compte une proportion de 70 p.c. de locataires et de 30 p.c. de propriétaires.

Cette situation s'est développée depuis plus de deux ans et la déclaration gouvernementale annonçait d'ailleurs des mesures en vue de la protection du logement familial. Cependant, rien ne vint concrétiser cette déclaration d'intention, alors que la situation du marché locatif ne cessait de se dégrader.

Lors de la discussion du budget de la Justice de 1989, j'avais posé le problème en commission. Je cite le rapport de M. Pataer : « L'orateur aborde ensuite le problème du droit locatif. Il rappelle que les loyers ont été libérés en 1985 après une dizaine d'années de blocage et qu'une nouvelle législation, du reste assez sommaire, a été élaborée, dont on commence à ressentir les effets néfastes dans les grandes villes. C'est ainsi que les loyers augmentent de façon excessive. L'intervenant est d'avis que la seule solution à ce problème consiste en une nouvelle révision de la législation sur les baux. »

J'ai donc tenu ces propos au ministre de la Justice le 15 juin de cette année, en commission. La réponse qu'il m'a fournie tient en deux lignes; je cite à nouveau le rapport : « Vous avez parlé de la révision de la loi sur les loyers. Je n'ai pas de projet à l'heure actuelle. » Je trouvais, à ce moment, cette réponse étonnante et décevante. Aujourd'hui, je la trouve ahurissante, d'autant plus que ce projet nous est soumis quelques mois plus tard.

Puisque le gouvernement ne semblait pas se préoccuper de cette question, divers parlementaires ont pris des initiatives. Le premier fut M. Erdman, nous eûmes ensuite la proposition de M. Vaes puis celle de M. Van Rompaey. J'ai moi-même introduit une proposition le 13 novembre et je regrette qu'après plus d'un mois, elle ne soit pas encore imprimée et distribuée.

Ces diverses propositions avaient l'avantage d'être de portée beaucoup plus large que le projet gouvernemental.

Quoi qu'il en soit, les ministres s'étant enfin rendus compte de l'existence du problème, le gouvernement nous invite donc à approuver ce « petit projet » en nous promettant rapidement un projet plus approfondi concernant la législation sur les baux.

A cet égard, je voudrais rappeler que durant la dizaine d'années de blocage, les gouvernements successifs faisaient également voter annuellement des lois de prorogation en promettant sans cesse une législation fondamentale qui n'est jamais venue.

Rien ne nous garantit la survie du gouvernement actuel ni sa volonté de réformer véritablement le droit locatif.

Le chapitre du louage d'immeubles tel qu'il figure actuellement dans le Code civil devrait être entièrement revu, tant au point de vue de la forme que du fond.

Il faut, dès lors, regretter qu'en déposant ce miniprojet, le gouvernement empêche en fait la discussion des propositions d'initiative parlementaire qui présentaient l'avantage de s'attaquer plus fondamentalement au problème du droit locatif.

Cela étant dit, que contient en fait le projet gouvernemental ?

Il vise essentiellement à proroger d'un an les baux d'habitation venant à terme ou ayant fait l'objet d'un congé du bailleur avec,

en guise de compensation, j'imagine, le report de la péréquation cadastrale.

Ce projet — selon la formule classique — ne mérite ni cet excès d'honneur ni cette indignité. Il constitue simplement une mesure provisoire et urgente qu'on peut comparer à une décision d'un président de tribunal siégeant en référé.

Exceptons cependant une mesure contenue dans le projet et présentant un caractère définitif: il s'agit de l'interdiction de mise à charge du locataire du précompte immobilier. Je me rallie entièrement à cette disposition. Le précompte immobilier étant, par essence, un impôt sur le patrimoine, il est évidemment inéquitable d'en reporter la charge sur le locataire.

A la suite de l'intervention de M. Cerexhe, j'ai revu ce rapport. Je pense très honnêtement que votre collègue, le ministre de la Justice, a commis une erreur en donnant, à cette disposition, un caractère transitoire. En effet, il n'y a aucune raison que, pendant quelques mois, le précompte immobilier ne soit plus à charge du locataire pour revenir ensuite sur cette décision.

Je suppose que vous-même, monsieur le ministre, et votre collègue de la Justice pourrez confirmer, en fin des débats, la non-limitation à un an de cette disposition.

Les réactions de certaines associations de propriétaires, suscitées par ce projet, paraissent excessives car, s'il est évident que la situation actuelle découle d'excès commis par certains propriétaires ayant pratiqué la spéculation immobilière au détriment de leurs locataires, il est indéniable que les mesures proposées ne léseront en rien les propriétaires ayant appliqué des loyers normaux.

Cependant, certaines dispositions du projet peuvent, d'un point de vue juridique, prêter à critiques.

Tout d'abord, le problème de la rétroactivité, qui apparaît de plus en plus dans des lois, est toujours choquant car il constitue une cause d'insécurité juridique.

Ensuite, le fait de rendre opposables à des tiers de simples conventions verbales de location ou des conventions écrites, non enregistrées, est également discutable et constitue une dérogation aux principes de l'opposabilité des actes. Je ne crois vraiment pas qu'il soit bon, par des lois particulières, de déroger à des principes généraux de notre droit, sur des questions aussi importantes et qui touchent à la sécurité juridique.

Enfin, en ce qui concerne la technique légistique, je constate que ce projet, lorsqu'il sera devenu loi, sera inséré tel quel dans le Code civil, ce qui rendra le chapitre relatif aux baux d'habitation encore plus complexe.

Malgré ces réserves, le FDF approuvera ce projet pour un double motif: il répond à l'attente de nombreux Bruxellois menacés dans leur droit au logement et, en même temps, il ne constitue qu'une mesure transitoire, en attendant l'élaboration d'un texte plus fondamental.

A cet égard, nous notons l'engagement du gouvernement de déposer, dans les plus brefs délais, son projet de loi-cadre et espérons que celui-ci pourra être discuté et confronté avec les diverses propositions d'initiative parlementaire.

M. le Président. — Mesdames, messieurs, je vous propose d'interrompre ici nos travaux.

Ik stel voor onze werkzaamheden te onderbreken. (*Instemming.*)

Nous poursuivrons cette discussion cet après-midi à 14 heures.

Wij zetten deze bespreking vanmiddag te 14 uur voort.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(*La séance est levée à 12 h 15 m.*)

(*De vergadering wordt gesloten te 12 h 15 m.*)