

SEANCES DU MARDI 12 FEVRIER 1991
VERGADERINGEN VAN DINSDAG 12 FEBRUARI 1991

ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERING

MATIN

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 1185.

PROJET ET PROPOSITIONS DE LOI (Discussion):

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Proposition de loi modifiant les articles 1733 et 1734 du Code civil.

Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire.

Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil concernant les baux d'habitation.

Proposition de loi modifiant l'article 1344bis du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires de recourir à la procédure de la requête.

Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de bail à loyer.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

OCHTEND

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 1185.

ONTWERP EN VOORSTELLEN VAN WET (Beraadslaging):

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen.

Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen.

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure.

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial.

Orateurs : M. Hatry (motion d'ordre), M. le Président, Mme Delruelle-Ghobert, p. 1185.

Discussion générale. — *Orateurs* : M. Van Rompaey, rapporteur, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Hotyat, Erdman, Barzin, p. 1186.

Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning.

Sprekers : de heer Hatry (motie van orde), de Voorzitter, mevrouw Delruelle-Ghobert, blz. 1185.

Algemene beraadslaging. — *Sprekers* : de heer Van Rompaey, rapporteur, mevrouw Delruelle-Ghobert, de heren Hotyat, Erdman, Barzin, blz. 1186.

APRES-MIDI

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 1199.

MESSAGES:

Page 1199.

Chambre des représentants.

COMMUNICATIONS:

Page 1199.

1. Budgets administratifs.
2. Cour d'arbitrage.

PROJET ET PROPOSITIONS DE LOI (Discussion):

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Proposition de loi modifiant les articles 1733 et 1734 du Code civil.

Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire.

Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil concernant les baux d'habitation.

Proposition de loi modifiant l'article 1344bis du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires de recourir à la procédure de la requête.

Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de bail à loyer.

NAMIDDAG

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 1199.

BOODSCHAPPEN:

Bladzijde 1199.

Kamer van volksvertegenwoordigers.

MEDEDELINGEN:

Bladzijde 1199.

1. Administratieve begrotingen.
2. Arbitragehof.

ONTWERP EN VOORSTELLEN VAN WET (Beraadslaging):

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen.

Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen.

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure.

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial.

Discussion générale (Reprise). — *Orateurs*: Mme Herman-Michielsens, MM. de Clippele, Vaes, Cerexhe, Pataer, Pedé, Desmedt, de Seny, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes Moyennes, p. 1200.

ORDRE DES TRAVAUX:

Orateurs: M. le Président, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, M. Hatry, p. 1202.

PROJETS DE LOI (Dépôt):

Page 1220.

Projet de loi concernant un droit d'action des associations protectrices de l'environnement.

Projet de loi relatif à la publicité trompeuse en ce qui concerne les professions libérales.

PROPOSITION DE LOI (Dépôt):

Page 1220.

Mme Aelvoet et M. Vaes. — Proposition de loi relative à la composition des cabinets des ministres et des secrétaires d'Etat.

PROPOSITION (Dépôt):

Page 1220.

M. Henrion. — Proposition tendant à instituer une commission d'enquête parlementaire sur l'activité du gouvernement et de ses services en vue de la libération des otages du *Silco* et sur les modalités précises dont la négociation a été assortie.

Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning.

Algemene beraadslaging (Hervatting). — *Sprekers*: mevrouw Herman-Michielsens, de heren de Clippele, Vaes, Cerexhe, Pataer, Pedé, Desmedt, de Seny, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, blz. 1200.

REGELING VAN DE WERKZAAMHEDEN:

Sprekers: de Voorzitter, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, de heer Hatry, blz. 1202.

ONTWERPEN VAN WET (Indiening):

Bladzijde 1220.

Ontwerp van wet betreffende een vorderingsrecht van milieuverenigingen.

Ontwerp van wet betreffende de misleidende reclame inzake de vrije beroepen.

VOORSTEL VAN WET (Indiening):

Bladzijde 1220.

Mevrouw Aelvoet en de heer Vaes. — Voorstel van wet betreffende de samenstelling van de kabinetten van de ministers en de staatssecretarissen.

VOORSTEL (Indiening):

Bladzijde 1220.

De heer Henrion. — Voorstel tot instelling van een parlementaire commissie van onderzoek naar het optreden van de regering en haar diensten met het oog op de vrijlating van de *Silco*-gevangenen en naar de exacte wijze waarop de onderhandelingen zijn gevoerd.

N. 33

SEANCE DU MATIN — OCHTENDVERGADERING

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 20 m.
De vergadering wordt geopend om 10 h 20 m.

CONGES — VERLOF

MM. Van Hooland, Valkeniers, à l'étranger; Kuijpers, en mission à l'étranger; Swinnen, pour d'autres devoirs; Belot et Op 't Eynde, malades, demandent un congé.

Verlof vragen: de heren Van Hooland, Valkeniers, in het buitenland; Kuijpers, met opdracht in het buitenland; Swinnen, wegens andere plichten; Belot en Op 't Eynde, ziek.

— Ces congés sont accordés.

Dit verlof wordt toegestaan.

MM. Van Thillo, pour devoirs professionnels; Van Aperen, empêché; Laverge et Luyten, en mission à l'étranger, demandent d'excuser leur absence à la réunion de ce jour.

Afwezig met bericht van verhindering: de heren Van Thillo, wegens ambtsplechten; Van Aperen, belet; Laverge en Luyten, met opdracht in het buitenland.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving aangenomen.

ONTWERP VAN WET HOUDENDE WIJZIGING EN AANVULLING VAN DE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUISHUUR

VOORSTEL VAN WET TOT WIJZIGING VAN DE ARTIKEL 1733 EN 1734 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

VOORSTEL VAN WET STREKKENDE OM DE HUURDER WOONZEKERHEID TE WAARBORGEN

VOORSTEL VAN WET STREKKENDE TOT WIJZIGING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WAT DE HUURREGELING BETREFT EN TOT BESCHERMING VAN HET WOONRECHT DOOR MIDDEL VAN HET REGLEMENTEREN VAN DE HUURPRIJZEN EN HET WAARBORGEN VAN DE WOONZEKERHEID

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WAT DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN BETREFT

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK BETREFFENDE DE HUUR VAN WONINGEN

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN ARTIKEL 1344BIS VAN HET GERECHTELIJK WETBOEK TEN EINDE DE MAATSCHAPPIJEN VOOR SOCIALE WONINGBOUW EN HUN HUURDERS TE VERPLICHTEN OM BIJ HUURGESCHILLEN GEBRUIK TE MAKEN VAN DE VERZOEKSCRIFTPROCEDURE

VOORSTEL VAN WET TOT WIJZIGING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUISHUUR

VOORSTEL VAN WET TOT BESCHERMING VAN DE HUURDER VAN EEN GEZINSWONING

Algemene beraadslaging

PROJET DE LOI MODIFIANT ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AUX BAUX A LOYER

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LES ARTICLES 1733 ET 1734 DU CODE CIVIL

PROPOSITION DE LOI GARANTISSANT LA SECURITE D'OCCUPATION DU LOCATAIRE

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL SUR LE REGIME DU CONTRAT DE LOUAGE ET VISANT A GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT QUANT AU MONTANT DES LOYERS ET A LA SECURITE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AU LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL CONCERNANT LES BAUX D'HABITATION

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT L'ARTICLE 1344BIS DU CODE JUDICIAIRE POUR OBLIGER, EN MATIERE DE CONTENTIEUX LOCATIF, LES SOCIETES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LEURS LOCATAIRES DE RECOURIR A LA PROCEDURE DE LA REQUETE

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL EN MATIERE DE BAIL A LOYER

PROPOSITION DE LOI VISANT A PROTEGER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT FAMILIAL

Discussion générale

De Voorzitter. — Wij vatten de bespreking aan van het ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepa-

lingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur en van de voorstellen die over hetzelfde onderwerp handelen als het ontwerp.

Nous abordons l'examen du projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, ainsi que des propositions ayant le même objet que le projet.

La parole est à M. Hatry pour une motion d'ordre.

M. Hatry (motion d'ordre). — Monsieur le Président, ce dimanche 10 février, vers midi — il est, en effet, des sénateurs qui travaillent le dimanche —, alors que j'essayais de préparer mon intervention dans le débat de ce matin, je me suis rendu compte que les rapports ne m'étaient pas parvenus. Je vous ai envoyé un fax, monsieur le Président, pour vous informer qu'aucun des quatre rapports nécessaires au traitement en séance publique des points 1 à 4 de l'ordre du jour de ce matin — loyers, responsabilité des produits, ajustement budgétaire, crédit à la consommation — n'était en notre possession.

Dimanche soir, à 18 heures 30, j'ai constaté que ces rapports ne m'étaient toujours pas parvenus. Je vous ai alors renvoyé un nouveau fax dont les termes étaient les suivants : « Monsieur le Président, aucun des quatre rapports nécessaires pour entamer les points 1 à 4 de l'ordre du jour du Sénat du mardi 12 février, ne m'est encore parvenu aujourd'hui à 18 heures 30. En vertu de l'article 56 du règlement, il me semble, par conséquent, que les travaux ne pourront commencer que le mercredi 13 février, pour autant que les rapports nous parviennent demain et pour ceux qui nous seront parvenus à ce moment. »

Monsieur le Président, vous avez bien voulu me répondre par un fax qui ne me convainc nullement. Sa forme bureaucratique me paraît quelque peu curieuse et peu favorable à la thèse de l'autre partie. Vous y mentionnez que les rapports avaient été remis à la poste le vendredi 8 février 1991. D'après nos renseignements, cet envoi est parvenu aux destinataires le samedi 9 février 1991. De deux choses l'une : soit ce fax me présente comme un menteur — je ne crois pas que ce soit votre intention —, soit comme quelqu'un qui souhaite faire inutilement du grabuge.

Après vérification, j'ai été obligé de constater que le rapport m'était parvenu lundi matin à 7 heures 30, dans une enveloppe dont le cachet de la poste portait la date du vendredi 8 février à 21 heures. Or, toute la série de plis que j'ai reçus du Sénat le samedi, avaient été postés à 5 ou 6 heures de l'après-midi ce même vendredi.

Par conséquent, en postant les documents à 21 heures, même à Bruxelles, vous ne pouviez pas espérer que ce pli arriverait chez le destinataire le lendemain matin.

Monsieur le Président, l'article 56 du règlement dispose : « Les rapports sont traduits, imprimés en français et en néerlandais et distribués aux sénateurs, au plus tard l'avant-veille de la discussion générale. » Or, sur la base de l'ordre du jour, on souhaite entamer la discussion générale ce matin. Cela signifie que le cinquième alinéa de l'article 56 n'est pas respecté.

Dans ces conditions, je demande que le Sénat décide de différer ses travaux jusqu'à demain, pour tenir compte de l'article 56. Si cette demande n'était pas suivie d'effet, je réclamerais une suspension de séance pour permettre à notre groupe — d'aucuns siègent dans cet hémicycle et d'autres en commission — de se réunir pour délibérer de la suite à donner à nos travaux.

Monsieur le Président, je n'ignore pas que la demande de suspension est de droit. Il nous faudra certainement 30 à 40 minutes pour fixer notre attitude à l'égard de cette violation manifeste du règlement. J'en ai la preuve. (*Exclamation.*)

Monsieur le Président, vous ne pouvez pas nier avoir reçu le fax que je vous ai envoyé ce dimanche. Par conséquent, je demande le renvoi de la discussion générale à demain mercredi, ou à défaut, une suspension de séance de 30 minutes. (*Applaudissements.*)

M. le Président. — Une petite mise au point s'impose. Je ne mets nullement votre bonne foi en doute, monsieur Hatry, et, à votre demande, il a d'ailleurs été procédé, pour la seconde fois, à une petite enquête. Il en résulte que, conformément aux dispositions du règlement, les documents relatifs au projet de loi à l'examen ont bel et bien été envoyés vendredi dernier par les services du Sénat.

Je ne mets pas en doute, je le répète, votre affirmation selon laquelle vous les auriez reçus assez tardivement. Toutefois, l'enquête que j'ai menée auprès d'autres membres du Sénat, dont des Bruxellois, démontre que tous semblent avoir reçu ce courrier dans le courant de la journée de samedi, soit conformément au règlement.

Dès lors, votre souhait de reporter ce débat ne paraît pas fondé. Quant à la suspension de séance que vous demandez, afin de permettre à votre groupe de prendre attitude, la courtoisie ne me permet évidemment pas de la refuser. Toutefois, une suspension de 30 minutes me semble excessive.

M. Hatry. — Je demande pourtant une suspension de 30 minutes, monsieur le Président. Je ferai probablement une contre-proposition à l'issue de cette concertation, mais je veux m'assurer du soutien de mon groupe.

M. le Président. — Une suspension de 10 à 15 minutes vous est accordée mais j'invite les membres du groupe PRL à ne pas retarder inutilement la reprise de nos travaux.

M. Hatry. — Monsieur le Président, nous n'avons pas l'intention de différer inutilement le début des travaux.

M. le Président. — Je n'en doute pas, monsieur Hatry.

La séance est suspendue.

De vergadering is geschorst.

— La séance est suspendue à 10 h 25 m.

De vergadering wordt geschorst om 10 h 25 m.

Elle est reprise à 10 h 45 m.

Ze wordt hervat om 10 h 45 m.

M. le Président. — La séance est reprise.

De vergadering is hervat.

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, durant la suspension de séance, le groupe PRL, réuni, a constaté que vous ne déniez pas l'explication de M. Hatry qui n'a pas reçu en temps opportun le rapport relatif au projet de loi dont nous discutons aujourd'hui.

En conséquence, monsieur le Président, pourriez-vous permettre à M. Hatry d'intervenir à son gré au cours de la discussion générale, en l'autorisant à prendre la parole à tout moment durant la discussion des articles ? Vous lui donneriez ainsi l'occasion de rattraper le temps perdu à la suite d'un mauvais fonctionnement du service des Postes. Je le rappelle : le rapport ne lui est, en effet, parvenu que lundi, soit avec deux jours de retard sur le délai normal.

Si vous pouvez faire droit à cette demande, monsieur le Président, le groupe PRL vous en saura gré. (*Applaudissements.*)

M. le Président. — Madame Delruelle, je suggère que M. Hatry et moi-même nous nous concertions pour fixer ensemble le moment de son intervention.

Mme Delruelle-Ghobert. — Je vous remercie, monsieur le Président.

De Voorzitter. — De algemene beraadslaging is geopend.

La discussion générale est ouverte.

Het woord is aan de rapporteur.

De heer Van Rompaey, rapporteur. — Mijnheer de Voorzitter, de bedoeling van dit ontwerp is volgens de minister een einde te maken aan het systeem van voorlopige wetten zoals wij die sinds 1975 hebben gekend, een evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de huurders enerzijds en de belangen van de verhuurders anderzijds; en aan de huurder een grotere woonzekerheid te waarborgen evenals aan de verhuurder een behoorlijk rendement te verschaffen.

Tijdens de algemene bespreking in de commissie bleek dat de meerderheid van oordeel was dat dit opzet door de voorgestelde tekst kon worden verwezenlijkt, terwijl de minderheid hieraan twijfelde.

De leden die vonden dat het ontwerp te ver ging merkten op dat het geen evenwichtige regeling inhoudt tussen de belangen van de huurder en de verhuurder, dat het ontwerp geen positieve maatregelen bevat om de renovatie of het bouwen van nieuwe woningen te bevorderen en dat het ontwerp voortaan aan de eigenaars de lust zal ontnemen om nog in woningen te investeren.

Zij die vonden dat het ontwerp niet ver genoeg ging, meenden onder andere dat het ontwerp ook had moeten ingrijpen op de huurprijzen, dat de huurder onvoldoende beschermd is, onder meer met betrekking tot de toegang van het goed en dat het instellen van verzoeningscommissies voor huurgeschillen wenselijk ware geweest ten einde de vrederechter minder werk te geven.

Bij de artikelsgewijze bespreking werden enkele begrippen en bepalingen verduidelijkt die ik achtereenvolgens zal toelichten.

Ten eerste, het begrip « hoofdverblijfplaats » werd overgenomen uit de wet-Gol. Echter, voor het bepalen van die hoofdverblijfplaats is de inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister niet meer voldoende. Evenmin wordt de hoofdverblijfplaats geïdentificeerd met de woonplaats. Men wil alleen de huurovereenkomst beschermen die betrekking heeft op het onroerend goed dat iemand tot werkelijke hoofdverblijfplaats dient. Dit is een feitelijke kwestie die met alle middelen van recht kan worden bewezen.

Ergens zijn hoofdverblijfplaatsen hebben is geen juridische akte maar een feit waarop artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

Indien in de loop van de huurovereenkomst de bestemming wordt gewijzigd dan geldt de volgende regeling: wordt een tweede verblijf gewijzigd in een hoofdverblijfplaats, dan is de bestemming van de verhuurder nodig; zodra een hoofdverblijfplaats geen hoofdverblijfplaats meer is, valt de wettelijke beschermingsregeling.

Voor de uitsluiting van een goed als hoofdverblijfplaats en derhalve voor de niet-toepasselijkheid van deze wet is het akkoord tussen partijen niet voldoende. Dit akkoord moet door een aantal elementen worden gestaafd. Eén van deze elementen kan de natuurlijke bestemming van het goed zijn, maar dit element wordt in de wet alleen maar bij wijze van voorbeeld gegeven.

Een tweede begrip dat werd verduidelijkt betreft de staat van het gehuurde goed.

Het voorwerp van de huurovereenkomst is een woning die, dienende tot hoofdverblijfplaats, moet beantwoorden aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Indien aan deze elementaire eisen niet is voldaan, wordt deze overeenkomst getroffen door een relatieve nietigheid die kan worden ingeroepen door de huurder omdat zijn beschermd belang is geschonden.

De bepaling van artikel 2 is van dwingend recht in tegenstelling tot de bepalingen van artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek die aanvullend zijn. Daarenboven is de inhoud van artikel 2 nauwkeuriger en beperkter dan deze van artikelen 1719 en 1720.

Het amendement dat minimum technische normen wil doen vaststellen door de Koning, werd verworpen omdat dit aanleiding geeft tot aanzienlijke bevoegdheidsproblemen en omdat de toepassing van artikel 2 ook beperkt blijft tot de door de Koning vastgestelde normen.

Inzake de duur van de huurovereenkomst werden volgende verduidelijkingen gegeven.

Artikel 3 van afdeling II is de grondpeiler van de wet. Het is een compromis-oplossing tussen uiteenlopende standpunten en tegenstrijdige belangen. De duur van negen jaar wordt getemperd door een aantal ontsnapingsmogelijkheden die de partijen binnen zekere grenzen toelaten het contract te beëindigen, eventueel mits betaling van een vergoeding.

De amendementen tot wijziging van artikel 3 werden allen verworpen.

Op de vraag of opzegging kan worden gegeven voor één of meerdere personen, heeft de minister bevestigend geantwoord mits het gaat om familieleden tot in de derde graad.

De gegeven opzeggingsreden mag niet worden gewijzigd. De opgegeven opzeggingsreden dient te worden uitgevoerd. Hier geldt de theorie van de *via una electa*.

De termijn van één jaar, waarbinnen het goed moet worden betrokken, neemt een aanvang op het ogenblik dat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten, hetzij ingevolge de opzeg van de verhuurder, hetzij ingevolge de tegenopzeg van de huurder.

Over het tijdstip en de duur van het betrekken van de woning na opzegging voor eigen gebruik gaf de minister nog een aantal preciseringen.

Ten eerste, dat een verhuurder die opzegt voor persoonlijk gebruik het goed niet verder mag verhuren in afwachting dat hij het goed binnen het jaar zal betrekken.

Ten tweede, dat de huurder slechts schadevergoeding kan vorderen na het verstrijken van de termijn van één jaar, tenzij hij kan bewijzen dat het goed inmiddels werd verhuurd aan een derde.

Ten derde, dat, indien het goed niet gedurende de voorgeschreven periode van twee jaar wordt betrokken, de huurder de vordering slechts kan instellen na twee jaar, tenzij hij kan bewijzen dat het goed voordien aan een derde werd verhuurd.

Uit de bespreking in de commissie is gebleken dat de woorden « onder dezelfde voorwaarden » in het derde lid van paragraaf 6 van artikel 3 geen betrekking hebben op de duur van de overeenkomst, maar dat ze betekenen: « met dezelfde basisuurprijs en hetzelfde basisindexcijfer. »

Een vierde aandachtspunt was de overdracht van de huur en de onderhuur.

De woorden « de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst » in paragraaf 1 van artikel 4 moeten worden begrepen als zijnde het schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de eigenaar-verhuurder met de overdracht van de huurovereenkomst.

Het verbod tot volledige onderverhuur vindt zijn bestaansreden in de niet-toepasselijkheid van de wet; de woning dient dan niet meer tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder.

Een gedeeltelijke onderverhuur wordt wel toegelaten ingevolge de noodzaak die de huurder kan hebben een gedeelte van de woning onder te verhuren.

Ten vijfde werd er gesproken over de herziening van de huurprijs en de lasten.

Tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van elke driejarige periode kunnen de verhuurder en de huurder volgens het eerste lid van paragraaf 1 van artikel 7, overeenkomen de huurprijs te herzien.

De bedoeling van deze bepaling is te verhinderen dat de huurder onder druk zou worden gezet om reeds van bij de aanvang van de huur in te stemmen met opeenvolgende verhogingen na het verstrijken van iedere periode van drie jaar.

Indien nu buiten de termijn tussen de negende en de zesde maand een overeenkomst tussen partijen tot stand komt, is de sanctie dat de huurder zich kan onttrekken aan deze overeenkomst vermits de wettelijke bepaling van dwingend recht is.

Niets belet echter dat, wanneer partijen voor de vrederechter verschijnen en de huurder instemt met een herziening van de huurprijs, de vrederechter dit akkoord akteert. Het betreft hier trouwens een willige rechtsmacht.

Ten zesde ging er bijzondere aandacht naar de waarborg.

De waarborg waarvan sprake is in artikel 10, is bedoeld als een waarborg in een som geld. Artikel 10 is niet toepasselijk op een bankgarantie of op een inpandgeving van effecten.

Indien men opteert voor een geldsom als waarborg is het niet toegelaten nog een andere bijkomende waarborg te vragen.

Ten zevende kwam de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, (artikel 11), ter sprake.

Een huurder die zelf opzeg heeft gegeven, kan toch de verlenging vragen wegens buitengewone omstandigheden. De vrederechter zal hier alleen strenger zijn bij de appreciatie van de ingeroepen bijzondere omstandigheden.

De hoge leeftijd kan zowel voor de huurder als voor de verhuurder de reden zijn dat aan bepaalde omstandigheden een buitengewoon karakter wordt toegekend.

Tenslotte heb ik nog een verduidelijking bij artikel 13.

In artikel 13 is een vormfout geslopen. In paragraaf 1, 1^o, wordt dit artikel opgeheven en in paragraaf 3 wordt het gewijzigd.

Het gaat kennelijk om een materiële vergissing dat artikel 1716 in paragraaf 3 nog wordt hernomen. De weglating van artikel 1716 in paragraaf 3 is dan ook niet meer dan de verbetering van deze vergissing.

In artikel 14, paragraaf 2, is de Franse term «reconduction» juist en moet de Nederlandse vertaling «verlenging» verstaan worden als wederinhuring.

Omtrent het verbod de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, is er ook geen juridisch vacuüm, zoals sommigen ten onrechte meenden. Zodra artikel 8 van de wet van 22 december 1989 vervalt, wordt artikel 5 van onderhavig ontwerp van kracht.

Tenslotte werd de kritiek op artikel 17, volgens welke dit artikel aan de regering bijzondere machten worden toegekend, door de minister weerlegd. Die tekst is een letterlijke weergave van een uittreksel uit de handlichting bij de wetgevingstechniek van de Raad van State, dat reeds bij verschillende wetten werd gebruikt.

Mijnheer de Voorzitter, er werden tijdens de bespreking in de commissie 149 amendementen ingediend. Een beperkt aantal werd ingetrokken. De overige werden verworpen.

Het ontwerp werd aangenomen met 13 tegen 2 stemmen. Ik verzoek de Senaat dit ontwerp goed te keuren. (*Applaus.*)

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

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, mes premières paroles s'adressent au rapporteur que je félicite pour son rapport très détaillé, lequel reflète parfaitement les discussions qui se sont déroulées en commission.

L'accord de gouvernement négocié en 1988 par les partis de l'actuelle majorité précisait: «La législation en matière de bail à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial.»

La position du gouvernement était parfaitement claire: son seul souci se situait au niveau des locataires. Or, il prétend maintenant que le projet de loi qu'il nous soumet en la matière est un projet de loi équilibré, recherchant stabilité et pondération entre les droits et devoirs respectifs des propriétaires et des locataires.

Ainsi que nous allons le démontrer, il n'en est rien. Bien plus, ce gouvernement n'a rien fait en faveur de l'immobilier, ni dans sa réforme fiscale ni par l'indexation des revenus cadastraux. Celle-ci est, en fait, une révision déguisée, entraînant une augmentation de la taxation immobilière, à la seule charge des propriétaires et ce, d'une manière linéaire, sans aucun rapport avec l'évolution du marché immobilier comme ce fut toujours le cas lors des révisions précédentes.

Cette introduction m'amène à poser la question de savoir si la réforme en profondeur que le gouvernement nous soumet aujourd'hui en matière de baux à loyer se justifie, pour des raisons soit juridiques, soit économiques, soit sociales.

L'exposé des motifs du présent projet de loi révèle que le but visé par le ministre de la Justice est triple.

Primo, il s'agit d'abord de mettre en place une législation définitive qui se démarque ainsi des précédentes lois de blocage essentiellement provisoires et maintes fois renouvelées.

Secundo, il s'agit ensuite de réaliser un nouvel équilibre entre les droits et obligations respectifs des propriétaires et des locataires.

Tertio, il importait enfin également de concilier la rentabilité que les propriétaires entendent retirer de leurs biens immobiliers avec la nécessaire sécurité que les locataires sont en droit d'attendre en ce qui concerne leur maintien dans les lieux.

Tels sont donc, aux dires du ministre, les trois objectifs recherchés par le projet.

Après un examen de ce dernier, je pense pouvoir dire qu'en réalité, nous sommes donc très loin de ces buts avoués et que nos concitoyens sont abusés par des slogans faciles utilisés depuis de longs mois en la matière.

Voyons tout d'abord ce qu'il en est du caractère définitif de la présente législation.

Il est tout à fait erroné de placer la législation du 22 décembre 1989 sur le même pied que les précédentes lois provisoires de blocage. La loi du 22 décembre 1989 avait bel et bien un caractère définitif sous réserve de l'une ou l'autre disposition, principalement en matière d'indexation des loyers.

Et que constatons-nous aujourd'hui si ce n'est que l'on procède à une modification fondamentale de la législation actuelle en matière de baux à loyer, une modification orientée dans un sens unique qui est celui du renforcement de la protection du locataire?

Nous pouvons pourtant nous interroger sur la question de savoir si la législation actuelle n'était pas déjà suffisamment protectrice des locataires. Toutes les modifications apportées ces dernières années, sur des points bien spécifiques de cette vaste législation, ont contribué à renforcer la position du locataire.

Je me bornerai à citer, très rapidement et à titre d'exemple, les articles 1730, 1731, 1752bis et 1758bis du Code civil.

Ces articles me semblent suffisamment éloquents des préoccupations du législateur en faveur des locataires.

Par ailleurs, perd-on de vue le rôle modérateur joué par les juges de paix?

C'est ainsi que dans une interview au magazine *L'Instant*, M. Louesberg, juge de paix du canton de Louveigné, près de Liège, et président de l'Association royale belge des juges de paix, précisait: «Nous sommes les serviteurs de la loi. C'est tout. Cette nouvelle législation est une décision politique à laquelle nous n'avons pas participé. Mais nous nous y soumettrons fidèlement. Naturellement. Cette compétence dans le domaine des litiges au sujet des baux à loyer, nous l'avons toujours eue. Nous y sommes très attachés. La principale difficulté consiste à toujours juger humainement. Les propriétaires comme les locataires ont leurs droits et leurs devoirs. Cette nouvelle législation était peut-être nécessaire mais changera-t-elle fondamentalement les choses? A la vérité, je pense que le juge de paix sera encore et toujours celui qui, le plus souvent, sera amené à juger, en âme et conscience, au cas par cas.»

En définitive, existe-t-il tellement de litiges «locataires-propriétaires»? Quelles en sont les causes?

En commission de la Justice de la Chambre comme du Sénat, le ministre n'a pas pu fournir la moindre statistique ou information en matière de contentieux locatif. C'est regrettable.

De notre côté, nous disposons de chiffres intéressants provenant d'une étude réalisée par certains juristes et sociologues de l'Université d'Anvers sur 656 litiges locatifs qui ont été soumis pendant la période 1971-1984, au juge de paix des deux cantons d'Anvers et de ceux de Merksem et de Zandhoven.

Encore que cette étude soit limitée à certains cantons de l'arrondissement judiciaire d'Anvers, le plus important des Flandres, l'échantillon retenu par les enquêteurs me semble assez représentatif que pour pouvoir s'appliquer à l'ensemble des cantons judiciaires.

Ainsi, les litiges locatifs représentent environ 13 p.c. des litiges qu'un juge a à connaître, ce qui en révèle l'intérêt relatif par rapport au volume de travail du magistrat cantonal.

De plus, le nombre total des litiges locatifs a presque doublé pendant la période considérée. Les lois d'exception entrées en vigueur après 1975 ne sont certainement pas étrangères à la hausse sensible du nombre des procès.

Parmi les causes des litiges locatifs, le non-paiement du loyer par le locataire figure en bonne place: entre 67 et 81 p.c. selon l'année considérée.

Quant aux dégâts locatifs, dans 22 à 43 p.c. des procès, le propriétaire en poursuit la réparation. A ce propos, il ne faut pas perdre de vue que, dans un procès, il y a souvent plusieurs chefs de demandes: arriérés de loyers, réparation des dégâts locatifs, résiliation du bail, indemnités de relocation, etc.

Assez curieusement, l'indexation du loyer ne fait pas l'objet de beaucoup de litiges: 2 p.c. en moyenne.

Les litiges au sujet de la garantie locative sont plus nombreux: entre 4 et 9 p.c.

En résumé, il ressort de cette étude que les litiges locatifs ne sont pas tellement nombreux. De plus, à leur origine, figure souvent le non-respect, par le locataire, d'un certain nombre de ses obligations.

Par ailleurs et contrairement à ce qui est publiquement claironné, une étude sérieuse du projet me fait douter que l'on ait réellement voulu rechercher un juste équilibre entre les droits et obligations des uns et des autres.

Je viens déjà de le dire, mais je crois nécessaire d'insister à nouveau: ce sont essentiellement les intérêts des locataires qui ont été pris en considération. Les termes reproduits dans le rapport de la commission sont tout à fait révélateurs. Nous assistons bel et bien, aujourd'hui, au procès des propriétaires privés; dans des termes d'une grande généralité qui ne laissent pas de place aux nuances et à la diversité des situations réelles, nous découvrons ainsi, en lisant le rapport de la Chambre que les locataires sont des «économiquement faibles», que les propriétaires sont des «économiquement forts» et que le contrat de location n'est pas un contrat normal, mais un véritable contrat d'adhésion, au même titre que les contrats d'assurance dans lesquels, cela va de soi, le faible est toujours à la merci du fort.

Sur la base de ces considérations sans nuances, le ministre et la majorité concluent que les locataires doivent être protégés et, emportés par cet élan de générosité, ils en arrivent à nous concocter un texte où les locataires sont «surprotégés».

Il est vrai que, ce faisant, le ministre ne fait finalement rien d'autre que d'exécuter, comme je l'ai souligné en commençant cette intervention, le programme de la déclaration gouvernementale, qui prévoyait une intervention législative pour renforcer la protection du locataire sur son logement familial. Nous voyons bien que, dans tout cela, il n'a jamais été question de tenir compte des intérêts légitimes des propriétaires.

Si l'on en doutait encore, il suffit de rappeler que ce même gouvernement vient de procéder à l'indexation des revenus cadastraux.

Dans le cadre de ce qu'il faut bien appeler un «règlement de compte politique» avec les propriétaires privés, le gouvernement a prudemment omis d'associer les propriétaires publics, à savoir les nombreuses sociétés de logements sociaux.

On m'objectera en vain que le logement social est régionalisé: il n'en demeure pas moins que la relation juridique entre la société publique de logement social et ses locataires continue à être régie, sous réserve de l'une ou l'autre matière bien particulière, par les règles du droit civil, c'est-à-dire par le droit commun des baux à loyers. Il aurait donc été normal que ces propriétaires publics soient, eux aussi, concernés par la présente législation.

Il est, en effet, indéniable que les droits des locataires sociaux sont nettement moindres que ceux des locataires privés. Les locataires sociaux se trouvent, vis-à-vis des sociétés de logements sociaux, dans un état d'infériorité manifeste.

Prenons l'un ou l'autre exemple.

Tout d'abord, le régime de la caution locative. Dans le logement privé, si cette caution est constituée en une somme d'argent, elle doit être placée sur un compte ouvert au nom du locataire et bloqué en faveur du propriétaire. Les intérêts produits vont au locataire.

Dans le logement social, en tout cas en Région wallonne, la caution locative — sauf dans quelques sociétés telles que la Maison liégeoise qui, depuis le début de cette année seulement, applique l'article 1752bis du Code civil — est versée directement en mains des sociétés. Ces dernières disposent à leur guise des fonds ainsi recueillis. Les intérêts produits par ces sommes profitent exclusivement aux sociétés.

Pour des sociétés comme la Maison des Hommes à Flémalle et Sorélobo à Mons, cela donne des montants très importants qui se chiffrent en millions de francs.

Nous voyons mal pourquoi les locataires sociaux doivent être moins bien protégés que les locataires du secteur privé du logement. La protection à donner à la résidence principale du preneur serait-elle différente suivant que l'on se trouve en présence soit d'un locataire privé, soit d'un locataire social?

En sens inverse, nous percevons mal pourquoi les propriétaires publics — sociétés de logements sociaux — auraient plus de droits ou moins d'obligations que les propriétaires privés.

Un autre exemple qui peut être pris au niveau du logement social est l'augmentation, ces dernières années, des loyers, lesquels ont augmenté beaucoup plus que dans le privé.

Des hausses sont encore intervenues au début de l'année 1990 et ce, au delà des indexations autorisées dans le privé.

Il y a donc deux poids, deux mesures.

J'estime personnellement que si des problèmes de logement existent, c'est surtout dans le logement social qu'il faut en rechercher les causes, pour différentes raisons au nombre desquelles on peut citer par exemple, le manque évident de logements sociaux neufs et la politisation exagérée de l'attribution des logements dans ce secteur. Pour ces raisons donc, un certain nombre de candidats locataires se rabattent sur le logement privé où les conditions relatives aux montants des loyers sont évidemment différentes de ce qu'elles sont dans le logement social.

Des difficultés surgissent, dès lors, lorsque ce sont des personnes à faibles revenus, ayant légitimement leur place dans le logement social, qui se trouvent confrontées aux loyers du secteur privé, faute d'avoir pu, pour les raisons rappelées précédemment, s'insérer normalement dans le logement social.

En définitive, il faut le dire, le gouvernement et la majorité cherchent à faire payer aux locataires privés les insuffisances passées du pouvoir central et les insuffisances actuelles des autorités régionales en matière de logement social.

Dans le même ordre d'idées, nous ne pouvons que souligner le fait que les différentes associations de locataires qui sont intervenues comme groupes de pression lors de la confection du présent projet, ne sont nullement représentatives du secteur locatif privé. Il s'agit en fait d'associations de locataires émanant du logement social.

Enfin, abordons la question de savoir si le projet gouvernemental parvient bien à concilier la sécurité du maintien dans les lieux revendiquée par les locataires, d'une part, et le droit pour les propriétaires de réclamer une certaine rentabilité de leurs placements immobiliers, d'autre part.

L'examen du projet ne nous trompe pas longtemps: seule la stabilité du locataire est prise en considération; les propriétaires n'obtiennent pratiquement rien.

Faisant fi de nos traditions juridiques, le projet remet en cause le principe fondamental de la liberté contractuelle en matière civile. Le plus grave est qu'il le fasse sans raisons objectives, juridiques, économiques ou sociales. Le projet se borne en fait à concrétiser un choix politique qui est celui de la protection du locataire. Cela ressort à suffisance des différentes dispositions du projet et, plus précisément, de la nouvelle section II insérée dans le Code civil.

— Article 1^{er}: «Champ d'application».

Cette disposition est confuse et ne laisse aucun choix au bailleur. C'est le locataire qui décide ou non de l'affectation de l'immeuble loué comme résidence principale.

— Article 2: «Etat du bien loué».

Cet article fait double emploi avec l'article 1720 du Code civil. C'est la porte ouverte aux abus et exigences excessives des locataires. De nombreux problèmes d'interprétation sur les questions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité vont inmanquablement se poser.

— Article 3: «Durée».

Il y a, ici, disparition de la liberté contractuelle. Les baux auront une durée de neuf ans minimum ou de trois ans en trois ans. Pour récupérer son bien le bailleur devra remplir des conditions assez strictes :

a) Soit, pour occupation personnelle et ce, à tout moment, moyennant un renon de six mois;

b) Soit, pour effectuer dans l'immeuble loué des travaux importants égalant deux à trois ans de loyers et ce, à la fin de chaque triennat;

c) Soit, sans motif, moyennant des indemnités de six à neuf mois à la fin des premier et deuxième triennats de la première période de neuf ans.

Le bailleur peut cependant renoncer à ces différentes facultés de résiliation anticipée.

Par contre, le locataire, lui, peut s'en aller à tout moment. Où se trouve, monsieur le ministre, la stabilité du marché locatif dont vous avez fait état lors de la discussion en commission ?

Si, durant le premier triennat, le locataire veut partir, il devra payer une indemnité égale à un, deux ou trois mois de loyer, s'il quitte pendant la première, la deuxième ou la troisième année de ce premier triennat. Le locataire ne peut cependant, comme le propriétaire, renoncer à cette faculté de partir à tout moment. Le bailleur n'a donc aucune sécurité de revenus pendant une période minimale. Que se passera-t-il s'il a effectué des travaux importants pour louer le bien ? Devra-t-il les faire à nouveau pour le locataire suivant ? Comment amortir ces différents coûts ?

— Article 5 : « Précompte immobilier ».

Le précompte immobilier est définitivement à charge du bailleur alors qu'en fait, il s'agit essentiellement, à mon avis, d'une taxe sur l'occupation.

— Article 6 : « Indexation ».

Pour le bailleur, l'indexation n'aura d'effet que pour les trois mois qui précèdent sa demande. Avant, c'était un an. Par contre, le locataire peut remonter cinq ans en arrière pour le « trop payé » en matière d'indexation.

— Article 7 : « Modifications du loyer ».

Apparemment, il s'agit d'un cadeau fait aux propriétaires en compensation de la durée du bail. C'est un leurre car les conditions imposées aux propriétaires sont nombreuses. Il faut : des circonstances nouvelles; une variation d'au moins 20 p.c.; le juge « peut » ce qui est différent de « doit »; le juge statue en « équité ».

— Article 8 : « Baux d'auto-rénovation ».

Quel est l'intérêt de cet article ? Quelques lignes pour un sujet fort vaste. Les obligations du locataire ne sont pas du tout claires. Nous pensons notamment : au respect des règles de l'art dans l'exécution des travaux; aux délais d'exécution; aux accidents ou à la ruine du bâtiment causée par les travaux ou encore à l'abandon desdits travaux. Quelle est la protection prévue pour le bailleur ?

— Article 9 : « Transmission du bien loué ».

L'acquéreur du bien n'a plus grand-chose à dire. En définitive, il est préférable de vendre au locataire. Cette disposition constitue, en fait, un droit de préemption déguisé.

— Article 10 : « Garantie locative ».

Le texte adopté est en retrait par rapport à vos propositions initiales, monsieur le ministre. Vous envisagiez que la garantie locative, constituée d'une somme d'argent, puisse être mise en mains du bailleur, moyennant le paiement, par ce dernier, d'un intérêt calculé au taux légal. C'était, à mon avis, préférable à la situation actuelle.

— Article 11 : « Prorogation ».

Cette disposition est hautement critiquable car elle ouvre la porte à tous les abus. En effet, le locataire peut la demander même si c'est lui qui a donné le renon. Il a jusqu'à un mois avant la fin du bail, il peut demander deux prorogations et la durée de ces dernières n'est nullement limitée dans le temps.

Un juge de paix pourra ainsi accorder les prorogations de deux, cinq, voire dix ans.

— Article 13 nouveau, proposé par amendement : « Situation des locataires du logement social ».

J'ai déjà eu, dans le cadre du présent exposé, l'occasion de parler du problème du logement social. L'amendement libéral n'a pas été retenu, et ce malgré son intérêt évident. Je le regrette.

— Les articles 14, 15 et 16 du projet de loi sont relatifs aux « Dispositions transitoires ».

Ces dispositions instaurent le caractère rétroactif de la loi et ce, évidemment, en faveur du preneur.

En conclusion, les conséquences s'imposent sans qu'il soit besoin d'être sorcier pour les deviner : le projet va détourner les particuliers de l'investissement immobilier, situation qui engendrera à la fois la raréfaction de l'offre de logements et la dégradation du patrimoine existant.

J'ai la conviction que, malheureusement pour les promoteurs du projet, ni l'une ni l'autre de ces conséquences n'ira dans le sens d'un meilleur confort du locataire.

Pour se convaincre de l'attitude de fuite qu'adoptent, à l'égard du placement immobilier, certaines personnes désireuses d'investir, je me suis référée, en commission, à une étude publiée par la Société générale de Banque sur l'évolution du patrimoine des Belges, étude dont la conclusion est la suivante : « Le patrimoine des ménages belges a donc subi au cours des trente-six dernières années un certain nombre de chocs qui en ont profondément modifié la composition. Jusqu'en 1967, l'immobilier est le principal constituant de la fortune des particuliers. Son *return* est nettement plus avantageux que celui des placements financiers et de l'or. Il s'agit, au surplus, d'un placement sans grand risque. Les investissements à l'étranger sont également très importants.

Avec l'accélération de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, à la suite aussi de diverses dispositions légales et réglementaires visant la spéculation, l'attrait de l'immobilier diminue. Sa part, dans le patrimoine global, tend à se réduire au profit des acquis financiers et vraisemblablement des acquis dont le rendement ne se constitue que de gain en capital, tel l'or et les autres métaux précieux. Le risque du portefeuille des particuliers simultanément augmente.

A partir de 1973, les logements ont de nouveau la faveur des ménages mais la chute de leur *return*, à partir de 1967, met progressivement fin à la reprise. Le blocage des loyers conduit de nouveau à partir de 1980, à un recul de la part de l'immobilier dans le patrimoine global qui pourrait s'être interrompu en 1988.

La part de l'immobilier dans le patrimoine de nos concitoyens est donc en chute libre de 62,2 p.c. en 1967 à 36,8 p.c. en 1988. »

La Belgique va ainsi à contre-courant du mouvement européen. L'un des arguments des bailleurs, vous le savez, a toujours été de dire que l'abondance de l'offre reste la meilleure garantie des droits des locataires. Les ministres européens du Logement, réunis à Milan, ont bien dû convenir de cette vérité en constatant les dégâts provoqués par les politiques de contrôle des loyers en Europe. Dans les Etats membres, où les baux sont trop sévèrement contrôlés, le parc immobilier se dégrade et l'investissement dans le logement locatif chute; l'offre stagne et le marché parallèle se développe.

Comme remède à cette situation, dont les effets sont évidemment incompatibles avec « le droit au logement » que s'efforcent de développer les promoteurs de l'actuel projet belge, comme remède donc, les ministres des Douze préconisent unanimement d'assurer aux propriétaires une juste et équitable rémunération par l'intermédiaire d'une législation et d'une fiscalité immobilières appropriées.

L'exposé des motifs de l'actuel projet de loi le précise d'ailleurs également : « Le gouvernement est également conscient qu'il ne peut mener une véritable politique du logement sans encourager l'investissement... Il convient, en effet, que les dispositions législatives incitent les propriétaires à entretenir leur patrimoine immobilier par le réinvestissement d'une partie des revenus tirés des loyers. »

Sur la base de telles déclarations, quelles sont ces mesures que le gouvernement compte prendre pour encourager les investissements dans le domaine de l'immobilier ?

Aucune réponse ou précision concrète ne m'a été donnée en commission. J'ai plutôt l'impression d'assister au contraire puisque, comme j'ai déjà pu le préciser, parallèlement à l'actuel projet

de loi, le gouvernement a fait passer, à la fin de l'année dernière, le principe de l'indexation des revenus cadastraux, et ce avant une péréquation cadastrale plus importante.

Je souhaiterais donc, monsieur le ministre, que vous profitiez de cette dernière occasion qu'est la séance plénière d'aujourd'hui pour apporter des précisions qui seront autant de motifs d'éventuelles réconciliations des propriétaires avec un projet dont l'essentiel ne peut que les décevoir.

Pour toutes les raisons invoquées ci-avant, le groupe PRL votera contre ce projet de loi. (*Applaudissements.*)

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

M. Hotyat. — Monsieur le Président, en décembre 1989 j'intervenais à cette tribune, au nom du groupe socialiste, pour soutenir le projet de loi relatif à la protection du logement familial, adopté peu après. Il s'agissait de prendre une mesure d'urgence, à caractère transitoire car limitée dans le temps, face aux hausses sauvages de loyers qui frappaient non seulement des grandes agglomérations mais également des zones semi- ou périurbaines et débouchaient sur des conséquences sociales inacceptables.

J'ai indiqué, lors de cette même intervention, que notre groupe attendait avec impatience le texte du projet de loi concrétisant, par des mesures permanentes, l'objectif gouvernemental d'une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial. Ce projet est aujourd'hui soumis à notre discussion, après une longue maturation et un large débat. A nos yeux, il doit essentiellement permettre d'assurer au locataire une sécurité en matière de durée du bail: les baux seront, en principe, conclus pour une durée de neuf ans. Cette garantie de stabilité dans le logement constituant la résidence principale, va au delà de la simple sécurité physique d'un toit. Elle limite aussi les perturbations provoquées par tout déménagement dans la vie familiale, la scolarité des enfants ou le bien-être des personnes âgées.

Il s'agit d'un progrès considérable par rapport à la période antérieure à la loi de décembre 1989, celle des lois d'inspiration libérale pendant laquelle, de nombreux baux ayant une durée indéterminée, les bailleurs pouvaient y mettre fin, à tout moment, moyennant un préavis de six mois, sans justification aucune. Dans ces cas, la menace du congé planait de façon permanente sur les locataires et, comme l'a indiqué Roger Lallemand lors des travaux parlementaires de 1983 sur ce sujet, il suffisait aux bailleurs de donner congé aux locataires pour leur imposer de substantielles augmentations, situation que nous avons connue, en 1989, et contre laquelle il a fallu réagir d'urgence.

Pour avoir toute sa valeur, le principe des neuf ans ne peut souffrir que des dérogations limitées. En ce qui concerne les possibilités de résiliation du contrat par le propriétaire, trois hypothèses ont finalement été retenues, moyennant un préavis de six mois: à tout moment, possibilité de résiliation du bail, par le propriétaire, si lui-même ou des personnes apparentées à lui ont l'intention d'occuper personnellement le bien; à la fin du premier ou du deuxième triennat, résiliation possible si le propriétaire envisage d'effectuer des travaux importants dans l'immeuble loué; résiliation également possible sans motifs, moyennant le versement d'une indemnité correspondant à neuf ou à six mois de loyer selon que l'on se trouve à la fin du premier ou du deuxième triennat, cela de manière à freiner les pratiques spéculatives consistant à se débarrasser d'un locataire dans le seul but d'augmenter le loyer.

Ces dispositions ne sont pas celles du texte initial. Ces dernières ont été substantiellement amendées lors des travaux en commission de la Chambre, et les commissaires socialistes ont joué un rôle essentiel à cet égard. Initialement, le texte était plus restrictif quant aux possibilités de résilier le bail pour occupation personnelle ou transformation du bien loué tout en étant plus large en ce qui concerne la résiliation sans motifs. Il a paru plus logique de faciliter la libre disposition de son bien par le propriétaire lorsqu'il s'agit de l'occuper personnellement ou de l'améliorer par des travaux, ces prérogatives étant essentielles au droit de propriété. Par contre, compte tenu de l'objectif de la loi, il a paru logique de freiner la résiliation d'un bail avant terme, sans motifs déclarés, mais en réalité le plus souvent à des fins spéculatives.

Des baux d'une durée inférieure ou égale à trois ans pourront également être conclus pour répondre à un certain nombre de

situations. Cependant, des dispositions ont aussi été prises à ce niveau pour empêcher que la loi ne soit tournée par la conclusion de plusieurs baux successifs de moins de trois ans.

Le projet contient encore nombre de dispositions utiles sur lesquelles je ne m'étendrai pas: l'interdiction de la cession du bail, l'organisation de la sous-location partielle, la garantie limitée à trois mois de loyer et placée auprès d'une institution financière, la confirmation du fait que le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur, la possibilité de conclure un bail à rénovation, etc. Je salue à cet égard le travail de la commission de la Justice de notre assemblée qui a procédé à un examen exhaustif du projet, examen qui apporte d'utiles précisions.

Le projet tient également compte de la nécessité de maintenir un rendement raisonnable du secteur immobilier, pour ne pas décourager l'investissement et donc l'emploi dans l'industrie du bâtiment.

Le loyer de base est libre, le gouvernement a précisé qu'il n'a pas voulu agir sur le prix du service, considérant l'effet négatif sur les plans économique et social qu'avaient pu avoir à cet égard, dans notre pays comme à l'étranger, des législations réglementant les loyers. Mais comme l'a souligné le ministre de la Justice, la fixation de la durée du bail à neuf ans permet d'éviter des variations spéculatives purement conjoncturelles et de lisser les hausses de loyer dans le temps.

Il y a aussi possibilité d'indexer et de demander pendant des périodes limitées du bail une révision du loyer, celle-ci étant soumise à l'accord des parties ou, à défaut, à la décision du juge, mais pour autant que des conditions précises soient remplies.

Il faut, en effet, maintenir l'attrait du secteur immobilier pour l'investissement privé. Il est illusoire de croire que le secteur public pourrait pallier la carence de logements en cas de désinvestissement massif.

Une législation à long terme nous paraît également être une bonne chose pour l'ensemble du secteur immobilier. Chacun saura dorénavant à quoi s'en tenir. C'est un avantage de cette législation que d'éliminer l'imprévisibilité dans laquelle on se trouvait auparavant, situation qui n'est pas favorable au développement économique d'un secteur.

Pour nous, il y a dans ce projet un compromis équilibré entre ceux des intérêts des locataires et des propriétaires qui sont divergents. Pas de blocage des loyers, mais pas d'excès spéculatifs.

Un pas positif est franchi: la résidence principale du locataire va bénéficier d'une protection spéciale, comme c'est déjà le cas pour les entreprises protégées par les baux commerciaux ou les baux à ferme.

C'est dans cette perspective de progrès social que notre groupe apportera son entier soutien au projet de loi et continuera à observer avec vigilance l'évolution de la situation. (*Applaudissements.*)

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

De heer Erdman. — Mijnheer de Voorzitter, de SP onderschrijft volkomen de basisgedachte en de krachtlijnen van het wetsontwerp, in zoverre het uitvoering geeft aan de bepaling in het regeerakkoord dat de huurwetgeving zal worden hervormd ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hun dient tot gezinswoning.

In die geest was immers een wijziging van onze wetgeving op het vlak van de huur noodzakelijk om een einde te maken aan de sedert het begin van de eeuw heersende verwarring.

De SP-fractie is evenwel niet onverdeeld ingenomen met de wijze waarop het ontwerp is opgesteld en uiteindelijk aan de burger zal worden voorgesteld.

Wij zijn bovendien niet gelukkig omdat dit ontwerp reeds werd aangekondigd toen het Parlement in december 1989 de wet op de bescherming van de gezinswoning goedkeurde, terwijl het slechts eind 1990 ingediend werd.

Het kon in de Senaat pas worden behandeld nadat het in de Kamer werd geamendeerd, terwijl er in de Senaat een achttal voorstellen van wet aan de orde waren die betrekking hadden op dezelfde materie. Bovendien had de Senaat, gelet op de beperkte

verlenging van de wet van 22 december 1989 tot 28 februari 1991, meer bepaald door artikel 66 van de programmawet, enkel de keuze tussen verschillende kwalen. Wij moesten uiteindelijk opteren voor het minste kwaad, om te vermijden dat men terug zou vervallen in een totaal *laisser-faire*, een liberaal getinte contractuele vrijheid, waarbij de ongelijkheid ten nadele van de huurder was ingebouwd, en de tekst van het ontwerp, zoals hij in de Kamer werd geamendeerd, onveranderd aanvaardden.

De SP is uiteraard niet gelukkig omdat deze wettekst voor de ruim 750 000 huurders in Vlaanderen een duidelijke handleiding had moeten zijn van hun rechten en plichten. De grootste rechtspecialisten zullen niet ontkennen dat de tekst die ter stemming wordt voorgelegd volgens een modern geworden legistische techniek, dient te worden geïnterpreteerd in het licht van de parlementaire verslagen. De rechters daarentegen zijn daartoe niet verplicht en moeten zich in de evoluerende rechtspraak houden aan de eigenlijke wettekst.

Deze bedenking laat mij toe mijn bewondering uit te spreken voor het werk dat door de diensten van de Senaat werd gepresteerd onder de kundige leiding van de rapporteur, de heer Van Rompaey, die een trouw verslag uitbracht van de uitvoerige commissiebesprekingen. Dit verslag moet worden gelezen samen met het verslag van de kamercommissie en moet dienen als een leidraad in een doolhof. Nochtans kan artikel 17 van het ontwerp, dat de Koning toelaat de nog geldende wetsbepalingen betreffende huurovereenkomsten te coördineren, in overeenstemming te brengen en te vereenvoudigen en met het oog op vereenvoudiging de nodige wijzigingen aan te brengen, als vangnet dienen voor de vele onnauwkeurigheden of de noodzakelijke tekstcorrecties.

Ik kom niet terug op de discussie die in de commissie werd gevoerd over de term « verlenging » als vertaling van de Franse term « reconduction » in de tweede paragraaf van artikel 14. Uiteindelijk was iedereen het ermee eens dat het wel degelijk ging over « wederinhuurneming » en niet over « verlenging ». Dit werd trouwens uitdrukkelijk in het verslag opgenomen.

Ik ga dieper in op een meer fundamentele benadering die haar weerslag vindt in het ontwerp. De minister beklemtoonde terecht herhaaldelijk dat er voor de hervorming van de huurovereenkomsten drie invalshoeken mogelijk waren, namelijk: de staat van de woning, het bedrag van de huur en de duur van de huurovereenkomst. Uiteindelijk werd geopteerd voor de laatste. Nochtans mag ook de staat van de woning niet uit het oog worden verloren, vooral daar in artikel 2 van het ontwerp wordt gespecificeerd dat het gehuurde pand moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

De SP beklemtoonde steeds dat het huisvestingsbeleid het recht op wonen voor iedereen moet waarborgen. Ik verwijs hierbij naar de voorstellen van de heer Stroobant om het recht op wonen op te nemen in de Grondwet, wat het recht inhoudt te kunnen beschikken over een kwalitatief goede woning tegen een billijke huurprijs. Krotten mogen dus niet langer worden verhuurd, wat nu nog te veel gebeurt. Huurders hebben recht op een minimale woonkwaliteit. Ook de sanering van het woonpatrimonium is hier bij gebaat, zodat de Gewesten hiermee rekening moeten houden in hun woonbeleid.

In de memorie van toelichting onderstreept de regering dat de tekst van artikel 2 op twee essentiële punten verschilt van hetgeen bepaald wordt in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek. Deze laatste leggen aan de verhuurder de verplichting op het gehuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren en het tijdens de duur van de overeenkomst in een zodanige staat te onderhouden, dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

Deze artikelen zijn van aanvullende aard, terwijl artikel 2 van dwingend recht is. Daarenboven geeft artikel 2 van het ontwerp nauwkeurige en beperkte minimum criteria aan opdat een gehuurd goed, bestemd om tot hoofdverblijfplaats te dienen, aan de vereisten van menselijke waardigheid zou kunnen beantwoorden.

Naast de bepalingen in artikel 8 betreffende de huurovereenkomst met renovatie, worden in artikel 2 — steeds volgens de memorie van toelichting — de vereisten bepaald die betrekking

hebben op de essentiële elementen van een huurovereenkomst. Bij gebreke ervan kan worden gesteld dat afbreuk is gedaan aan het voorwerp zelf van de overeenkomst.

Tijdens de besprekingen in de kamercommissie wordt bevestigd wat in de memorie van toelichting werd uiteengezet en verklaart de minister dat deze bepaling « niets nieuws bevat in die zin dat een gelijkaardige verplichting aan de huurder wordt opgelegd in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek ». De rapporteur in de kamercommissie bevestigt dat artikel 2 inderdaad als een principieusverklaring moet worden beschouwd, terwijl de minister verwijst naar de memorie van toelichting om nogmaals te onderstrepen dat het ontbreken van deze voorwaarden afbreuk doet aan het voorwerp zelf van de overeenkomst.

Tijdens de bespreking in de senaatscommissie stelt een lid zelfs voor het kwestieuze artikel te doen vervallen; omdat hij het interpreteert als volstrekt overbodig aangezien het een overlapping is van bepalingen die reeds in het Burgerlijk Wetboek voorkomen.

De minister heeft dan — zoals trouwens perfect weergegeven in het verslag — de draagwijdte van artikel 2 toegelicht, als zijnde een bescherming van — weliswaar particuliere — belangen, namelijk die van de huurder, om te kunnen wonen in omstandigheden waarin aan de elementaire voorwaarden inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid is voldaan.

De minister erkende evenwel dat artikel 2 een politieke compromisplossing inhoudt en technisch gezien niet volmaakt is. Het is evenwel een eerste stap in de richting van de verbetering van de kwaliteit van de woning.

Tijdens de bespreking in commissie heb ik reeds laten opmerken dat de bepalingen van artikel 2 van dit ontwerp enerzijds, en de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek anderzijds, complementair zijn. Artikel 2 houdt een richtlijn in, terwijl daarnaast de verplichting tot levering van het gehuurde in goede staat onverminderd blijft behouden.

Om volle draagwijdte te geven aan de intentie van de wetgever die weergegeven wordt in artikel 2, zou de minister ons hier reeds moeten bevestigen dat initiatieven worden genomen in overleg met de Gewesten in het kader van hun woonbeleid om spoedig de elementaire normen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid vast te leggen, dit zonder afbreuk te doen aan parallelle en complementaire nationale bevoegdheden op het vlak van de veiligheid.

Het is misschien toeval dat wij vandaag ook een ontwerp van wet met betrekking tot produktenaansprakelijkheid bespreken. Het hiervoor aangehaalde voorbeeld bewijst echter ten overvloede dat de goede bedoelingen van het ontwerp, in het bijzonder die over de woonzekerheid van de huurder, schade kunnen berokkenen aan de gebruiker, zijnde de huurder, maar ook aan de verhuurder. De wetgever moet zich dan ook bewust zijn van zijn verantwoordelijkheid bij het opstellen van soortgelijke teksten. Zij moeten in hun wordingsgeschiedenis reeds worden getoetst aan zulke uiteenlopende interpretaties.

De minister heeft ons toegezegd dat, ten behoeve van het grote publiek, door zijn diensten een brochure zal worden uitgegeven met de rechten en de verplichtingen van eenieder. Dit is een goed initiatief. Alleen vrees ik dat door bepaalde syndicaten en/of goed gestructureerde verdedigers van eigenbelangen veel sneller een vademecum op de markt zal worden gebracht voor degene die de wet wil omzeilen, met richtlijnen om de doelstelling van de wet en het dwingend karakter ervan te ontduiken.

Het is trouwens kenschetsend dat van het eerste ogenblik af, ontwerp teksten die nog moesten worden besproken in de regering, ten onrechte door eigenaarsyndicaten al als definitieve huurwetten werden gepubliceerd. Hierbij werd dan onmiddellijk opgeroepen tot het vrijwaren van het eigenbelang door het indijken van mogelijke gevolgen van de huurwet. Zo werd er onder meer opgeroepen tot het sluiten van korte huurovereenkomsten. In dat verband zij er nu al voor gewaarschuwd dat men zich in een sfeer van wetsontduiking begeeft door systematisch gebruik te maken van de bepalingen van artikel 3, paragraaf 6, inzake de verkorte huurovereenkomst teneinde te ontsnappen aan de bepalingen inzake de normale huurovereenkomsten, die aan de huurder een woning als hoofdverblijfplaats moeten waarborgen.

Tijdens de besprekingen over de regeling inzake de overdracht van het gehuurde goed, werd er trouwens de aandacht op gevestigd dat een verhuurder de wet kan omzeilen door het verhuurde goed in te brengen in een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. In het verslag wordt dan ook terecht de reactie van de minister hierop opgenomen, namelijk dat de vrederechter desgevallend zal onderzoeken of er in hoofde van de verhuurder geen frauduleuze opzet aanwezig is en dat de vrederechter ook wetsontduiking kan sanctioneren.

Een lid van de kamercommissie stelde in nogal krasse bewoordingen dat de socialisten met het ontwerp een aantal punten hebben doorgedrukt. Zo worden de contracten in principe voor negen jaar gesloten en komt de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar. Indexering is mogelijk, maar niet met terugwerkende kracht. Voor huurder en verhuurder gelden verschillende opzeggingstermijnen. De verhuurder is daarenboven verplicht tot schadevergoeding. Tenslotte kan de huurovereenkomst zonder vaste dagtekening worden tegengeworpen aan de verkrijger.

Hetzelfde lid, waarvan ik de partijpolitieke aanhorigheid niet moet vermelden, onderstreepte dat het ontwerp volgens hem ook positieve elementen bevat, zoals de mogelijkheid om korte contracten van minder dan drie jaar af te sluiten, de huurprijzen met maximum 20 pct. te herzien en te allen tijde het contract met de huurder zonder motivering te kunnen opzeggen.

Ondanks de aanpassingen die in de Kamer werden aangebracht, waardoor sommige zure oprispingen van het bedoelde lid werden gemilderd en de juichkreten ietwat verstomden, komt onze bekommerning omtrent deze materie uit een heel andere invalshoek, namelijk het recht op wonen, in tegenstelling tot de totale contractuele vrijheid die door de wet-Gol van december 1983 opnieuw werd ingevoerd.

Wij vonden het noodzakelijk prioriteit te geven aan de risicogroepen op de woningmarkt en een globale aanpak van het huisvestingsbeleid met een maximaal behoud van de nog resterende open ruimten na te streven. Wij hebben het steeds nodig gevonden dat de Gewesten, verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid, overleg zouden plegen met de nationale overheid en dat een verantwoord huisvestingsbeleid zou worden gestoeld op een degelijke kennis van de feitelijke woonsituatie.

Wij zijn, althans in Vlaanderen, vertrokken van de realiteit dat daar op 13 511 km² ten minste 1 000 961 wooneenheden staan waarin meer dan 5 500 000 personen leven.

Onze bekommerning voor de woonproblematiek en onze inzet voor een betere bescherming van de huurder, inzonderheid voor de woonzekerheid, zijn gekend. Reeds in 1982 dienden de kamerleden Cools en Van den Bossche een voorstel van wet in betreffende de huurovereenkomsten. Onze partij heeft in haar congressen en in de algemene raad « Wonen in Vlaanderen » het probleem herhaalde malen naar voren gebracht. Ik heb deze zorg vertolkt in een eerste voorstel waarin ik heb benadrukt dat de ervaring leerde dat onze betrachting slechts kan worden verwezenlijkt door het principe van contracten van onbepaalde duur, door een strenge regeling van de opzegmogelijkheden en door een strikte beperking van de huurstijging. In het meer volledige voorstel van wet dat ik heb ingediend werd eenzelfde leidraad gevolgd.

De regering zegt dat in het ontwerp dat wij bespreken een evenwicht werd gezocht, een compromis werd nagestreefd. Daardoor klagen degenen die baat hadden bij het vroegere onevenwicht thans over een schending van hun rechten en vinden degenen bij wie hoop werd aangewakkerd in de tekst onvoldoende waarborgen — soms terecht — voor de beloofde woonzekerheid.

Een compromistekst waarin ingrediënten van twee verschillende recepten in één produkt worden vermengd kan leiden tot een discussie, tot nieuw onevenwicht en tot verkeerde interpretaties of tot ongelijkheid in behandeling.

Ik ga hier niet in op voorbeelden, maar men kan de toestand van de verhuurder ten overstaan van de verkrijger van het verhuurde goed telkens vergelijken met de toestand ten overstaan van de in dat goed verblijvende huurder. Men kan de rechten van de eigenaar afwegen naargelang hijzelf of zijn naaste familieleden het verhuurde goed willen betrekken tegenover zijn inzichten om werken uit te voeren in het verhuurde goed en tegenover de moge-

lijkheid die hem wordt geboden, zij het niet meer te allen tijde, om bij het verstrijken van elke driejarige periode de huurovereenkomst te beëindigen zonder motivering, maar dan wel mits betaling van een vergoeding.

In het nieuwe ontwerp werden ontegensprekelijk verbeteringen aangebracht aan de wet-Gol, zowel met betrekking tot de staat van de verhuurde woning als tot de regeling inzake opzeg voor eigen gebruik of voor het uitvoeren van grote werken. De toestand van de onderhuurder en de overdracht van huur worden beter geregeld. De onroerende voorheffing blijft ten laste van de eigenaar, zoals trouwens in de algemene bepaling van de wet van 22 december 1989.

De huuraansprakelijkheid bij brand wordt geregeld op basis van de bestaande rechtsleer en rechtspraak. De sterk uiteenlopende plaatselijke gebruiken in verband met de duur van de opzeg worden afgeschaft. Dit zijn positieve punten die overigens geïnspireerd zijn door onze vroegere teksten, ook al worden ze niet helemaal overgenomen en zijn ze misschien minder duidelijk.

Wij kunnen alleen maar betreuren dat door de lange wordingsgeschiedenis van deze wet en de mobilisatie van bepaalde belangen sommige bestaande huurovereenkomsten aan het dwingend karakter van de wet zullen ontsnappen. Wie een idee heeft van het aantal geschreven contracten met betaalde duur, zal onmiddellijk begrijpen dat de inwerkingtreding van dit ontwerp niet veel invloed zal hebben en enkel een verbetering voor de toekomst kan inhouden.

Deze compromistekst is aanvaardbaar voor de SP omdat hij een vooruitgang betekent inzake de aanpassing en de herziening van de huurprijs. Wij gingen ervan uit dat de huurprijs onveranderd moest blijven en vragen ons dan ook af of deze constructie een einde zal maken aan de speculatie die, zo klonk het eenstemmig, moest worden afgeremd.

Wij stellen vast dat men is afgestapt van het door ons geponeerde woonrecht dat noodzakelijkerwijze moet leiden tot een huurovereenkomst van onbepaalde duur voor de gezinswoning. De Kamer vond weliswaar een tussenoplossing en wij vragen ons dan ook af of het afkooprecht dat aan de verhuurder wordt toegestaan na het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, wel een goede beslissing is. Dat zal de praktijk moeten uitwijzen.

De verhuurder zal dus te allen tijde, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, de huurovereenkomst kunnen beëindigen indien hij of zijn familie het goed werkelijk zelf wil betrekken.

Dit recht, zo wordt duidelijk gezegd, kan niet worden gecumuleerd met andere modaliteiten van beëindiging. Het zal de verhuurder dus niet toegelaten zijn, eens deze optie gekozen, het goed door derden te laten betrekken. Hij kan zich niet van de oorspronkelijke huurder afmaken met een goedkopere afkopsom of mits verhuring aan een veel hogere huurprijs aan een derde. De verhuurder kan bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode wel, zonder motivering, de huurovereenkomst beëindigen op voorwaarde dat hij een vergoeding betaalt. Speculatie blijft hier dus een rol spelen. Ongeacht of deze vergoeding, onmiddellijk eisbaar, aan de huurder moet worden uitgekeerd zal het bedrag van deze vergoeding moeten afhangen van de mogelijkheden van de verhuurder om van een nieuwe huurder hogere huurgelden te vragen.

Hiervoor zal door de rechtspraak trouwens een analoge toepassing moeten worden gevonden voor de verkrijger van het gehuurde goed, zoals bepaald in artikel 9, opdat deze de huurovereenkomst zou kunnen beëindigen voor het einde van een triënnale periode. Het vooruitzicht van meer winst zal ongetwijfeld tot hogere huurprijzen leiden. Dit vooruitzicht en de mogelijkheid om korte huurovereenkomsten af te sluiten, wat tevens inhoudt dat aan nieuwe huurders hogere prijzen kunnen worden gevraagd, moeten ons terecht ongerust maken.

De minister van Justitie heeft dit in zijn toelichting voor de Kamer een « uitlaatklep » genoemd. Hij vond het trouwens normaal dat de vergoeding geringer werd naarmate het einde van de huurovereenkomst naderde. Zeker voor huurovereenkomsten van bepaalde duur zou het omgekeerde moeten gelden. Er zal dus alleszins met belangstelling worden uitgekeken naar de rechtspraak van de bevoegde vrederechters die ook in die gevallen zul-

len moeten oordelen over de verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Waar de kwetsieuze vergoeding moet dienen om de huurder in staat te stellen een andere huisvesting te vinden, moet deze volgens artikel 11 nog aan de vrederechter worden onderworpen indien eventueel verlenging wordt gevraagd voor buitengewone omstandigheden.

In onze benadering van deze problematiek en onverminderd eventuele toetsing van deze tekst aan de realiteit en aan de rechtspraak, menen wij dat aan dit afkooprecht van de verhuurder in de toekomst een correctie zal moeten worden aangebracht.

Zoals reeds gezegd is de SP steeds uitgegaan van een prioritaire bekommernis voor de risicogroepen op de woningmarkt. Sommigen beweren hier ten onrechte dat wij de lasten van een sociale huisvestingspolitiek overdragen aan de privé woningmarkt, maar juist zij hebben de huisvestingspolitiek gedurende jaren laten stagneren. Enkel de huidige Vlaamse Executieve heeft een inspanning gedaan om dit gedeeltelijk te verhelpen.

Het verzekeren van het recht op wonen voor iedereen vereist dat de gewestelijke en nationale overheden maatregelen nemen ten voordele van iedereen.

Ieder persoon heeft recht op een behoorlijke huisvesting. Nochtans moeten op de eerste plaats degenen worden geholpen die het zonder overheidssteun moeilijk hebben op de woningmarkt. Daarom moeten regels van dwingend recht worden ontworpen die de zwakke bevolkingscategorieën toelaten een fatsoenlijke woning te huren. Sommige groepen huurders worden echter omwille van niet-financiële kenmerken gediscrimineerd op de woningmarkt: de bejaarden, de grote gezinnen, de alleenstaanden met of zonder kinderen, de migranten, de thuislozen, de gehandicapten. Wanneer deze mensen bovendien slechts over een laag inkomen beschikken, hebben zij het extra moeilijk.

Hier gaat onze bekommernis zowel naar huurder als naar de kleine eigenaar die de rentabiliteit van zijn eigendom niet speculatief benadert, maar als een deel van zijn inkomen. De SP is sociaal voor eenieder die bescherming nodig heeft.

In de onderhavige tekst vermeldt alleen artikel 11 een mogelijke extra bescherming voor een bepaalde groep: het bepaalt dat de vrederechter in het kader van de procedure voor verlenging wegens buitengewone omstandigheden rekening moet houden met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen.

Tijdens de bespreking werd bijzonder aandacht besteed aan dit aspect. Er werd duidelijk gesteld dat de hoge leeftijd, onder meer van de huurder, op zichzelf geen verlenging van de huurovereenkomst wettigt, maar wel moet worden gezien in het licht van de feitelijke toestand van diezelfde huurder. In bepaalde gevallen kan hoge leeftijd echter wel een buitengewone omstandigheid zijn.

De leeftijd van de huurder die een aanvraag voor een plaats in een tehuis heeft ingediend verdient bijzondere aandacht. Het is duidelijk dat bijvoorbeeld bejaarden, die meer dan een jaar moeten wachten om te kunnen worden opgenomen in een tehuis of in een bejaardenflat, recht hebben op een bijzondere bescherming. Wij zijn van mening dat ook voor de hiervoor vermelde risicogroepen waarborgen moeten worden gevonden om het huurcontract te verlengen wegens buitengewone omstandigheden, weliswaar beperkt in tijd en met inachtneming van de rechten van de verhuurder en van de opzegging wegens de in het ontwerp omschreven redenen. Wij hebben hiervoor het volste vertrouwen in de vrederechters.

Wij mogen de psychologische gevolgen van het verhuizen van een oudere huurder, die jarenlang in hetzelfde pand heeft gewoond, niet uit het oog verliezen, of deze verhuis nu financieel vergoed wordt of niet. Wij mogen ook de financiële beperkingen van jonge grote gezinnen niet uit het oog verliezen. Het verzekeren van een volwaardige plaats in de samenleving aan minder-validen zou worden gehypothekeerd wanneer men geen rekening houdt met de noodzakelijke aanpassingen op de woningmarkt ten behoeve van deze personen. Ik citeer dit niet alleen als voorbeeld, maar ook als richtlijn.

Het huisvestingsbeleid in de jaren negentig moet ook voor de privé-woningmarkt een antwoord bieden aan de twee grote uitdagingen: het tegengaan van de uitsluiting van een grote groep mensen en het tegengaan van de verloedering van het leefmilieu.

Indien de woningmarkt bij het sluiten van huurovereenkomsten zou reageren met discriminatoire maatregelen ten opzichte van de hierboven genoemde risicogroepen, dan moet dit worden geïnterpreteerd als een wetsontduiking — en ik loop hiermee vooruit op iedere individuele beslissing van de bevoegde rechter — en als een verstoring van het maatschappelijk geheel.

De SP wil het recht op wonen realiseren en zelfs als een grondwettelijk recht vastleggen. Hiervoor moet het probleem echter op een globale wijze worden benaderd. Het onderhavige ontwerp kan als een stap in de goede richting worden beschouwd, maar uit mijn uiteenzetting blijkt ten overvloede dat wij ten opzichte van bepaalde punten nog een aantal mentale restricties hebben.

De SP zal dit ontwerp goedkeuren. Wij wensen echter dat de uitwerking ervan op het terrein wordt getoetst en wij behouden ons het recht voor te gepaste tijde de nodige correcties aan te brengen indien blijkt dat een stelselmatige ontduiking van de doelstellingen van onderhavige wet de draagwijdte ervan zou ondermijnen. Het blijft de bedoeling van de SP om door een definitieve huurwet voor eens en voor altijd rechtszekerheid te bieden aan verhuurders en huurders van gezinswoningen.

Het is dus ja, maar ... (*Applaus.*)

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

M. Barzin. — Monsieur le Président, permettez-moi d'abord de dire combien je regrette la façon dont le Sénat a été amené à traiter ce projet de loi sur les baux à loyer. Nous avons dû travailler, en commission de la Justice, en sachant qu'aucun amendement ne serait accepté par le ministre, soutenu par les groupes de la majorité. Aucune rectification de texte, si minime soit-elle, même d'ordre technique, ne devait être admise. Sans doute, dans les premières heures, nous avait-on laissé entendre qu'il n'était pas impossible que certains amendements, particulièrement justifiés, soient retenus, pour autant que le calendrier permette une navette rapide à la Chambre, car ce projet devait, à coup sûr, être d'application le 28 février prochain. L'argument invoqué était le « vide juridique » qui résulterait d'un retard puisque la loi devait s'appliquer aux baux à durée indéterminée en cours, lesquels avaient été prorogés d'un an par la loi du 22 décembre 1989, elle-même prolongée dans ses effets jusqu'au 28 février 1991 par l'article 66 de la loi du 28 décembre 1990. Le gouvernement s'était donc fixé lui-même l'échéance du 28 février 1991 pour appliquer, comme il le souhaite, la nouvelle loi aux baux en cours.

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

Comme nous le supposions, aucun amendement n'a été admis, et le projet ne retournera donc pas à la Chambre. Il est frustrant pour une assemblée législative de devoir aborder et traiter un texte en sachant qu'on ne pourra rien y changer! Le gouvernement, en déposant un projet soit devant la Chambre, soit devant le Sénat et en n'admettant des modifications que dans la première chambre saisie — ce qui est de plus en plus fréquent pour les projets à connotation politique — contourne le fonctionnement normal de notre système bicaméral.

Dans le cas présent, nous sommes saisis d'un projet qui tend à modifier profondément les règles du droit civil sur les baux à loyer, et il aurait été tout à fait justifié que le Sénat puisse, le cas échéant, amender le texte. Confrontés à cette situation, les membres libéraux de la commission de la Justice se sont fait un point d'honneur de pousser très avant la discussion de ce texte en déposant des amendements, en suscitant des questions pour qu'au moins, le rapport de nos travaux en commission soit un bon outil de référence pour les praticiens et toutes les personnes concernées. J'ai personnellement déposé quarante amendements sur des questions de droit ou de fait et je crois pouvoir dire que même s'ils n'ont pas été adoptés, ils ont contribué à mettre en lumière les différents aspects — à mes yeux, négatifs — de ce projet.

Afin d'éviter tout malentendu, je tiens à dire que je partage l'avis selon lequel les dispositions du Code civil sur les baux à loyer — et notamment les baux qui concernent le logement princi-

pal du locataire — peuvent être utilement améliorées et complétées. On aurait pu, sans faire de l'idéologie, affiner les règles du Code civil pour qu'elles se rapprochent le plus possible de l'image que nous nous faisons de rapports harmonieux entre propriétaires et locataires.

Aujourd'hui, le plus souvent, entre bailleurs et preneurs avisés, on ne souscrit qu'à des baux équilibrés, dont sont absentes les clauses excessives; on règle la durée, le prix — en général indexé — et on fait un état des lieux; pour la garantie, la formule de l'article 1752bis du Code civil peut s'appliquer, c'est-à-dire le dépôt d'une somme sur un compte bloqué; s'il y a des charges pour des parties communes, elles sont dues sur la base d'un décompte dont la réalité peut être vérifiée. Vous allez me dire que c'est ce qui se passe entre parties avisées. Sans doute, mais le rôle du législateur n'aurait-il pas été de généraliser, par la loi, ce que font aujourd'hui les plus avisés? A mes yeux, c'est ainsi que nous protégeons les plus faibles.

Le Code civil se prête effectivement à de nombreuses améliorations fonctionnelles des rapports entre propriétaires et locataires, et certaines d'entre elles ont déjà pris forme ces dernières années: je pense à l'élaboration des états des lieux, au calcul de l'indexation, à la formule de garantie bancaire et à la notification des frais réels. A titre personnel, je ne vois pas non plus d'inconvénient à ce que le précompte foncier ne puisse plus être mis à charge du locataire: cette charge faisant en fait partie intégrante du loyer, il me paraît plus sain d'adapter ce loyer en conséquence. De même, je n'ai personnellement pas d'objection à ce que les baux puissent être prorogés dans certaines circonstances exceptionnelles, pour autant que cela ne devienne pas une habitude, que ce soit limité dans le temps, et que le bailleur ne soit pas surpris au dernier moment, quand il a déjà trouvé un nouveau locataire ou pris d'autres dispositions pour utiliser son bien.

En ce qui concerne les augmentations dues à l'index, je conçois aussi qu'un délai raisonnable soit fixé, pour que le locataire ne soit pas surpris par une accumulation d'indexations non réclamées. Enfin, il me paraît aussi évident que les lieux doivent être salubres et répondre à certains critères de confort.

Tout cela pour dire, monsieur le Président, que sans faire de l'idéologie, il y a moyen, en recourant au bon sens, d'améliorer la loi pour qu'elle protège ceux qui pourraient être victimes d'excès.

La critique que l'on peut faire au présent projet de loi, est que les modifications qu'il propose baignent dans le parti pris et la caricature.

Au hasard des pages du rapport, je relève — page 75 — que « le ministre souligne que la solution adoptée à l'article 3 est un compromis entre les intérêts contradictoires des parties ». En fait, c'est le cas de tous les contrats: sont en présence une ou des personnes qui offrent un produit ou des prestations, et une ou des personnes qui souhaitent se procurer ce produit ou ces prestations.

En ce qui concerne la location du logement principal, vouloir tout régler par la loi, dans le chef tant du propriétaire que du locataire, aboutit fatalement à une solution qui ne satisfait personne, puisqu'on instaure comme règle intangible un schéma unique. Les limites de cette solution apparaissent d'elles-mêmes, le projet nous étant présenté comme le résultat d'un choix politique, avec des compensations de part et d'autre pour assurer un certain équilibre. Cela veut dire qu'on a imaginé, un peu artificiellement, les besoins des uns et des autres pour créer, non pas un modèle de contrat de bail, mais un schéma de situations.

En fait, ce qui sous-tend cette démarche, c'est l'idée que chacun a droit au logement. Je partage cette idée. Je pense aussi qu'à notre époque, dans une société développée, nous devons être capables d'assurer à nos concitoyens des conditions de logement décent. C'est d'ailleurs la politique qui a été développée pendant des décennies, à savoir favoriser par de multiples mesures l'accès à la propriété, et se réserver, par la construction de logements sociaux, la faculté de loger ceux qui n'ont pas encore réussi à accéder à cette propriété et qui ne disposent pas des moyens pour payer un loyer normal. Beaucoup d'institutions et de personnes œuvrent dans ce secteur social du logement, sans oublier les centres publics d'aide sociale à qui il arrive souvent de payer des locations en tout ou en partie pour résoudre des cas individuels.

Il existe aussi un marché de la location, qui est fonction de l'avoir et des investissements immobiliers des particuliers. Il est clair que par ce projet, on veut agir sur ce marché. De quelle façon

et dans quel sens? Officiellement — si j'ose dire — le but poursuivi est de garantir aux locataires, qui utilisent les lieux pour leur logement principal, une certaine durée d'occupation.

Mais quelle est la portée exacte de cette obligation de maintenir le locataire dans les lieux un certain nombre d'années par la seule force de la loi? Manifestement, on vise une situation dans laquelle, sans l'obligation légale, le preneur ne resterait pas dans les lieux: il se pourrait, en effet, qu'au terme du bail, le propriétaire veuille, soit occuper les lieux lui-même, soit les faire occuper par quelqu'un d'autre, soit encore donner à son bien une autre affectation et tout cela — me semble-t-il — est son droit. Il se pourrait aussi que le propriétaire demande au locataire, pour renouveler le bail, un loyer plus élevé, que le locataire ne veut pas donner. Alors, de deux choses l'une: ou bien ce loyer dépasse les prix du marché et ce locataire a toutes les raisons de ne pas l'accepter et d'aller voir ailleurs ou bien ce loyer correspond au prix du marché et le locataire, s'il tient à l'immeuble, aurait intérêt à l'accepter.

Quel est l'effet du projet de loi? Garantir le logement? Je ne le pense pas car si le propriétaire souhaite louer son bien et qu'on lui offre le prix, il n'a aucun intérêt à chercher un autre locataire et à supposer que, pour une raison ou une autre, il veuille quand même mettre fin au bail, le locataire, disposé à payer le prix du marché, n'aura aucune peine à trouver un autre logement. En fait, le locataire ne tirera profit de la loi que s'il veut se maintenir dans les lieux alors que, sans elle, il ne s'y serait pas maintenu et c'est justement une différence de prix qui fera la différence.

Agir sur les prix des locations privées est, en fait, l'objectif du gouvernement. Est-ce justifié? Le gouvernement se propose d'amputer les revenus des propriétaires par une moins-value sur les locations et, par voie de conséquence, une moins-value sur les immeubles. Il s'agit d'un impôt déguisé et on fait jouer au propriétaire un rôle qu'il n'a pas à jouer.

Si le gouvernement entend mener, aujourd'hui, une politique du logement en agissant de force sur le marché des locations privées, il faut reconnaître que c'est un fameux constat d'échec de tout ce qui a été fait pendant des décennies pour faciliter l'accès à la propriété et promouvoir le logement social. Ce déplacement des charges du secteur public vers le secteur privé est-il justifié? En premier lieu, je constate qu'on ne nous a pas fourni de données sur les besoins. Combien y a-t-il de logements sociaux? Répondent-ils aux besoins? Quelle est la situation pécuniaire des personnes qui les occupent? Quels sont les loyers pratiqués? Quelle est la rotation des locataires? Quel est le nombre des demandes en attente? Etc.

Monsieur le Président, ce projet tend, en quelque sorte, à réquisitionner le logement privé et nous ne sommes pas en possession de données sur les besoins.

De plus — comble du cynisme —, ce que le gouvernement concocte pour les propriétaires privés pourrait ne pas être applicable aux logements sociaux! L'amendement que le groupe libéral a déposé et qui consiste à dire qu'« à défaut de dispositions décrétables contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne et à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social » a, en effet, été repoussé par treize voix contre deux.

Le rapport de nos travaux en commission ne mentionne malheureusement pas la réponse que vous nous avez communiquée, monsieur le Vice-Premier ministre, mais se borne à dire qu'il faut se référer à vos déclarations en commission de la Justice et en séance plénière de la Chambre. Or, si je lis le rapport de la commission de la Justice de la Chambre, j'apprends, page 101, que le rejet du même amendement « est plutôt motivé par le brouillard qui entoure le partage des compétences en ce domaine et par l'argument selon lequel, dans le domaine des compétences du législateur national, la loi nationale s'applique même aux logements sociaux sans qu'il soit nécessaire de le préciser ».

Pour ma part, j'ai le souvenir, monsieur le Vice-Premier ministre, de ce que vous avez déclaré en commission que le Code civil était applicable aux logements sociaux, dans la mesure où, dans la matière qui nous occupe, les Régions n'y avaient pas dérogé dans le cadre de leurs compétences. Dans l'intérêt des commentateurs, des praticiens et des usagers, je vous demanderais, monsieur le Vice-Premier ministre, de préciser exactement ce qu'il en est, afin

que les personnes qui occupent aujourd'hui un logement dans une habitation sociale sachent si la nouvelle loi va s'appliquer à leur situation.

Monsieur le Président, j'admets qu'il y ait des circonstances dans lesquelles se justifie un effort particulier de la population. Ainsi, au lendemain d'une guerre ou en période de crise aiguë, on conçoit que des mesures soient prises pour canaliser le marché et faire en sorte qu'il satisfasse à la demande du plus grand nombre. De telles mesures sont, en général, bien acceptées tant la nécessité en paraît évidente, et aussi parce que l'effort est partagé, à des degrés divers, par toutes les catégories de la population. Dans le cas qui nous occupe, il n'est d'abord pas démontré qu'il y a carence de logements en général et de logements sociaux en particulier et, ensuite, le gouvernement demande un effort aux seuls propriétaires de biens immobiliers.

Mon sentiment est, qu'avec ce projet, le gouvernement fait du social à bon compte. Il entend donner à un certain public l'image d'une avancée sociale sans que cela lui coûte. D'aucuns diront « Bravo ! ». Mais qui dira « Bravo ! » ? Ceux qui ne sont pas loin de penser — comme certains de nos collègues que j'ai entendus à la commission de la Justice — que la location d'un logement pourrait être considérée, à l'instar de l'usufruit ou de l'emphytéose, comme un démembrement du droit de propriété et que les indemnités que fait peser ce projet sur les propriétaires en défaut de respecter toutes les prescriptions de la loi, s'apparenteraient aux indemnités dues en cas d'expropriation. On constate ainsi que ce projet de loi à des relents d'une idéologie qu'on croyait révolue. Pour lui redonner forme et consistance, ses partisans expriment des visions très manichéennes : d'un côté les gros propriétaires exploités, et de l'autre, les pauvres prolétaires analphabètes sans logement.

Cette vision pêche par ses propres excès : on sait que la grande masse des propriétaires sont de petits propriétaires — des personnes qui ont épargné pour acheter un second immeuble ou qui en ont hérité en rachetant, bien souvent, la part d'autres héritiers — et que, pour ces personnes, les locations constituent un élément vital de leurs revenus. Par contre, on sait que les locataires sont loin d'être tous démunis, marginaux et ignorants. Il arrive qu'ils soient eux-mêmes propriétaires d'un ou de plusieurs immeubles donnés en location. Sans doute trouve-t-on du côté des propriétaires davantage de gens qui ont une propension à des placements immobiliers et, du côté des locataires, des gens qui soit en attente de le devenir eux-mêmes, soit n'ont aucun intérêt pour ce genre de placement. Il se peut que, globalement, les propriétaires — parce que davantage « assis » dans la société — soient plus aisés que les locataires, comme il se peut aussi que, globalement, ils soient plus âgés... Cependant, on aurait tort de simplifier outre-mesure la situation des uns et des autres pour ne retenir que des modèles qui ne seraient plus que des caricatures.

J'ai déjà dit que je regrettais que, dans le cadre de la révision des dispositions du Code civil sur les baux à loyer, on ne se soit pas concentré sur des améliorations fonctionnelles des relations entre bailleurs et preneurs et qu'on y ait mêlé, inutilement, des idéologies surannées. Cela ne veut pas dire que j'aurais été opposé à une réflexion sur les différentes situations des personnes qui cherchent à se loger.

Qui trouve-t-on comme candidats-locataires pour un logement personnel ? Beaucoup de célibataires, peut-être en attente d'un autre état civil, des personnes en instance de divorce ou divorcées — le cas échéant avec des enfants à charge —, beaucoup de jeunes ménages avant de devenir eux-mêmes propriétaires, des gens qui n'ont pas de situation fixe en raison de leur travail, des personnes âgées qui, par convenance ou non, sont ou deviennent locataires.

Quel est leur souhait ? Disposer d'un logement pendant un certain temps et être assurés de pouvoir en disposer pendant ce temps. Eh bien, ce schéma très simple, mais très courant, le projet qui nous est soumis n'est pas capable de le résoudre ! Les parties ne peuvent plus décider librement de la durée de la location et le bailleur peut reprendre son bien à tout moment pour occupation personnelle. Sous couvert d'équilibre, le projet donne aux uns et aux autres des droits qu'ils ne réclamaient même pas, et auxquels les parties ne peuvent déroger. Ainsi, elles ne peuvent convenir, en une fois ou par le biais de reconductions, d'une durée de location dépassant trois ans et inférieure à neuf ans. Pour la même période,

le bailleur ne peut renoncer au droit de reprendre son bien à n'importe quel moment pour occupation personnelle et, inversement, le preneur ne peut renoncer au droit de mettre fin au bail à tout moment. Un contrat de bail n'est plus à même de sécuriser les parties : dans chaque cas, c'est la loi qui s'impose, avec des mécanismes très compliqués, pour résoudre d'autorité toutes les situations.

En schématisant l'effet de cette loi dans le chef du bailleur et dans l'hypothèse d'un logement utilisé comme résidence principale, on peut dire que, par rapport à ce qu'était un bail de 3-6-9 ans, elle autorise encore des baux de trois ans, éventuellement prolongés jusqu'à neuf ans, mais en supprimant l'échéance intermédiaire des six ans. En fait, c'est plus compliqué que cela puisque le premier terme de trois ans n'est possible que moyennant certaines précautions consistant à limiter, par un écrit enregistré, la durée du bail à trois années et le terme — rendu obligatoire — des neuf ans ne se conçoit dans cette hypothèse que si, ensuite, le preneur est laissé dans les lieux sans qu'il y ait eu congé. Qu'en est-il du terme intermédiaire des six ans ? La loi prévoit que le bailleur peut, à ce moment, mettre fin au bail « sans motif », moyennant un congé de six mois et le paiement d'une indemnité égale, en l'occurrence, à six mois de loyer.

Quelle signification donner à ce congé dit « sans motif » ? Je pense qu'il est illusoire de prétendre que le bailleur mettrait fin au bail sans motif en quelque sorte pour son bon plaisir. S'il veut mettre fin au bail, c'est précisément parce qu'il a un motif, sans doute pas un des motifs organisés par la loi, à savoir l'occupation personnelle ou la perspective de travaux, mais un motif qui peut résulter de ce que le loyer payé ne correspond pas au prix du marché ou de ce que le locataire — sans être l'auteur d'une faute caractérisée qui justifierait peut-être la résiliation — accumule des manquements qui rendent les rapports difficiles soit avec le bailleur, soit avec des voisins. De plus, pour que le bailleur soit disposé à mettre fin au bail en payant une indemnité de six mois de loyer, nul doute que ce motif soit un très bon motif ! Cela démontre, si nécessaire, que la loi est loin de prendre en compte la réalité des situations.

Et quelle est la signification morale de cette indemnité qui consiste, en quelque sorte, à « racheter » le droit de récupérer son bien ? Quel est le sens de cette pénalité dont on dit qu'elle est dissuasive et qui ne sera due, en fait, que lorsque le bailleur a de très bonnes raisons de mettre fin au bail ? Je doute que ce genre de sanction, même potentielle, soit de nature à améliorer les rapports entre propriétaires et locataires. Cette remarque vaut également pour l'indemnité — selon le cas, d'un, de deux ou de trois mois — que le preneur est amené à payer s'il doit quitter les lieux pendant le premier triennat.

Cette loi organise, pendant toute la durée de vie du contrat de bail, un « parcours du combattant », avec une série d'obstacles et de pénalités, qui non seulement s'écarteront de ce que souhaitent en fait les personnes intéressées, mais leur donne de multiples occasions de transformer des rapports contractuels sereins en relations contentieuses.

J'ai déjà dit que je regrettais que l'on n'ait pas poussé la réflexion sur les différentes situations et les besoins des candidats-locataires. Je ne pense pas qu'il aurait été possible, ni souhaitable, de rencontrer toutes les situations dans la loi. Cela nous aurait cependant permis de voir quelle est la limite d'un texte légal en la matière et d'éviter que la règle ne devienne inutilement contraignante à la suite d'un amalgame. Appliquer le droit à des situations concrètes est, en effet, le rôle du juge. Bien souvent, les juges de paix, appliquant une jurisprudence prétorienne, accordent des délais plus ou moins longs à ceux qui doivent quitter leur logement parce que leur bail arrive à son terme et même dans le cas où la résiliation est demandée pour manquement du preneur. Ainsi, si le locataire, cité en résiliation de bail pour défaut de paiement, annonce au juge qu'il attend une intervention du CPAS pour intervenir dans les frais ou pour le loger ailleurs, il est vraisemblable que la cause sera reportée pour qu'entre-temps, la solution envisagée puisse intervenir.

Sous un autre angle, il faut aussi tenir compte de tous les aléas de la procédure permettant à une partie de bénéficier de nombreux reports de la cause, qu'il s'agisse de prendre connaissance du dossier, de consulter un avocat, de faire une offre de paiement, le cas

échéant de changer d'avocat, de faire défaut, de faire opposition, d'interjeter appel, toutes circonstances qui peuvent retarder de très nombreux mois la décision du juge et, partant, la libération des lieux, puisqu'une décision de justice est indispensable pour obtenir le départ de quelqu'un qui s'y refuse. Il faut encore ajouter le délai que prend l'intervention d'un huissier pour signifier et pour exécuter la décision.

Ainsi, au delà de la durée conventionnelle, éventuellement prorogée par l'effet de la loi, une occupation peut se poursuivre pendant de très nombreux mois par le seul fait des procédures. Ces cas sont fréquents : les jeunes avocats — désignés sous le bénéfice du *pro deo* — connaissent, comme leurs aînés, la façon d'obtenir de nombreuses remises permettant à leur client de rester dans les lieux. Faut-il le dire, pendant tout ce temps, la récupération des loyers est des plus aléatoires, notamment en raison de l'insolvabilité du débiteur. Je plains le propriétaire confronté à un locataire qui, après avoir utilisé toutes les ressources du présent projet, utilisera aussi toutes les ressources d'une procédure judiciaire !

Autre curiosité de ce projet : les hérésies juridiques. Je citerai trois exemples frappants.

Premier exemple : alors que, soit en début de bail, soit en cours de bail, il faut toujours l'accord du bailleur pour affecter les lieux au logement principal du preneur — ce qui a pour conséquence que toutes les contraintes de la loi sont d'application — il n'est pas possible pour le bailleur de mentionner simplement son non-accord et pour les parties de constater simplement leur intention et volonté respectives, lors de la conclusion du bail, de ne pas affecter les lieux au logement principal du preneur. C'est là une limitation curieuse du droit de la preuve.

Le rapport de nos travaux en commission mentionne, à la page 20, la réponse du ministre, qui « estime qu'une clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification expresse et sérieuse. Lorsqu'il ressort, par exemple, de la destination naturelle des lieux loués que le bien est un garage ou un appartement situé à la mer et loué au mois ou comme seconde résidence, la condition d'une justification expresse et sérieuse est remplie ».

Cette interprétation paraît contraire à l'exposé des motifs du projet de loi, précisant, à la page 9 du document de la Chambre n° 1357, session 1990/1991, « qu'il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire ».

Deuxième exemple : tous les trois ans, les parties peuvent convenir d'une modification de loyer — « entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat », dit la loi —, à défaut de quoi le juge peut être appelé à accorder une révision de loyer mais, dans ce cas, il est limité à certains critères. Une fois passé le délai que je viens de citer, les parties ne sont plus aptes à convenir entre elles d'une modification de loyer, sauf si elles en conviennent « devant le juge de paix » !

Le rapport de nos travaux en commission mentionne, à la page 121, la réponse du ministre qui « rappelle que le fait que l'accord doit être impérativement conclu pendant la période fixée par la loi, est destiné à éviter que des pressions ne soient exercées sur le preneur. Si, en l'absence de toute pression, le preneur consent en toute liberté, devant le juge de paix, à une révision du loyer, le juge est habilité à acter cet accord. On se trouve alors en présence de la juridiction non contentieuse ».

Il s'agit ici d'interpréter la loi. Ou la loi permet qu'un accord soit conclu hors délai et les parties peuvent en convenir en présence ou non du juge de paix ; ou la loi ne permet pas cet accord hors délai et cela s'impose aussi au juge de paix. Il est curieux qu'une loi connaisse une interprétation totalement différente, selon qu'on soit ou non engagé dans une procédure judiciaire. A ma connaissance, l'intervention du juge ne crée pas le droit !

Troisième exemple : en cas de vente de l'immeuble loué, l'acquéreur ne pourrait demander le départ d'un locataire, dont le bail enregistré prévoirait précisément la faculté d'expulsion en cas de vente. Par contre, l'acquéreur peut obtenir cette expulsion lorsque le bail n'est pas enregistré. Cela veut dire que si un pro-

priétaire, désireux de vendre à terme son immeuble, prend la précaution d'insérer dans le bail une clause précisant que l'immeuble devrait être libéré en cas de vente et qu'il prend aussi la précaution de faire enregistrer ce bail pour le rendre opposable aux tiers, la situation de l'acquéreur, en cas de vente, est meilleure si aucune de ces précautions n'avait été prise !

Le rapport de nos travaux en commission mentionne, à la page 136, la réponse du ministre qui « souligne que le droit en vigueur fait également une distinction fondamentale entre le bail à date certaine et le bail sans date certaine. Si le bail a une date certaine, il y a subrogation. Une clause d'expulsion n'aura aucun effet dans ce cas. Si par contre, le bail n'a pas de date certaine, l'acheteur pourra le résilier dans certaines conditions ».

Pour ma part, j'estime que cette appréciation est tout à fait contraire à la logique juridique. Elle détruit la sécurité juridique dans des cas où, très légitimement, en droit et en fait, elle était jusqu'alors assurée.

Outre ces hérésies juridiques, le projet présente un certain nombre d'anomalies. Je citerai aussi trois exemples.

Premier exemple : un bail prend cours à partir du moment où le locataire a la disposition des lieux, en contrepartie de quoi il paie d'ailleurs un loyer. Il s'agit de l'entrée en vigueur du bail. Cette date a de l'importance pour déterminer la durée exacte de la location et savoir notamment quand il faut envoyer les renons.

Or, voilà que le projet, à l'article 3, paragraphe 6, de la nouvelle section II, fixe comme point de départ du bail dit de courte durée, non pas la date de son entrée en vigueur, mais la date de sa conclusion, qui peut lui être fort antérieure et n'a pas la même signification juridique.

Deuxième exemple : si au terme d'un bail écrit de trois ans, conclu conformément au même paragraphe 6 de l'article 3 de la nouvelle section II, les parties s'entendent pour maintenir le preneur dans les lieux, c'est une nouvelle durée de neuf ans ou de six ans qui prend cours, suivant qu'un congé avait ou n'avait pas été notifié au terme de cette première période.

Cette interprétation, confirmée en page 105 du rapport, compromet sérieusement les chances du locataire de rester dans les lieux, lorsqu'un renon aurait été donné au terme d'une période de trois ans, ce qui est contraire au but visé par les auteurs du projet.

Troisième exemple : pour une raison de « choix politique », le gouvernement entend instaurer une durée de principe de neuf ans, sous réserve de ce qui a été dit d'un bail écrit de trois ans, lequel est susceptible, s'il n'y a pas eu congé et si le preneur est laissé dans les lieux, de se poursuivre pour une durée totale de neuf ans. Entre trois et neuf ans, les parties ne peuvent convenir d'une durée intermédiaire. Cependant, le projet laisse la faculté aux parties de convenir entre elles, pour une durée déterminée quelconque, qui peut être renouvelée, d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles. Le rapport précise, à la page 147, « qu'un accord peut intervenir entre les parties sur le principe de la prorogation, sur la durée ou sur une augmentation de loyer ».

Je terminerai, monsieur le Président, en disant combien je déplore le caractère rétroactif de cette loi. Selon nous, monsieur le Vice-Premier ministre, cette loi n'est pas rétroactive : elle est d'application immédiate. Il s'agit là d'une nuance très subtile quand on connaît tous les efforts que vous déployez pour que ce projet entre en vigueur ce 28 février prochain, date d'expiration de deux lois successives qui ont prorogé d'autorité les baux en cours pour qu'ils restent en vie jusqu'à ce que le présent projet fasse sentir ses effets.

Je ne suis pas sûr que ces baux « sous perfusion » trouveront dans ce texte — que les groupes de la majorité vont sans doute voter — l'espoir d'une nouvelle et enthousiasmante jeunesse. (Applaudissements.)

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

Wij zetten deze bespreking voort vanmiddag om 14 uur.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 12 h 40 m.)

(De vergadering wordt gesloten om 12 h 40 m.)

