

N. 34

SEANCE DE L'APRES-MIDI — NAMIDDAGVERGADERING

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 14 h 10 m.
De vergadering wordt geopend om 14 h 10 m.

CONGES — VERLOF

MM. Van Thillo, pour devoirs professionnels; Van Aperen, empêché, et Laverge, 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 ambtsplichten; Van Aperen, belet, en Laverge, met opdracht in het buitenland.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving aangenomen.

MESSAGES — BOODSCHAPPEN

M. le Président. — Par message du 6 février 1991, la Chambre des représentants transmet au Sénat, tel qu'il a été adopté en sa séance de ce jour le projet de loi modifiant la loi du 1^{er} avril 1969 instituant un revenu garanti aux personnes âgées.

Bij boodschap van 6 februari 1991, zendt de Kamer van volksvertegenwoordigers aan de Senaat, zoals het ter vergadering van die dag werd aangenomen het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 1 april 1969 tot instelling van een gewaarborgd inkomen voor bejaarden.

— Renvoyé à la commission des Affaires sociales.

Verwezen naar de commissie voor de Sociale Aangelegenheden.

Par message du 6 février 1991, la Chambre fait également connaître qu'elle a adopté, tel qu'il lui a été transmis par le Sénat, le projet de loi relatif aux conseillers moraux auprès des forces armées, relevant de la communauté non confessionnelle de Belgique.

Bij boodschap van 6 februari 1991 deelt de Kamer tevens mede dat zij heeft aangenomen, zoals het haar door de Senaat werd overgezonden, het ontwerp van wet betreffende de morele consultants bij de krijgsmacht, die tot de niet-confessionele gemeenschap van België behoren.

— Pris pour notification.

Voor kennisgeving aangenomen.

MEDEDELINGEN — COMMUNICATIONS

Administratieve begrotingen — Budgets administratifs

De Voorzitter. — Overeenkomstig artikel 10, § 2, van de wet van 28 juni 1963 tot wijziging en aanvulling van de wetten op de rijkscomptabiliteit, en verwijzende naar het ontwerp van wet

houdende aanpassing van de Algemene Uitgabenbegroting van het begrotingsjaar 1990, heeft de regering voor datzelfde jaar aan de Wetgevende Vergaderingen overgezonden, de volgende aangepaste administratieve begrotingen:

1^o Van het ministerie van Tewerkstelling en Arbeid;

En exécution de l'article 10, § 2, de la loi du 28 juin 1963 modifiant et complétant les lois sur la comptabilité de l'Etat et référant au projet de loi ajustant le budget général des Dépenses de l'année budgétaire 1990, le gouvernement a transmis aux Assemblées législatives, pour cette même année, les budgets administratifs ajustés suivants:

1^o Du ministère de l'Emploi et du Travail;

— Verwezen naar de commissie voor de Sociale Aangelegenheden.

Renvoyé à la commission des Affaires sociales.

2^o Van het ministerie van Middenstand.

2^o Du ministère des Classes moyennes.

— Verwezen naar de commissie voor de Landbouw en de Middenstand.

Renvoyé à la commission de l'Agriculture et des Classes moyennes.

Arbitragehof — Cour d'arbitrage

De Voorzitter. — Met toepassing van artikel 113 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, geeft de griffier van het Arbitragehof kennis aan de Voorzitter van de Senaat van:

1. Het arrest nr. 1/91 uitgesproken op 7 februari 1991 in zake de beroepen tot gedeeltelijke of gehele vernietiging van de artikelen 3, 10 en 11 van de wet van 30 juli 1979 betreffende de radioberechtiging, ingesteld door de Franse Gemeenschapsexecutieve en de Vlaamse Executieve (rolnummers 195 en 197);

En application de l'article 113 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, le greffier de la Cour d'arbitrage notifie au Président du Sénat:

1. L'arrêt n^o 1/91 rendu le 7 février 1991 en cause des recours en annulation partielle ou totale des articles 3, 10 et 11 de la loi du 30 juillet 1979 relative aux radiocommunications, introduits par l'Exécutif de la Communauté française et par l'Exécutif flamand (numéros du rôle 195 et 197);

2. Het arrest nr. 2/91 uitgesproken op 7 februari 1991 in zake de vorderingen tot gedeeltelijke schorsing van de wet van

20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, het koninklijk besluit van 6 juli 1990 tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect en het koninklijk besluit van 3 oktober 1990 tot wijziging van de bijlage bij de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, die op 20 oktober 1990 en 5 november 1990 zijn ingesteld door Philippe Van de Casteele en medeverzoekers (rolnummers 246 en 248).

2. L'arrêt n° 2/91 rendu le 7 février 1991 en cause des demandes de suspension partielle de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, de l'arrêté royal du 6 juillet 1990 modifiant la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et de l'arrêté royal du 3 octobre 1990 modifiant l'annexe à la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, introduites par Philippe Van de Casteele et consorts, les 20 octobre 1990 et 5 novembre 1990 (numéros du rôle 246 et 248).

— Voor kennisgeving aangenomen.

Pris pour notification.

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

VOORSTEL VAN WET TOT WIJZIGING VAN DE ARTIKELLEN 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 REGLEMENTEN 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

Hervatting van de 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

Reprise de la discussion générale

De Voorzitter. — Wij hervatten de bespreking van het ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur en van de voorstellen die over hetzelfde onderwerp handelen als het ontwerp.

Nous re prenons 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.

Het woord is aan mevrouw Herman.

Mevrouw Herman-Michielsens. — Mijnheer de Voorzitter, jaren geleden heb ik meegemaakt dat telkenmale uitzonderingswetten inzake de huishuur werden opgesteld. Dit gebeurde in de na-oorlogse periode, toen de wet van vraag en aanbod was verstoord. Men wilde met deze uitzonderingswetten aanvaardbare huurprijzen waarborgen en zich tegelijk redden met het aanbod dat beperkt was door de verwoestingen van Wereldoorlog II en de onvoldoende bouwactiviteit. Deze uitzonderingswetten waren telkens ten eerste beperkt in de tijd, omdat men hoopte op die manier te zorgen voor een overbrugging tot men opnieuw de traditionele wetgeving kon gebruiken.

Toch was men ook van oordeel dat in de huurwetgeving een aantal nieuwe accenten moesten worden gelegd. De wet op de handelshuurovereenkomsten was daarvan een begin. Men was namelijk van oordeel dat het hier ging om een specifieke sector, waarbij niet alleen een woning werd verschaft, maar men iemand ook de mogelijkheid gaf uit een bepaald pand zijn inkomen te verwerven. Er moest dus worden gezorgd dat dit inkomen niet in gevaar kon worden gebracht. Hoewel dit toen zware kritiek opleverde, kwam men toch tot een min of meer aanvaardbare wetgeving, met voor- en nadelen, zowel voor de verhuurder, als voor de huurder.

Andere accenten werden ook gelegd op het gebied van de landpacht. Ook daar ging het niet louter meer over contractuele aspecten, maar trachtte men een landbouwbeleid en het burgerlijk recht met elkaar te vermengen.

Het verhuren van woningen, of, meer algemeen, het verhuren van onroerende goederen, bleef echter nog onderworpen aan een wetgeving die beperkt was in de tijd tot men — zo beweerde men telkens — een definitieve wetgeving kon opstellen. Misschien zou men daarbij enigszins andere accenten leggen in vergelijking met het oorspronkelijk burgerlijk recht. Ik benadruk het woord enigszins.

Ik denk hierbij aan een incident tijdens de voorbereiding van één van de uitzonderingswetten in het begin van de jaren zeventig.

Voor het opstellen van dit ontwerp werd niet alleen een beroep gedaan op de diensten van het departement van Justitie, maar ook op die van het departement van Economische Zaken. De medewerkers en ambtenaren moesten dit ontwerp van wet dus gezamenlijk opstellen. De kabinetsmedewerker van Economische Zaken zei dat die regel er zo moest uitzien. Toen ik antwoordde dat dat onmogelijk was, want dat het contradictorisch was met het gemeenrecht, was zijn reactie dat het gemeenrecht dan maar moest worden gewijzigd.

Ik vond dat een boutade omdat voor mij het burgerlijk recht de vaste verhouding is tussen twee partijen die elk hun belangen behartigen. De ene partij mag de belangen van de andere partij niet schaden. In conflictsituaties heeft het gerecht, in casu de vrederechter een belangrijke rol te spelen.

Uit de tekst van het wetsontwerp dat wij nu bespreken blijkt dat die boutade geen mop meer is. Het gemeenrecht bestaat niet meer, hoewel men steeds heeft gezegd dat eigendom een van de grondvesten is van het burgerlijk recht.

Men maakte opmerkingen over mogelijke beleggingen in het productieproces. Men ging ervan uit dat men kon investeren in produktiemiddelen en dat zulke investeringen op een andere manier moesten worden bekeken, want dat er een groot gedeelte sociaal recht bij te pas komt.

Servan-Schreiber ging ervan uit dat men op dat vlak de vrijheid niet steeds kan laten primeren, dat personen die een produktiemiddel als eigendom hebben ook zwaar kunnen wegen op het sociaal recht en op de bestaanszekerheid van anderen. Dat geldt echter niet voor een verhuuring; die moet worden beschouwd als de verhouding van de ene persoon tegenover de andere.

Nu geldt het blijkbaar wel. Nu hebben wij te maken met een uitzonderingswet die zich in het burgerlijk recht bevindt, meer bepaald in het contractueel recht.

Een van de vuistregels is: de partijen komen overeen en wat zij overeenkomen geldt voor hen als wet. Dit is natuurlijk uit den boze wanneer alles wordt beschouwd als dwingend recht, uitgesloten in het vrije akkoord van de partijen.

Men doet dit om de woonzekerheid van de huurder te waarborgen. Het is dus sociaal ingegeven, maar kunstmatig in werkelijkheid gebracht. Hier wordt niet de ene partij als zwak en de andere als sterk beschouwd, hoewel dat bij overeenkomsten of contracten altijd mogelijk is.

Het is echter kunstmatig selectief omdat de verhuurder als een sterke partij wordt bestempeld die zal trachten misbruik te maken van haar rechten. De huurder wordt van meet af aan als een zwakke partij beschouwd die moet worden beschermd. Dit is een vertekend beeld van de werkelijkheid.

Soms is de verhuurder de sterke, kapitaalcrachtige partij, die een aanzienlijk inkomen haalt uit de eigendommen die hij verhuurt en is de huurder de zwakke partij, die welke niet in staat blijkt om zelf een woning in eigendom te verwerven.

Het kan echter ook andersom zijn. Ik ken heel wat mensen die hun geld investeren in andere waarden dan onroerende goederen, waarden die meer opbrengen dan een onroerend goed, met alle problemen die het verhuren van eigendommen dan nog meebrengt! Hoewel zij over de nodige middelen beschikken, huren zij liever een woning. Dat kan zijn om professionele redenen, omdat ze vrij willen zijn van woning te veranderen als de gezinssituatie zich wijzigt, omdat ze buiten de stad willen gaan wonen, enzovoorts.

Daarmee bedoel ik niet dat dit de traditionele relatie is tussen huurder en verhuurder, maar dit wetsontwerp gaat evenmin uit van de juiste relatie huurder-verhuurder. Net zoals men goede verhuurders en moeilijke huurders heeft, is het omgekeerde ook mogelijk. Elke partij kan zich tot de vrederechter wenden als ze meent door de andere partij in haar rechten te zijn tekort gedaan. Het is nochtans jammer dat men deze bepaling in het contractueel recht heeft opgenomen, want daar hoort ze niet thuis. Er is geen gemeenrecht meer bij verhuuring van de hoofdverblijfplaats, voor de meesten nog altijd de verblijfplaats *tout court*. Men heeft dus een dwingend recht gemaakt van wat in feite in een overeenkomst moet worden vastgelegd.

Daarenboven is het sociale doel dat men met dit ontwerp van wet beoogde, niet verwezenlijkt. Immers, de sociale dimensie — het woord zegt het zelf — moet door de gemeenschap worden gegeven, niet door de burgers onderling. Met dit ontwerp staat de gemeenschap niet in voor dat sociaal aspect, aangezien de sociale woningen op een andere wijze worden verhuurd. De bepalingen ter zake vallen niet onder het burgerlijk recht. Vaak staat de huurder van een sociale woning tegenover een heel sterke partij.

Sociale woningen worden immers meestal verhuurd door openbare besturen, openbare instellingen of andere woningmaatschappijen. Die maatschappijen gaan vaak te werk met een sterke arm. De sector van de sociale woningbouw is daarenboven een van de meest verzuilde sectoren. De politieke gezindheid van de kandidaat-huurder is vaak een belangrijker criterium dan zijn sociale situatie. De huurders van sociale woningen staan dus meestal tegenover machtige verhuurders dan de huurders van andere woningen.

De sociale bewogenheid die uit dit wetsontwerp zou moeten blijken, geldt ook niet voor de verhuurder. De echt kapitaalcrachtige verhuurders investeren immers niet in onroerend goed dat moet dienen als hoofdverblijfplaats van zwakke huurders. De echt kapitaalcrachtige verhuurders verhuren grote panden aan kapitaalcrachtige huurders. Het gaat hier dan om bedrijfsgebouwen, kantoren, commerciële gebouwen. Aan de verhuuring van zulke panden worden minder eisen gesteld door de wetgever. Zij zijn veel rendabeler voor de verhuurder, maar vergen wel een groter kapitaalinvestering.

Het ontwerp treft dus eigenlijk die verhuurders welke niet behoren tot de kapitaalcrachtige verhuurders en die men dus meer zou moeten ontzien. Het ontwerp treft vooral de kleine eigenaars. Hun eigendomsrecht wordt aangetast, bijvoorbeeld door de langdurige onbeschikbaarheid van het verhuurde goed. Die kleine verhuurders zijn niet alleen niet kapitaalcrachtig, maar zij kunnen ook meestal geen beroep doen op de juridische spits-technologie. Elke wetgeving, hoe kunstig ook in elkaar gezet, vertoont immers zwakheden en dit is zeker het geval wanneer die wetgeving zo ingewikkeld is als dit ontwerp. De juridische spits-technologie zullen die zwakheden wel vlug ontdekken, maar die spits-technologieën kunnen niet worden geraadpleegd door de kleine eigenaars.

Er is nog een andere reden waarom dit eigenlijk een treurige wetgeving is. Investeren in onroerend goed geeft weinig mogelijkheid tot fiscale ontwijing. Met dit soort investeringen weet de fiscus immers precies welke kapitalen geïnvesteerd zijn en welke belasting erop geheven wordt. De fiscus weet precies wat er wordt gebouwd, wat er wordt gekocht, wie wat in eigendom heeft, hoeveel de onroerende voorheffing bedraagt, welk deel van het kadastraal inkomen bij de rest van het inkomen wordt gevoegd, enzovoort. Er valt dus niet veel te omzeilen. Het gaat zoals men in het Frans zegt over *des biens au soleil*. Wel deze wetgeving pakt deze *biens au soleil* hard aan.

Eigenlijk is dit ontwerp niet amendeerbaar. Toch hebben we getracht het te amenderen, wat een zware beproeving is gebleken. Het argument dat de Senaat dit ontwerp pas in tweede instantie moet onderzoeken gaat eigenlijk niet op en daarom hebben sommige van mijn collega's uit de fractie een grote inspanning geleverd om het ontwerp toch nog te verbeteren, ook in kleine details, om het enig evenwicht te geven. Het heeft echter allemaal niet mogen baten. Voor de minister was het duidelijk dat de Senaat geen enkel amendement zou aanvaarden, wat toch kleingeestig is.

Het ontwerp bepaalt dat het huurcontract vóór het verstrijken van de negen jaar kan worden opgezegd als de verhuurder of iemand van zijn familie het goed wil betrekken. Ik had een amendement ingediend om ook een uitzondering in te voeren voor een persoon bij naam genoemd in het huurcontract. Dit voorstel werd resoluut afgewezen, wat voor mij onbegrijpelijk is, zeker als ik de lijst zie van personen die volgens dit ontwerp wel in aanmerking kunnen komen. Zelfs verwantschap tot in de derde graad wordt in aanmerking genomen.

Deze aanpak komt bij mij eerder ouderwets over, en dit terwijl sommigen beweren dat met dit ontwerp nieuwe wegen worden bewandeld. Het moet toch voor iedereen duidelijk zijn dat de verhuurder een bepaalde persoon meer in het hart kan dragen dan

een ver familielid. Mijn amendement zou aan de filosofie van het ontwerp niets hebben veranderd. Ik vroeg natuurlijk niet dat men 25 personen in het contract zou kunnen vermelden, aantal dat men nu misschien wel bereikt als men familieleden tot in de derde graad in aanmerking neemt.

Wat is het verschil voor de huurder tussen een familieband in de derde graad en een niet nader omschreven band met een persoon van wie de naam in het contract wordt vermeld? Voor mij blijven de rechten van de huurder in beide gevallen even goed gewaarborgd. Wat we ook deden, het mocht allemaal niet baten. Ofwel kregen we geen antwoord, ofwel klampte de regering zich vast aan haar politieke wil om dit ontwerp er kost wat kost door te drukken.

Mijnheer de minister, u beweert dat u een evenwicht nastreeft tussen de belangen van de eigenaars enerzijds en die van de huurders anderzijds. Ik geloof dat niet. De duur van de overeenkomst is, rekening houdend met de normen van de huidige levenswijze, veel te lang. In feite wordt het eigendom aldus onbeschikbaar. Het gevolg zal zijn dat, wat als uitzondering was bedoeld, algemene regel zal worden. Deze maatregel is bovendien anti-sociaal. Door de mogelijkheid van verlenging wegens buitengewone omstandigheden, zullen verhuurders minder geneigd zijn aan die « moeilijke » categorie van personen te verhuren.

Ook de vereisten inzake gezondheid, bewoonbaarheid en veiligheid die men aan de woning stelt, naast de algemene regels van de huurwetgeving, veronderstellen ongetwijfeld bijkomende inspanningen van de eigenaars. Wij zouden deze wet derhalve beter noemen « Wet tot ontrading van investeringen in onroerende goederen, speciaal voor kleine investeerders ».

Het is al lang duidelijk dat deze wet naast haar doel schiet. Dit is erg frustrerend voor de leden van de commissie voor de Justitie. Het is de eerste keer dat wij dit in die mate ervaren. Tot nu toe hebben wij ons in de commissie altijd « wetgevers » gevoeld. Wij konden er uitstijgen boven het partijpolitieke in ons streven naar een goede verstandhouding onder de burgers en een goede economie van de eigendom. Dat was nu niet mogelijk, enerzijds door een politieke optie, anderzijds door de negatie van het bikamerisme omdat wij in tijdnood zaten. Die tijdsbeperking mag misschien spelen voor een wet met een beperkte toepassingsduur, maar niet voor deze wet.

Of we nu nog een paar maanden langer met een uitzonderingsregeling moesten werken, is niet belangrijk. Belangrijker is dat de twee partijen volwaardig erkend worden en dat hun belangen precies worden afgewogen.

Mijnheer de minister, als conclusie wil ik u erop wijzen dat in het contractuele recht de belangen van de twee partijen veel meer samenvallen dan in de optie waarvan u uitgaat. (*Applaus.*)

De Voorzitter. — Dames en heren, ik stel voor om de lijst van de sprekers te sluiten.

Je propose au Sénat de clore la liste des orateurs. (*Assentiment.*)

ORDRE DES TRAVAUX

REGELING VAN DE WERKZAAMHEDEN

M. le Président. — Chers collègues, en raison de l'état des routes dû aux mauvaises conditions climatiques, je vous propose d'organiser nos travaux de la façon suivante.

Nous poursuivrons cet après-midi la discussion générale du projet de loi, entendrons ensuite la réponse du ministre aux divers intervenants d'aujourd'hui, mais il n'y aura pas de séance du soir.

Demain à 10 heures, nous entendrons M. Hatry qui est le dernier intervenant dans la discussion générale. Nous entamerons ensuite l'examen des articles du projet de loi. Enfin, nous reprendrons demain après-midi le cours normal de nos travaux.

Gelet op de weersomstandigheden, stel ik de Senaat voor onze agenda te wijzigen. Wij zullen nu de algemene bespreking voortzetten en het antwoord van de minister op de verschillende uiteenzettingen horen. Wij zullen vanavond geen avondvergadering houden.

Morgen, om 10 uur, komt de heer Hatry als laatste spreker in de algemene bespreking aan het woord, eventueel gevolgd door een antwoord van de minister. Daarna zullen wij overgaan tot het onderzoek van de artikelen en de amendementen.

La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, pensez-vous que l'examen du projet de loi relatif aux baux à loyer et du projet de loi relatif à la responsabilité du fait des produits défectueux sera terminé demain à midi?

M. le Président. — Les opinions divergent, monsieur le Vice-Premier ministre. Pour ma part, je suis assez optimiste à cet égard, mais je sais que certains membres de l'opposition craignent que ces travaux ne se poursuivent encore en début d'après-midi.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Je pose cette question dans le seul but de pouvoir organiser les travaux et prévenir le Vice-Premier ministre Claes concerné par le projet suivant.

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

M. Hatry. — Monsieur le Président, je puis me rallier à votre proposition. Cependant, j'aimerais savoir combien d'amendements ont été introduits jusqu'à présent au projet de loi dont le débat est en cours. Nous pourrions ainsi savoir si votre optimisme est justifié.

M. le Président. — Cent vingt amendements environ ont été déposés, ce qui n'est pas forcément révélateur, le point déterminant étant la longueur des interventions consacrées à leur défense.

Si l'on se réfère à la motivation figurant sur le document écrit, le travail pourrait, à mon sens, être rapidement effectué. Je ne préjuge néanmoins de rien.

M. Hatry. — Monsieur le Président, cette réponse est manifestement adressée à M. le ministre.

M. le Président. — Il vous appartient, je crois, de tirer les conclusions qui s'imposent, monsieur le ministre.

Le Sénat est-t-il d'accord sur cette proposition?

Is de Senaat het met dit voorstel eens? (*Instemming.*)

Il en est ainsi décidé.

Dan is hiertoe besloten.

REPRISE DE LA DISCUSSION

HERVATTING VAN DE BERAADSLAGING

M. le Président. — Nous reprenons la discussion en cours.

We hervatten de aan gang zijnde bespreking.

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, nous souhaitons tous vivre au sein d'une société équilibrée et harmonieuse dans laquelle tous les habitants disposeraient d'un logement décent et confortable, à un prix raisonnable. Or, certaines couches sociales marginalisées — les plus démunies — éprouvent des difficultés à s'offrir un tel logement. Dans le passé, pour remédier à cette situation, les pouvoirs publics ont fait construire trois cent cinquante mille logements sociaux. Cette expérience s'est malheureusement soldée par un déficit de deux cent vingt milliards de francs, répartie sur les trois Régions, dette qui actuellement encore, empêche les sociétés de logements sociaux de poursuivre leur action.

Aujourd'hui, le gouvernement tente de se décharger de cette responsabilité sociale en la faisant endosser par les petits propriétaires. Nous sommes ainsi amenés à voter un projet de loi proposant un blocage quasi total des loyers.

Par « petits propriétaires », je n'entends pas uniquement le propriétaire qui possède un petit immeuble ou un logement modeste. Je pense plus particulièrement à celui qui a construit ou acheté sa maison en fonction du nombre de ses enfants. Quelques années plus tard, après le départ de ceux-ci, ce propriétaire, retraité, se retrouve avec un logement trop vaste dont il est amené à louer un ou deux étages. En d'autres termes, avec ce projet il est quasiment marié avec le ou les locataires qui occupent un ou deux niveaux de sa maison.

Il faut souligner que ce projet de loi va à l'encontre de la décision prise par les ministres du logement de la CEE, lesquels se sont déjà réunis à deux reprises. La deuxième réunion s'est tenue à Milan les 6 et 7 décembre dernier. A cette occasion, ils ont examiné la situation dans les différents pays européens qui connaissent des problèmes de logement: la France, l'Angleterre, l'Allemagne, la Grèce, l'Espagne et l'Irlande. Je ne m'étendrai pas sur les difficultés rencontrées dans ces différents pays.

Après avoir échangé leurs expériences respectives, les ministres ont constaté que près de trente millions de citoyens vivent actuellement dans des conditions de logement précaires et ce, dans les différents pays de la Communauté. Le nombre d'habitants privés d'un logement décent est, en effet, en progression. La tertiarisation renforce la tendance en transformant les centres urbains en espaces de bureaux, alors que le nombre de familles se fixant en ville ne cesse d'augmenter.

Par ailleurs, il a été constaté que le contrôle des loyers favorisait généralement la détérioration des prix de l'immobilier. Pour inciter les promoteurs à investir dans le logement, les ministres ont souligné la nécessité de mettre en place un cadre légal et fiscal adapté à la situation. La libéralisation du marché leur semble indispensable à la relance de l'immobilier. Selon les bailleurs, l'abondance de l'offre locative reste la meilleure garantie des droits des locataires. Selon les ministres européens du Logement les faits semblent leur donner raison au regard des dégâts provoqués par la politique de contrôle des loyers, menée en Europe. En effet, 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. Actuellement, l'Europe est frappée de plein fouet par la pénurie de logements et la situation empire encore avec la poussée de l'immigration en provenance de l'Est. Comment la redresser ?

Les ministres des Douze préconisent, à l'unanimité une rémunération adéquate des propriétaires en leur assurant et un revenu suffisant, et une fiscalité appropriée.

Monsieur le Vice-Premier ministre, ce projet de loi est extrêmement complexe, sinon pour vous, pour moi ou pour nos collègues, du moins pour les petits propriétaires et les locataires. Pour le comprendre et l'appliquer, lors de la signature d'un bail, ceux-ci devront recourir à l'assistance de juristes ou d'experts. Pour ma part, j'ai dû établir, pour y voir clair, un tableau reprenant les devoirs et obligations du bailleur, du preneur et de l'acquéreur. Je ne vois dès lors pas comment ces petits propriétaires et locataires pourront s'en sortir.

Déjà, la notion de résidence principale peut susciter des difficultés. A ce sujet, le ministre m'a répondu, en commission, qu'il s'agira d'une appréciation de fait. Il a précisé que chaque époux, chaque enfant de la famille pouvait avoir sa propre résidence principale. Ainsi, un couple et leurs trois enfants peuvent avoir cinq résidences principales. On peut imaginer les fraudes, et abus qui seront commis !

J'ajoute que ce projet de loi s'applique aussi bien aux baux écrits qu'aux baux verbaux. Il est étonnant qu'en cette fin de XX^e siècle, où pratiquement tous les Belges savent lire, on n'exige pas des baux écrits.

Je me demande comment on va pouvoir retrouver six, sept ou neuf ans plus tard le mois au cours duquel le bail verbal est entré en vigueur. Par ailleurs, en cas de décès du premier bailleur, comment les héritiers vont-ils retrouver, dans la succession, la première quittance faisant foi de la date de début du bail ?

Si le bail verbal est également possible en ce qui concerne le bail à ferme — ce que je trouve aussi étonnant — il s'agit seulement,

dans ce cas, de connaître l'année d'entrée en vigueur du bail, ce qui est plus aisé à estimer, sur la base des déclarations éventuelles de voisins qui se souviendraient de l'année d'occupation des terres ou des déclarations fiscales. Ce point précis soulèvera, à mon avis, d'énormes difficultés. Ce système est d'autant plus étonnant que, dans votre projet, vous parlez de la nécessité des baux écrits pour un bail inférieur à trois ans ou pour un changement de résidence. Il y a donc un paradoxe: dans certains cas, un écrit est nécessaire tandis que dans d'autres, un bail verbal suffit.

A ce sujet, j'ai été surpris d'apprendre qu'un bail ne doit plus nécessairement avoir été enregistré pour être opposable à l'acheteur. On peut dès lors se poser la question de savoir à quoi sert l'enregistrement puisqu'en matière immobilière, toute convention doit être enregistrée dans les quatre mois.

En commission, vous avez répondu que cette question ne relevait pas de votre compétence. Permettez-moi de vous dire que le gouvernement forme un collège et qu'à partir du moment où vous prenez une décision, vous engagez l'ensemble de celui-ci.

Vous auriez dès lors dû vous mettre d'accord avec le ministre des Finances sur ce point. Je ne vois pas pourquoi, en matière de baux conclus pour une résidence principale, l'enregistrement n'est pas nécessaire pour faire opposition, alors qu'il l'est pour les baux relatifs à des bureaux, magasins ou autres. Pour éviter ce problème, le ministre des Finances aurait dû, en accord avec vous, déposer une proposition de loi de caractère fiscal qui ne rende pas nécessaire l'enregistrement pour les baux conclus pour une résidence principale.

L'article 2 du projet dispose que le bien doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le dernier recensement général du 31 mars 1981 a révélé que, dans notre pays, la moitié des logements ne comprenaient pas de chauffage central, un quart n'avaient ni salle de bain ni douche et que 18 p.c. d'entre eux ne comptaient même pas de sanitaires à l'intérieur. Ce recensement a, en outre, montré qu'en Wallonie des travaux d'assainissement étaient nécessaires dans 630 000 logements, ce qui correspond à 53 p.c. du parc immobilier wallon; à Bruxelles 200 000 logements sont concernés. Or, la notion d'habitabilité est subjective et nécessairement évolutive.

L'article 1720 du Code civil prévoit que « le bailleur est tenu de délivrer le logement en bon état de réparations de toutes espèces », mais cet article n'est pas impératif alors que, dans votre projet, l'article 2 l'est. Dès lors, je me demande ce qui se passera le jour où ce projet sera voté et que des dizaines, voire des centaines de milliers de locataires se fonderont sur cet article pour réclamer de la part du propriétaire tel ou tel aménagement destiné à rendre le logement habitable. Cette situation entraînera sans aucun doute d'importants litiges.

En commission, vous m'avez répondu que l'article du projet « est une solution politique de compromis qui n'est pas parfaite au point de vue technique. Il faut le considérer comme un premier pas dans le sens d'une amélioration de la qualité des logements ». Je veux bien vous croire, monsieur le ministre, mais il fallait alors trouver une autre solution. Je reconnais que, sur le plan social, il serait souhaitable que tout le monde ait un logement décent, mais vous auriez pu atteindre cet objectif de façon beaucoup plus souple, en ayant recours à une autre formule.

L'article prévoit que le bailleur peut, en tout temps, reprendre le bien pour occupation personnelle moyennant un préavis de six mois, et cela sans indemnité. Cela me surprend, car, en fait, les bailleurs n'ont jamais demandé une telle disposition. Celle-ci ne figurait d'ailleurs pas dans votre premier projet, examiné en commission de la Justice de la Chambre. Sans doute avez-vous voulu en faire une sorte de compensation, estimant que, dans la mesure où l'on donnait un avantage aux locataires, il fallait également en donner un aux propriétaires. Or, je le répète, ceux-ci ne l'ont pas demandé.

Il serait illusoire de croire à la réelle utilité de cet article dans les faits. Imaginons, en effet, qu'un propriétaire ayant signé un bail et, changeant d'avis quelques jours plus tard, décide de récupérer le logement pour lui-même ou pour sa famille et octroie un préavis de six mois au locataire. Celui-ci est mis dans une situation d'insécurité totale. Il peut cependant se pourvoir auprès du juge de paix en demandant une prolongation pour circonstances exceptionnelles.

nelles. Il est facile de trouver des motifs lorsqu'on le veut vraiment. Il suffit, par exemple, que le locataire signale que son épouse est enceinte. Il est impensable que le juge se livre à une enquête! Même si cela se réalisait, l'épouse peut toujours dire que sa grossesse était d'origine nerveuse. Une personne fûtée peut toujours s'en sortir. Cet article, que vous avez inséré dans le projet en voulant « faire une fleur » aux bailleurs — qui n'avaient pourtant rien demandé — ne pourra donc pas être appliqué dans la pratique.

L'article 11 prévoit donc cette prolongation pour circonstances exceptionnelles. Cette disposition est également prévue dans la loi actuelle puisque, dans le mois qui précède la fin du bail, le locataire peut demander une prolongation d'un an maximum pour circonstances exceptionnelles. Cependant, vous avez étendu cette possibilité dans votre projet puisque, non seulement on peut introduire cette demande à deux reprises, mais qu'en outre, aucun délai n'est plus mentionné. On suppose donc que le juge peut octroyer plusieurs années de prolongation, et ce éventuellement à deux reprises. Il s'agit donc d'un article qui place le bailleur dans une situation juridique d'insécurité totale.

Monsieur le ministre, le gouvernement impose impérativement à l'avenir des baux de neuf ans. Il s'agit là d'une atteinte fondamentale à la liberté contractuelle qui sera très mal ressentie par les petits propriétaires qui ont investi leurs économies dans un seul bien auquel ils sont particulièrement attachés.

Il faut savoir que les Belges ont le sens de l'épargne. Dans le classement des pays les plus épargnants, la Belgique vient en troisième position, juste après la Suisse et le Japon. La caractéristique des Belges, c'est de placer leurs économies prioritairement dans la brique. C'est ainsi que le dernier recensement de 1981 indique que le nombre de logements s'élève à 3 880 000, c'est-à-dire 13 p.c. de plus que lors du recensement précédent de 1971, alors que le nombre de ménages s'élève à 3 380 000.

Il y a donc un excédent de 500 000 logements qui représente 150 à 200 000 résidences secondaires et 300 000 logements inoccupés pour cause d'insalubrité ou par manque de rentabilité suffisante.

Pour aider les populations fragilisées, le gouvernement préfère imposer des mesures contraignantes. Il oublie que ces dispositions ne susciteront ni construction ni rénovation. Au contraire, les épargnants se détourneront de ce genre d'investissement de plus en plus compliqué. C'est ainsi que se crée une crise du logement, au détriment du locataire.

Je vous donnerai l'exemple de la France et plus spécialement de Paris. La France a vécu depuis la première guerre mondiale sous un régime pratiquement permanent de blocage des loyers, dont trente ans de blocage de 1918 à 1947. Le résultat en est qu'à Paris, mis à part les HLM construits dans la banlieue rouge, dans le centre et le grand centre, tout le bâti date du siècle précédent. Les Parisiens sont obligés de se loger dans des maisons vétustes, divisées et subdivisées, avec un confort bricolé dans des mouchoirs de poche. Deux chiffres pour illustrer mes dires: 58 p.c. des logements de Paris ont une superficie de 54 mètres carrés, alors qu'à Bruxelles, c'est le double.

En Angleterre, lorsque les travaillistes sont arrivés au pouvoir, ils ont également fait voter une loi équivalente à celle que vous nous soumettez aujourd'hui. Il en est résulté, au cours des années suivantes, une pénurie de logements, les investisseurs et les petits propriétaires n'investissant plus dans de tels logements. Lors de son arrivée au pouvoir, Mme Thatcher a aboli cette loi, permettant ainsi un nouveau démarrage du marché immobilier qui n'a toutefois pas encore pu rattraper l'énorme retard accumulé précédemment.

Monsieur le ministre, ce projet de loi présente plusieurs inconvénients. Tout d'abord, on n'investira plus dans des logements à faible loyer. Ensuite, je crains fort qu'un propriétaire se sentant « coincé » par un bail de neuf ans ne prenne la précaution de demander dès le départ un loyer plus élevé.

Un autre inconvénient de ce projet est lié à la question du pas de porte. Je rappelle qu'en France, en Italie et dans d'autres pays, au moment de la signature d'un bail, le propriétaire réclame le paiement en noir d'un pas de porte. Il s'agit là d'une méthode malsaine que je condamne. En France, ce pas de porte atteint des montants

phénoménaux de 150 à 350 fois le loyer mensuel. En France, souvent, c'est le locataire sortant qui réclame le pas de porte au locataire entrant.

Enfin, au lieu du bail 3-6-9, que nous connaissons actuellement, nous connaissons probablement le bail renouvelable de trois ans. Cela signifie que tous les trois ans, le propriétaire changera de locataire sauf, évidemment, si ce dernier remplit impeccablement ses obligations. Vous obtiendrez ainsi l'effet inverse de celui recherché et arriverez à des baux de trois ans au lieu de neuf ans.

Mais ce qui m'inquiète le plus, monsieur le ministre, c'est que les Belges étant ce qu'ils sont, ils chercheront à contourner la loi. Et que se passera-t-il? Dans quelques années, il faudra voter une nouvelle loi tendant à éviter ces contournements. Nous nous trouverons alors dans un cercle vicieux, dans une spirale, exactement comme pour le bail à ferme.

Je rappelle qu'en 1928 a été voté la première loi sur le bail à ferme d'une durée de neuf ans, ce qui était tout à fait normal sur le plan humain et nécessaire en raison de la modernisation de l'agriculture. Par la suite, une deuxième loi fut votée, elle-même suivie d'autres lois. On voulait mieux protéger, mais on a surprotégé. Et actuellement, on constate que les propriétaires fonciers ne s'intéressent plus à leurs terres ou à leurs bâtiments agricoles. Plus aucun n'investit dans un bâtiment agricole et rares sont ceux qui achètent encore des terres agricoles. Cette situation se retourne contre le locataire agricole, qui, finalement, doit procéder lui-même à la modernisation des bâtiments ou à l'achat de terres, et contre les contribuables, puisque c'est l'Etat qui intervient à raison d'un taux d'intérêt de 3 p.c. dans l'emprunt contracté par le fermier. Bref, cette situation se retourne contre tous. Et je crains qu'avec le présent projet, nous ne connaissions les mêmes problèmes. N'oublions pas qu'une fois pris dans un cercle vicieux, il est très difficile d'en sortir.

M. Erdman. — Monsieur de Clippele, vous démontrez ainsi la nécessité du fameux article 2 dont, tout à l'heure, vous contestiez la portée. Précisément, aux termes de l'article 2, le propriétaire sera toujours tenu de garder son immeuble dans un état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

M. de Clippele. — Monsieur Erdman, si certains petits propriétaires disposent des moyens pour maintenir leur immeuble en état, ce n'est pas le cas de tous. Je parlais tout à l'heure des sanitaires extérieurs aux logements. Une telle situation exige la construction d'une aile extérieure supplémentaire destinée à accueillir une douche, une salle de bains ou d'autres sanitaires. Ces travaux entraînent des dépenses assez élevées, et comment faire si l'on ne dispose pas des moyens nécessaires? Voilà la difficulté. Et si le propriétaire a les moyens de faire face à ces travaux, il réclamera au locataire un loyer plus élevé que celui-ci n'arrivera pas forcément à supporter. Cela démontre bien que nous nous trouvons dans un cercle vicieux.

Monsieur le ministre, je voudrais terminer par la lecture d'une lettre qui vous a été adressée et dont j'ai reçu copie ce matin. Elle est écrite par un propriétaire de logements modestes, qui explique que son épouse et lui-même ont acheté avec leurs économies quelques petits appartements dans de vieux immeubles.

Il dit ceci: « Nous avons toujours fait entretenir nos biens pour qu'ils restent en bon état de location et cela coûte très cher pour de vieux immeubles. Que se passe-t-il quand un petit appartement, dans la gamme de 7 000 à 13 000 francs, devient vide? Annoncé en bon état locatif, pas de problème pour trouver un preneur, mais le problème commence quand on aborde la durée de la période de location. Les gens qui se présentent pour la location ne veulent pas s'engager pour une longue période, ne sachant bien souvent pas quel sera leur avenir.

Il s'agit, en effet, souvent de jeunes à la recherche de petits loyers. Nous demandons un engagement locatif pour une période de deux ans minimum. Bien souvent, cela est trop long et on nous répond: un an certainement, mais après on verra! Quant au préavis légal de trois mois, pour eux cela n'existe pas. S'ils nous préviennent de leur départ un mois à l'avance, nous sommes déjà bien contents.

Que dire de l'état des lieux? Ils n'ont bien souvent que le strict minimum pour payer le loyer et une petite garantie que nous

devons limiter à un mois ou un mois et demi. Ce qui fait qu'au moment du départ, nous ne recevons pas le dernier loyer et nous devons souvent remettre en état pour une nouvelle location. Il reste l'assignation en justice de paix. Vis-à-vis de gens qui ne possèdent rien, cela représente encore une perte d'argent pour le bailleur.

Ce n'est pas si simple, monsieur le ministre, de posséder et de gérer de vieux immeubles à Bruxelles et il y en a tant dans notre cas. En général nous avons de très bons rapports avec nos locataires. Ils acceptent annuellement leur augmentation de loyer, suivant l'index autorisé et en accord avec la convention locative signée conjointement. Cela ne pose aucun problème. Mais, de grâce, laissez la liberté aux parties de conclure des accords qui leur donnent satisfaction à tous deux.»

Cette lettre, monsieur le ministre, est l'illustration de la différence entre la théorie que vous énoncez et la pratique que vivent les propriétaires.

Dans un problème aussi délicat que celui-ci, au lieu de prendre des mesures contraignantes, il eut mieux valu prendre des mesures positives, dont je vous donne quelques exemples.

En premier lieu, on pourrait créer le bail légal supplétif. Les propriétaires ne voulant pas établir un bail proprement dit, tombant automatiquement dans le système du bail légal, comme c'est le cas pour le contrat de mariage.

Si vous établissez un contrat de mariage devant notaire vous pouvez choisir entre le régime de la séparation des biens, par exemple, ou tout autre régime. Lorsque vous vous mariez sans passer devant le notaire, vous optez automatiquement pour la communauté légale.

Dans le cas qui nous occupe, on aurait pu établir un bail légal, dans lequel les parties auraient simplement dû indiquer la durée du bail et le montant du loyer. Votre propre centre d'études, le CEBESS, a imaginé une telle mesure et j'avais personnellement eu l'intention de déposer une proposition de loi dans le même sens. Nous nous rejoignons donc à cet égard.

De plus, un bail légal aurait dû être assorti d'un certain nombre de mesures positives.

Premièrement, la réforme des sociétés de logement social par la dépolitisation, le partenariat privé et les mesures d'accompagnement social.

Deuxièmement, l'encouragement des épargnants à investir dans des habitations à loyer modéré par des incitants fiscaux comme le précompte immobilier libérateur, à l'image du précompte mobilier libérateur; la réduction de la TVA et des droits d'enregistrement; la déductibilité des intérêts hypothécaires par rapport au revenu professionnel; la prise en charge par les pouvoirs publics d'une partie des intérêts en cas de construction assortie d'un emprunt hypothécaire; la suppression de la discrimination entre la fiscalité mobilière et immobilière.

Lorsqu'on possède des obligations, on paye exactement 10 p.c. de précompte. En cas de succession, je suis bien placé pour le savoir, le contenu d'un coffre se réduit parfois à des ciseaux et à quelques titres périmés. En matière de fiscalité immobilière, il faut déclarer le revenu cadastral, payer le précompte immobilier. En cas de décès la fiscalité successorale peut atteindre 30 p.c. entre parents et enfants et 80 p.c. entre personnes étrangères à partir du septième million.

Pourquoi les gens investiraient-ils dans l'immobilier alors que ce secteur subit une telle pression fiscale?

Et enfin troisièmement, j'estime que dans certains cas malheureux, on devrait envisager l'octroi d'une allocation complémentaire de loyer.

Voilà les mesures positives qui, à mon sens, monsieur le ministre auraient satisfait aussi bien les locataires que les propriétaires. Je regrette vivement que vous n'ayez pas choisi cette voie. *(Applaudissements.)*

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

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

M. Vaes. — Monsieur le Président, le projet de loi dont nous discutons aujourd'hui et dont l'importance n'échappe à personne peut être abordé sous différents aspects: on peut en faire une analyse politique, s'en tenir à une analyse juridique ou encore, comme M. de Clippele estime que l'on aurait pu faire autre chose, ce qui revient en fait, à discuter surtout d'amendements, pour élaborer une autre loi qui eut été préférable.

Vous me permettez de me concentrer plutôt sur la première approche qui constitue un examen du compromis politique que cette loi prétend établir dans un intérêt global, c'est-à-dire un intérêt collectif.

Néanmoins, je ferais une petite remarque préalable: l'intérêt collectif dépend également de la qualité du travail parlementaire. A ce sujet, je m'associe aux remarques de M. Barzin qui a constaté que le débat au Sénat avait été très largement verrouillé, rendu quasiment impossible non pas au niveau de l'échange de vues mais au niveau de la problématique des amendements.

Cela tient au fait que dans la loi-programme, le gouvernement a préféré aux trois ou quatre mois initialement prévus, prolonger de deux mois les travaux portant sur la loi transitoire. Pourtant, il aurait pu attendre sans pénaliser trop fortement qui que ce soit. De ce fait, il aurait donné au Sénat la possibilité d'amender le projet venant de la Chambre et éventuellement, de lui renvoyer assorti d'un certain nombre d'amendements justifiés par le débat.

Un projet d'une telle importance aurait donc justifié de la part du gouvernement cette patience positive en vue d'un meilleur travail possible, de façon à permettre un consensus plus largement partagé que celui qui existe actuellement.

De plus, il me semble que c'est au Sénat que les propositions de loi alternatives à la position du gouvernement avaient été déposées notamment par MM. Erdman, Desmedt et par moi-même, au nom des écologistes. C'était au Sénat que se trouvaient les forces représentant les différents partis qui prenaient en charge la responsabilité de faire des propositions nouvelles et globales en matière de baux à loyer pour le logement. Je regrette donc à la fois le retard du gouvernement à déposer le projet, le verrouillage du débat au Sénat et le fait que ce projet ne soit pas passé en premier lieu au Sénat plutôt qu'à la Chambre.

Venons-en à présent à cette évaluation politique du projet.

Mon impression et les réflexions qui peuvent être faites à ce sujet m'indiquent que les alibis invoqués cachent certaines choses et ne sont pas toujours correctement établis au niveau du raisonnement. Lorsqu'il est question d'un projet équilibré et lorsque certains prétendent qu'ils veulent éviter les problèmes éventuels sur le marché de l'investissement immobilier, cela mérite réflexion. En effet, si cette argumentation quasi idéologique et en tous cas politique, n'était pas tout à fait fondée, on serait en droit de « réinterroger » tout l'ensemble du projet.

Nous ne nous sommes pas privés de le faire en déposant une série d'amendements. Nous avons d'ailleurs déjà déposé, en 1989, une proposition de loi très différente dans son esprit et dans ses dispositions.

Quand je parle d'équilibre assez douteux, c'est parce qu'il s'agit de rendre compatibles, d'une part, les intérêts économiques, et, d'autre part, ce qu'on pourrait appeler les objectifs sociaux. Ce faisant, on essaie de comparer des pommes et des poires, des ânes et des oies, c'est-à-dire des choses tout à fait différentes.

Le problème du locataire n'est pas fondamentalement économique. Il est vital. Le locataire ne peut pas se passer d'un logement adapté à ses besoins, à un prix acceptable. Par contre, le propriétaire peut lui se passer d'investir son patrimoine dans l'immobilier. Il a un vaste choix d'épargne. Il a fait volontairement le choix d'investir dans le secteur immobilier. Rien ne l'y obligeait. Il peut se déssaisir de ses valeurs immobilières quand il le veut. On se trouve ainsi dans une espèce d'impasse que j'appelle un alibi, consistant à vouloir établir un équilibre entre des choses de nature radicalement différente: l'intérêt économique de l'investisseur, placeur, d'une part, et, d'autre part, l'intérêt social d'une popula-

tion qui cherche à voir son droit au logement défendu, intérêt qui comporte trois revendications : un logement sain, un juste loyer et une sécurité d'occupation.

Il n'est pas possible de rendre compatibles des objectifs aussi radicalement différents dans leur nature. Il faut donc trouver les artifices de langage et de discours pour prétendre qu'il y a équilibre, alors qu'il s'agissait de choisir plus clairement quel type d'objectif était prioritaire.

Si l'on examine le dispositif de la loi, on se rend compte qu'il prévoit ce que j'appellerais des alternances de mesures qui les unes semblent favorables aux locataires, et les autres qui sont plus favorables aux intérêts des propriétaires.

Permettez-moi d'en arriver brièvement à l'alibi rappelle également par M. Hotyat, ce matin, pour justifier le soutien du PS. Il disait qu'un des objectifs de la loi était d'assurer globalement la viabilité des investissements immobiliers. Ce raisonnement me semble un peu court. En effet, le marché dont nous parlons est composé de deux types de biens. D'un côté, vous avez les biens immeubles existants à usage locatif pour lesquels l'enjeu est de ne pas réduire les loyers au point de rendre de tels immeubles non exploitables, parce que non rentables. Ou bien, l'enjeu est d'y favoriser la rénovation, c'est-à-dire le maintien à un niveau de confort, d'habitabilité jugé normal, ou même l'amélioration de la qualité de ces immeubles. Et là, de deux choses l'une. Soit, le propriétaire conserve son investissement parce qu'il estime que le loyer est suffisant. Soit, il le revend ce qui me semble être un gain pour tout le monde parce qu'il estime que la rentabilité n'est plus suffisante.

Dans la mesure même où le propriétaire remettrait le bien sur le marché, il y aurait probablement un effet bénéfique consistant en un certain tassement du prix de ces logements vu leur plus grand nombre. En outre, cette remise sur le marché permet l'acquisition d'immeubles par une série de ménages qui ne peuvent, pour l'instant, se les procurer vu les prix élevés.

Dans ce raisonnement consistant à évaluer globalement l'équilibre des investissements immobiliers, si je prends en considération cette première part du marché que sont les immeubles existants, l'alternative est donc la suivante : soit, ils sont rentables et les propriétaires n'ont pas à se plaindre, soit ils ne sont pas rentables et les propriétaires les remettent sur le marché, ce qui ne me semble pas être une mauvaise chose *a priori*.

S'il s'agit de soutenir par ailleurs des investissements nouveaux en immeubles de logements à destination locative, la loi ne pose aucun problème pour ces investisseurs-promoteurs parce que le loyer de départ est libre. Tout promoteur peut faire le calcul : un bien coûte 10 millions de francs et est à amortir en 10, 15 ou 20 ans. Le loyer initial minimum doit donc être de tel montant pour obtenir un rendement satisfaisant de l'investissement. Il n'y a donc, dans la loi actuelle, aucune contrainte qui puisse restreindre, en principe, l'investissement immobilier en immeubles de logements neufs à louer.

Ce qu'on ne dit pas — et ce que le PRL ne rappelle pas suffisamment — c'est que ce n'est pas cette loi qui met en cause l'investissement immobilier de logements neufs à usage locatif. C'est plutôt l'état général de la conjoncture économique, la dépression ou la morosité du climat économique global qui a une répercussion sur les niveaux des salaires, du chômage et du développement des affaires. Cette situation a pour conséquence soit le prix élevé des emprunts et des taux hypothécaires. Ce qui joue aussi à la dépréciation ou faible attractivité des placements immobiliers, c'est la rentabilité relative d'autres placements. M. de Clippele a lui-même rappelé le rendement relatif d'autres placements, notamment mobiliers, plus intéressants parce que moins taxés et/ou plus facilement dissimulables.

Ce sont surtout de tels éléments qui peuvent structurellement compromettre l'investissement immobilier en logements neufs du type locatif et acuellement la loi actuellement soumise à examen et qui, dans mon esprit, n'est pas, par son effet spécifique, à même de limiter les nouveaux investissements. A mon sens, elle n'est pas négative non plus pour une dynamique du marché des immeubles existants.

Dès lors — et c'était notre proposition —, il ne fallait pas s'enfermer dans une loi aussi complexe, si tel était bien l'objectif de

garder la rentabilité minimum ou un marché suffisant de création d'immeubles ou de maintien d'immeubles locatifs. Il suffisait de reconnaître le libre loyer initial pour toute promotion nouvelle, ce à quoi nous ne nous serions pas opposés; des méthodes de calcul existent pour déterminer ce loyer initial objectif. Les économistes y procèdent d'ailleurs facilement.

En outre, des augmentations de loyer pouvaient à notre sens être justifiées à tout moment — nous avons, juridiquement encadré cette disposition par un amendement — pour rétribuer les travaux de rénovation effectivement réalisés par le propriétaire. Ainsi, les immeubles existants retrouveraient une rentabilité satisfaisante puisque la rénovation aurait été rentabilisée par un juste loyer augmenté proportionnellement aux coûts. De plus, le libre loyer initial permettrait une rentabilité normale de la création d'immeubles neufs.

Si mon raisonnement est exact, toutes ces contorsions juridiques — on protège tantôt le locataire, tantôt le propriétaire —, cet équilibre d'intérêt bancal, parce que complexe, n'étaient pas nécessaires pour réaliser, ou du moins rester neutre par rapport à cet objectif jugé essentiel du maintien de la rentabilité du secteur immobilier privé. Dès lors, je neutralise cet alibi.

Le second objectif politique allégué, à savoir la protection effective du plus faible, est-il atteint? La loi Gol permettait des contrats léonins, le bailleur ayant toutes possibilités d'imposer au demandeur, par définition, en état de besoin, les clauses qui lui convenaient, selon le principe : « Si cela ne vous convient pas, allez voir ailleurs. » Manifestement, et cela reste toujours le cas, dans ce type de contrat de location les rapports de force ne sont pas égaux.

La réflexion que le gouvernement n'a pas voulu suffisamment mener et sur laquelle j'ai souvent insisté, est qu'avant de stabiliser un occupant dans son logement, il fallait d'abord s'assurer de l'accès même au logement. A mon sens, le gouvernement n'a pas bien maîtrisé globalement la problématique. En effet, la commission de travail, mise sur pied par M. le ministre Wathelet à partir du mois de mars, a exclu d'emblée de l'objet même des débats le problème du juste loyer. Les rapports de force entre propriétaire et locataire n'ont pas vraiment été modifiés, au moment de la négociation, pour l'accès même au logement.

Après réflexion dit-il, le ministre a estimé que cela était impossible à faire.

Cela montre bien que, dans les multiples possibilités de convention qui demeurent, le propriétaire reste en position de force. Le locataire est en position de faiblesse puisqu'il est en état de besoin vis-à-vis d'un propriétaire qui lui impose le loyer qu'il veut.

L'équilibre social prétendu par le gouvernement n'existe donc pas. En cours d'examen, nous verrons des clauses juridiques plus détaillées qui démontrent que ce qui aurait dû être fondamentalement visé, à savoir la protection des plus faibles, c'est-à-dire ceux qui ont un petit revenu, qui occupent des logements dans de mauvaises conditions, dans des zones vulnérables de la ville, n'est pas atteint.

Même si certaines protections supplémentaires lui sont apparemment données, cette catégorie de locataires reste extrêmement vulnérable.

Chacun sait que ceux qui disposent d'un revenu moyen ou élevé, qui peuvent se permettre par exemple des loyers de 20, 30 ou 40 000 francs, se trouvent en fait dans une situation de choix d'un nombre beaucoup plus important de logements, et donc aussi dans une position meilleure pour négocier avec le bailleur.

Plus le revenu du locataire augmente, plus l'offre à laquelle il peut accéder est grande. Cette catégorie de personnes n'est donc pas le plus souvent en situation de dépendance vis-à-vis des bailleurs.

En outre, en milieu urbain on constate que les zones où les loyers se situent entre 20 000 et 30 000 francs, voire plus, ne sont jamais vulnérables en termes de rénovation urbaine. Elles sont des zones de logement consolidé, étant autoprotégées par la qualité du logement existant, par la faible mixité avec le milieu des affaires, du commerce ou des entreprises, par des quartiers correctement aménagés et gérés. De tels quartiers ne sont donc pas vulnérables. Résultat : pour des raisons sociales liées aux revenus et pour des motifs d'écologie sociale, la loi ne protège pas ceux qui

devraient l'être fondamentalement, c'est-à-dire les personnes disposant de petits revenus et habitant dans des logements de mauvaise condition, situés dans les zones vulnérables de la ville.

Par conséquent, le gouvernement utilise un alibi. Il prétend avancer vers un objectif de protection du logement familial. Or, il protège surtout ce qui l'était déjà, mais il ne défend pas réellement les locataires moins fortunés, ceux qui en avaient besoin. Le raisonnement est donc un peu court au niveau de ces deux objectifs et je ne suis pas certain que l'on obtienne le résultat attendu.

Pour faire bonne mesure de ce type d'analyse critique, on peut rechercher, dans ce projet les éléments de progrès pour les locataires.

Quant au fond, quels sont donc les aspects qui, à mon sens, auraient pu constituer une lueur d'espoir ou une amélioration plus ou moins sensible pour les locataires? J'en relève six qui, s'ils sont bien appliqués, pourraient être considérés comme un progrès.

En premier lieu, je citerai l'opposabilité au nouvel acquéreur. Il me semble qu'à cet égard, il est incontestable qu'un progrès est effectivement réalisé par rapport à la loi Gol. Mais qu'en sera-t-il néanmoins à brève échéance? Que se passera-t-il durant la période transitoire? L'opposabilité jusqu'à la fin mars 1992 me paraît très aléatoire en terme d'intérêts du locataire. Peut-être s'agira-t-il de la première vague d'expulsions à laquelle nous assisterons?

J'é mets encore une deuxième restriction à propos de l'opposabilité présumée être à l'avantage du locataire. En effet, le locataire ne bénéficie pas de l'opposabilité si le temps de l'occupation prévue dans le cas d'un bail à durée déterminée est inférieure à six mois. Ceux qui viennent d'emménager et de supporter les frais de déménagement sont donc les plus menacés!

L'article 2 traite lui de l'état du logement. M. Erdman a fait remarquer l'intérêt de cet article à M. de Clippele. Je suis, quant à moi, très sceptique. Les discussions en commission ont, par ailleurs, démontré que la seule manière de valoriser l'appel à cet article se concrétisera, en fait, par la possibilité, pour le locataire, de demander la résiliation de son contrat sans indemnité d'éviction ou de dédit.

Or, il fallait trouver un mécanisme contraignant plus clairement le propriétaire à répondre aux demandes du locataire en vue de la réalisation des obligations que le Code civil lui impose pour le maintien du bien en état locatif normal et l'accomplissement des réparations nécessaires. Vous savez que cet aspect est une importante source de contentieux entre locataires et propriétaires. Actuellement, si le locataire n'obtient pas gain de cause, il doit prendre son mal en patience ou partir.

Dans notre proposition de loi de 1989, par le biais de la double garantie, le locataire pouvait exercer une pression sur le bailleur en faisant effectuer les travaux lorsque le propriétaire ne les réalisait pas dans les délais et, ensuite utiliser la garantie qui aurait été déposée par le propriétaire pour répondre de ses obligations propres. Il n'en est rien dans le projet que nous débattons. Le ministre a d'ailleurs reconnu qu'il voulait d'abord et seulement affirmer un principe politique qu'il savait être central dans la problématique du droit au logement. Il reconnaît néanmoins qu'il s'agit d'une déclaration de principe.

Une discussion juridique a ensuite conduit à la question de savoir si le pouvoir national pouvait ou non sanctionner et préciser l'obligation formulée à l'article 2. Nous prétendions que c'était nécessaire et possible, le gouvernement disant le contraire. J'attends de voir quel sera réellement, pour les locataires, l'intérêt de l'article 2 devant garantir un logement sûr, habitable, salubre.

La troisième amélioration possible pour le locataire prévue par le projet est de reporter à la fin de chaque triennat la possibilité d'augmenter le loyer. Mais cela mérite d'y regarder à deux fois. Car le contrat à l'essai est effectivement une possibilité de contourner cette liaison de l'augmentation des loyers à ce triennat puisque le contrat à l'essai ou le contrat de courte durée permet d'augmenter le loyer et de donner congé au locataire sans autres motifs que ceux prévus par la loi Gol.

Par ailleurs, les « circonstances nouvelles » dont doit tenir compte le juge pour fonder sa reconnaissance d'une demande

d'augmentation de loyer de 20 p.c. ou plus, resterait un concept extrêmement flou. Personne ne sait dans quelle mesure on peut tenir compte d'une conjoncture de spéculation plus ou moins tendue sur le marché du logement dans le quartier, mais surtout dans la ville concernée, ou dans quelle mesure il faut se limiter à vérifier si des circonstances nouvelles propres au quartier visé justifient l'augmentation du loyer.

Or, je rappelle que les rapports de la Chambre ont indiqué que l'augmentation des centimes additionnels en matière de précompte immobilier imposée par les communes, pouvait justifier l'augmentation de loyer demandée par le propriétaire. Dès lors, si, apparemment, le débiteur du précompte immobilier est le propriétaire, celui qui le paie effectivement sera toujours le locataire. On peut, en effet, utiliser ce facteur pour justifier de l'augmentation du loyer.

Une dernière raison me fait douter de cet avantage pour le locataire d'attendre trois ans pour savoir proposer ou imposer une révision du loyer. Vu la résistance que manifesterait le bailleur d'aller en justice pour prouver son fait, il aura tendance à anticiper dès le départ et à exiger des loyers initiaux relativement élevés afin d'assurer une rentabilité suffisante à son bien. Je mets donc en doute le bénéfice escompté en faveur du locataire à cet égard.

J'en viens aux motifs restrictifs de congé. Notre proposition allait dans le même sens et les dispositions transitoires adoptaient ce même principe: la faute d'un locataire — celle-ci n'a pas été suffisamment mise en avant par le projet de gouvernement — est une cause importante permettant au bailleur de se séparer d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations normales. En ce qui concerne l'occupation personnelle, nous avions défendu l'idée qu'elle soit possible à la demande du propriétaire. Dans ce sens, l'amendement de la Chambre était justifié. Les deux derniers motifs sont les travaux importants et le congé sans motif.

Mais dire que les motifs de congé sont limitatifs, alors que le congé sans motif reste possible, moyennant le versement d'une indemnité, relativement minime, surtout pour des logements à loyer relativement bas, pourra s'avérer dans ces cas-là, comme une protection fictive. Il ne faudra donc presque pas justifier l'occupation personnelle ou des travaux importants pour pouvoir donner congé à des locataires peu fortunés et à loyer modeste.

Il faut ici faire une remarque incidente sur les conditions d'exercice du motif d'occupation personnelle. Étendre la notion d'occupation personnelle à la famille jusqu'au troisième degré permet maintenant de justifier l'occupation personnelle pour un grand nombre de personnes supplémentaires et d'ainsi donner congé au locataire sans indemnité. Cette remarque a été formulée tant par M. Pataer que par moi-même en commission. A cet égard, le gouvernement ne s'est pas suffisamment justifié sur la raison pour laquelle il a étendu la portée d'occupation personnelle de deuxième ou troisième degré. Dès lors, on a le droit de rester très critique sur le projet quant à la question de savoir si le locataire est réellement mieux protégé quant aux motifs d'éviction et de congé. La balance finale pourrait se révéler inquiétante.

Une cinquième amélioration que l'on pourrait invoquer en faveur des locataires est le bail-rénovation. En fait, cela se fait déjà dans la réalité. Dès lors, le droit n'est pas créateur de nouvelles possibilités, il ne fait que reconnaître des faits, mais dans une forme juridique extrêmement succincte et peu détaillée. Je ne suis pas sûr que cela éclaire de manière suffisante le locataire sur cette possibilité de négociation avec le propriétaire. Ici aussi, il faudra voir ce que les locataires et les propriétaires en feront.

Citons un dernier avantage pouvant être invoqué par le locataire: la prorogation, qui fait l'objet de l'article 11.

En fait, la loi Gol prévoyait déjà cette possibilité. La seule différence est que, dans votre projet, la prorogation est renouvelable et qu'elle peut dépasser le délai d'un an. Cependant, un locataire bénéficiant d'une prolongation demeure dans une situation d'incertitude puisque même s'il peut rester trois ans au maximum dans le logement qu'il occupe, il sait qu'il devra déménager tôt ou tard. Les personnes âgées sont ainsi mises en difficulté puisque, comme l'a précisé le ministre, le grand âge n'est jamais qu'un élément renforçant la situation exceptionnelle.

Vous m'excuserez si j'ai oublié l'une ou l'autre proposition du projet que vous considérez comme exceptionnellement avanta-

geuse pour les locataires, mais il me semble que les six propositions a priori favorables au locataire et que je viens d'analyser brièvement permettent de conclure à un optimisme plus mitigé.

Je voudrais maintenant me livrer à une brève réflexion quant au fait de permettre la libre augmentation des loyers et de maintenir ceux-ci à un niveau relativement élevé, et attirer l'attention sur les conséquences diverses d'un système qui ne vise pas à régulariser le prix des loyers.

Tout d'abord, plus les loyers augmentent, ou se situent à un niveau élevé, moins on rend les logements accessibles aux nouveaux ménages. Je me suis livré à un bref calcul sur la base des statistiques de l'INS.

A Bruxelles, six mille cinq cents ménages arrivent chaque année sur le marché de la demande locative et se trouvent face à d'importantes difficultés pour trouver un logement. Lorsqu'on est un jeune ménage, qu'on est encore étudiant ou que l'on se trouve dans une situation d'emploi précaire, trouver à Bruxelles, un logement dont le loyer n'excède pas dix ou douze mille francs relève de la gageure. Dès lors, c'est déjà une barrière, pour eux, de voir maintenue la possibilité d'imposer des loyers élevés ou d'augmenter ceux-ci lorsqu'il s'agit de marchés aussi tendus qu'à Bruxelles, Anvers, Namur, ou Liège.

Ensuite, plus les loyers sont élevés, plus les déménagements sont difficiles puisque s'il accepte le préavis, le locataire sait qu'il aura des problèmes pour retrouver un logement. Par conséquent, les locataires opposent une faible résistance aux revendications des propriétaires, même lorsqu'il s'agit d'une augmentation de loyer. Ils se livrent à un calcul dont il découle bien souvent qu'ils ont intérêt à payer le supplément réclamé. Un grand nombre de personnes sont donc captives de cette proposition d'augmentation car elles n'ont pas d'échappatoire, ni sociale ni économique.

J'attire votre attention sur d'autres conséquences relativement négatives du point de vue sociale. Tout d'abord, nous risquons de constater bientôt une tendance à la « suroccupation » des logements, c'est-à-dire que les gens seront enclins à vivre à plusieurs, à cinq, six, voire à sept, dans un logement inadéquat pour un tel nombre et cela parce qu'il est difficile de trouver un autre logement.

Autre conséquence négative de loyers élevés : les personnes souhaitant « décohabiter », c'est-à-dire quitter le logement familial pour des raisons que je crois positives et défendables, ne peuvent plus envisager librement de le faire. Certains parents sont donc dans l'obligation de continuer à vivre avec des jeunes souhaitant vivement quitter leur logement, d'où les tensions familiales inévitables qu'une telle situation peut entraîner.

J'en arrive au quatrième désavantage d'une politique qui ne veut pas vraiment « attaquer » à la base le problème du niveau des loyers et de leur augmentation. En réalité, plus on soutient une conjoncture de loyers élevés ou de possibilités d'augmentation de ceux-ci, plus on soutient des prix surfaits sur le marché de la vente. Tout acheteur d'un bien peut, en effet, toujours escompter que, l'ayant acheté relativement cher aujourd'hui, il lui sera possible de le remettre sur le marché au même prix, voire à un prix plus élevé, à l'avenir, ce qui est tout à fait faux. On peut faire de grosses erreurs spéculatives à ce niveau, cela s'est déjà vu. L'effet pervers en est l'augmentation globale du prix d'achat et du prix de vente des immeubles et des terrains, ce qui rend d'autant plus difficile la promotion immobilière et la création de logements neufs.

En agissant ainsi le gouvernement a fait totalement l'impasse sur l'analyse de la problématique économique et sociale liée à la dynamique des loyers et des prix fonciers, compromettant même l'objectif prétendu de la loi, à savoir mener une politique non pas de logement social, mais sociale du logement, visant à protéger les plus faibles et à stabiliser la spéculation.

Je voudrais également attirer votre attention sur le fait que, lorsque les propriétaires prétendent que cette loi les met en difficulté, ils passent sous silence quelque chose qui, pour moi, me paraît important. J'estime, en effet, que le gouvernement leur a fait un fameux cadeau depuis de nombreuses années : il s'agit du report permanent de la péréquation cadastrale.

Dernière innovation du gouvernement : il s'est permis, pour la troisième fois, de changer une décision déjà changée, à deux repri-

ses en reportant à nouveau la préévaluation cadastrale de 1992 à 1994, mise à part une légère indexation à 7 p.c. dont on attend toujours les modalités techniques d'application de la part de M. Maystadt. Ce cadeau-là, les propriétaires oublient d'en parler.

Ils ont, en fait, un bénéfice de sous-taxation des revenus réels en matière immobilière dont ils se gardent bien de parler, mais il s'agit pourtant en l'occurrence, d'une « fleur » non négligeable en termes de rendement et de rentabilité possible des revenus immobiliers.

Il conviendrait également de faire, à certains égards, une analyse politique qui présente, apparemment peut-être, des hypothèses, mais tout semble concorder pour que ce ne soit pas toujours le cas. A mon estime, à travers ce projet sur les baux à loyers, le gouvernement vise aussi d'autres objectifs, tient compte, sans le dire, d'autres contraintes. En tout cas, dans la région bruxelloise, il me semble évident que la loi, telle quelle, soutient d'autres objectifs politiques à savoir par exemple, celui de ne pas décourager une série d'investisseurs étrangers qui ont ou souhaitent encore effectuer des opérations immobilières à « Bruxelles, ville européenne », où actuellement les prix restent encore effectivement inférieurs à ceux des autres capitales.

Je pense aux Suédois, aux Japonais et à d'autres qui seraient donc peut-être, aux yeux du gouvernement, mis en difficulté si on leur disait tout à coup que les conditions de gestion de leur acquisition ou de leurs immeubles locatifs, achetés récemment, à titre de placement, pourraient être compromises. Il y a donc une sorte de respect, afin de ne pas effaroucher des investisseurs étrangers qui ont été nombreux, à Bruxelles, au cours des deux dernières années. Pour cette raison, les mesures transitoires ne remettent pas en question leurs droits acquis.

Autre effet possible du projet, et souhaité par certains, celui de ne pas faire obstacle à des mutations d'occupation sociale de la ville, ce qui correspond à des objectifs bien précis de rénovation urbaine visés par un certain nombre de communes et même parfois par la Région. Or le congé sans motif, d'une part, les augmentations de loyer, d'autre part, permettent ou induisent cette mutation sociale dans l'occupation de certains quartiers stratégiques.

Nous nous trouvons donc alors qu'on n'en parle guère, en présence d'une loi qui facilite ce genre d'opérations.

De plus, on alimente la fiscalité régionale. A ce propos, M. Charbert s'est réjoui de constater que les droits de succession et d'enregistrement avaient rapporté, à la Région bruxelloise, deux milliards supplémentaires non escomptés. Mais cela n'est pas le fruit du hasard : c'est dû à l'intensité des mutations immobilières, à des prix en augmentation et d'ailleurs relativement surfaits, en laissant notamment libre cours sur le marché bruxellois, à la spéculation internationale en matière d'investissement.

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

Vous imaginez bien que les pouvoirs publics ne sont pas disposés à se priver de bon gré de ce type de rentrées supplémentaires au moment où, précisément ils doivent faire face à des difficultés budgétaires. Rien n'est dit à ce sujet, je le répète, mais cette loi ne fait rien pour s'opposer au fait que le marché continue à fonctionner comme avant. Il me paraît important d'attirer votre attention sur ces points, parce que la transparence aurait voulu qu'on en parle et qu'on aborde cet aspect du problème. A la limite, il eut peut-être été légitime que le gouvernement déclare que cela faisait partie de ses objectifs ou contraintes actuelles. Mais cela aurait dû être précisé dans une plus grande transparence.

Toujours sur le plan des soi-disant avantages de la loi, il me semble que ce projet entraîne même, ponctuellement, un recul pour le locataire. En effet, dans la loi Gol, le locataire pouvait donner son congé et partir sans devoir payer d'indemnité. Or, maintenant, la première année, il devra payer trois mois d'indemnité; la deuxième année, deux mois, et la troisième année un mois d'indemnité.

Curieuse innovation en faveur du locataire que de lui imposer maintenant, pour respecter ce qu'on appelle la rentabilité minimale et tenir compte des risques encourus par le bailleur, le paiement d'une indemnité relative à un marché locatif qui, par définition, doit être temporaire, alors que par ailleurs, on souhaite qu'il

trouve un meilleur logement, correspondant mieux à ses besoins, ou qu'il procède éventuellement à l'acquisition d'un immeuble! C'est, à mon avis, inadmissible.

Je pourrais accepter, à la limite, qu'on lui réclame une indemnité d'un mois, en cas de départ au cours de la première année, éventuellement même au cours des deux ou trois premières années. Mais trois mois! Cela me paraît injuste et inéquitable par rapport au dommage que pourrait éventuellement invoquer le propriétaire. En effet, plus l'occupation est courte, moins il faudra effectuer de travaux de rafraîchissement et remise en état du logement.

Il me semble exagéré en outre de prétendre qu'un délai de trois mois soit nécessaire pour trouver un nouveau locataire pour un logement correct alors que, dans le même temps, il manque de logements sur le marché.

Dès lors, la disposition prévue au point 3, paragraphe 6, constituée, en fait, une imposition supplémentaire dans le chef du locataire, par rapport à la loi, dite ultra-libérale, de M. Gol. Affirmer que dans ces conditions, la loi est favorable au locataire, me paraît excessif.

Je voudrais émettre encore quelques critiques sur le fond, dans le cadre de cette analyse politique de ce projet.

La mission des pouvoirs publics supposerait de simplifier le droit, d'éviter de le «complexifier, de manière à réduire, de manière préventive, les contentieux possibles, à diminuer le nombre de clauses à interprétation multiple, et donc, de limiter finalement les cas de recours à la justice pour débrouiller les situations compliquées. Or, la situation qui résultera de l'application de ce projet sera complexe, parce qu'il prévoit de multiples clauses possibles, négociables par les propriétaires et les locataires et qu'il créera un certain nombre de problèmes d'interprétation, comme par exemple, le concept de circonstances nouvelles pouvant justifier d'une demande d'augmentation du loyer.

Ce n'est vraiment pas un travail de législation fort positif que de remplacer un code qui comportait certes des défauts et des qualités, par une loi tout aussi complexe. Manifestement, il fallait viser la simplification, surtout dans un domaine touchant à la vie quotidienne de la population et concernant trois millions de Belges et un million de ménages. A ce titre-là, surtout, pour une loi d'application aussi générale, cela valait la peine de simplifier. Ce n'est manifestement pas ce que l'on a fait. Aussi, je crains que le volume du contentieux locatif n'augmente dans les justices de paix.

C'est la raison pour laquelle, tout en sachant que le problème demeure difficile, nous avions proposé, en 1989, que le ministre examine au moins la possibilité de créer des juridictions administratives ou des intermédiaires vis-à-vis des juges de paix, qui seraient les commissions locatives.

Le ministre a écarté cela d'un revers de la main en disant que c'était sans intérêt. Il est regrettable qu'il n'ait pas fait étudier plus avant cette possibilité qui existe déjà dans d'autres pays. De toute manière, je n'ai pas eu de réponse suffisante à cette question, qui a été rappelée en commission.

Il s'agit donc d'une loi complexe et difficile, alors qu'elle aurait dû être simplifiée dans l'intérêt du citoyen, de la justice et de l'appropriation du droit par les administrés eux-mêmes.

Je n'approfondis pas le régime transitoire. J'ai déposé un amendement indiquant qu'il fallait essayer de rendre les éléments positifs du projet applicable au plus grand nombre possible de contrats existant, et cela, dès la mise en œuvre de la loi.

J'en viens à quelques questions techniques, monsieur le ministre. Je souhaiterais que vous précisiez ce que vous entendez par «circonstances nouvelles qui justifieraient, dans le chef des locataires, la possibilité de demander une réduction de loyer». On pense plus souvent aux circonstances nouvelles qui pourraient être invoquées par le bailleur. Or, je ne vois pas quelles conditions, si ce n'est dans quelques situations très locales et circonstancielles, permettraient à un locataire de demander une baisse de loyer de plus de 20 p.c.

Deuxième question: si j'ai bien compris, en application du paragraphe 5 de l'article 14, qui concerne les baux à durée indéterminée conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, en combinaison

avec l'article 16, qui définit la date de début de ces baux lorsqu'ils n'ont pas de date certaine, seraient présumés avoir pris date à partir de la fin 1987.

Dans ce cas, au moment de la mise en application de la loi, le 1^{er} mars 1991, certains baux se situeront, de manière présumée, dans leur cinquième année. Or, selon l'article 3, paragraphe 4, en cas de congé sans motif, l'indemnité est de neuf mois à la fin du troisième triennat et de six mois à la fin du deuxième triennat. Selon le paragraphe 5 de l'article 14, le bailleur a la possibilité immédiate, pendant cette cinquième année, de congédier quelqu'un sans motif. Le problème est que, dans le cadre du projet on ne connaît pas le montant de l'indemnité à payer, parce qu'on ne se trouve pas à la fin du deuxième triennat, car il reste deux ans à courir.

Un certain nombre de techniciens défenseurs des locataires se demandent dès lors comment cette indemnité sera calculée. Va-t-on déterminer le nombre de mois d'indemnité en fonction de l'année en cours dans le deuxième triennat, ou va-t-on défendre l'idée d'une indemnité de six mois seulement parce qu'on se trouve déjà dans le deuxième triennat! Je souhaiterais obtenir la réponse du ministre à cette question.

En conclusion, vous aurez compris que nous ne voterons pas en faveur du projet, et cela se justifie je crois, indépendamment même du sort donné aux amendements que nous avons déposés, qui seront probablement accueillis avec enthousiasme par la majorité. (*Sourires.*)

Une dernière réflexion: Ce projet poursuit certains objectifs et prétend résoudre mieux certains problèmes. La rigueur, qui est une exigence que nous devons avoir présente à l'esprit, justifierait donc que vous mettiez en place un processus d'évaluation des effets de votre projet de loi. C'est dans cet esprit que beaucoup, et je me joins à eux, demandent instamment que vous réfléchissiez en concertation avec les Régions, à la mise en place d'observatoires des loyers. Vous déclarez que la loi doit avoir tels et tels effets. Dans ce cas, vous devez vous donner l'outil de la transparence et de la responsabilité politique pour pouvoir évaluer si la loi a l'efficacité voulue.

Il est évident qu'une mission de recherche, éventuellement une structure permanente, régionale ou nationale, doit pouvoir être mise sur pied. De cette façon, après quatre ans — mais on peut envisager une évaluation permanente — on pourrait faire une analyse de l'ensemble des effets de la loi. Serait-il par exemple possible de connaître un jour le nombre de contrats conclus à l'essai par rapport à l'autre possibilité prévue par la loi, à savoir un contrat normal de neuf ans? Beaucoup craignent que le nombre de contrats à l'essai soit très élevé.

Il serait intéressant de savoir si cette crainte était justifiée et d'avoir des précisions par catégorie de logements, par catégorie sociale et par quartier. Une évaluation globale n'aurait aucun intérêt en la matière: il faut se baser sur une estimation ciblée par rapport aux gens que nous prétendons les plus vulnérables.

En 1991, l'Institut national de statistique procédera au recensement décennal. Des questions nombreuses et pertinentes concernant le logement seront alors posées. Il ne serait pas inintéressant de savoir, à cette occasion, où nous en serons au niveau des marchés locatifs. Pour obtenir des estimations aussi précises que possible, il suffirait de cinq ou six questions permettant de cerner la nature du problème.

De cette façon, fin 1991 ou début 1992, nous disposerions déjà d'éléments fiables et objectifs, d'une première base d'évaluation nationale de la situation du marché locatif. Pour disposer de ces informations, nous ne pouvons pas, si c'est encore possible, rater l'occasion de valoriser l'organisation à grands frais, du recensement de la population et du logement par l'Institut national de statistique.

En tout état de cause, je maintiens monsieur le ministre, que vous devez prendre la responsabilité de mettre sur pied une structure d'évaluation de l'effet de la loi. Pour être pertinente, cette étude devrait durer au moins quatre ans. Nous pourrions ainsi avoir dans quelques années, un nouveau débat, sur des données objectives, cette fois, nous permettant de savoir si les objectifs prétendus de la loi ont effectivement été rencontrés dans la réalité

de tous les jours pour tous les habitants, propriétaires ou locataires, dont les intérêts et les besoins nous concernent. (*Applaudissements.*)

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

M. Cerexhe. — Monsieur le Président, la matière relative aux baux n'est certainement pas une matière simple. Sur le plan politique, elle est particulièrement difficile, délicate et complexe, car elle concerne l'ensemble des citoyens qui sont soit propriétaires, soit locataires et qui ont, dès lors, des exigences et des intérêts opposés, voire antinomiques, les uns réclamant le droit au logement, les autres le droit à la liberté et au rendement.

C'est ce conflit d'intérêts, monsieur le Vice-Premier ministre, que vous avez été obligé de trancher. Je le dis très sincèrement : vous l'avez fait correctement. La meilleure preuve en est que nul ne se prétend vainqueur et que tous, en réalité, se déclarent perdants.

En ce qui concerne les locataires, certes, vous n'avez pas consacré le principe absolu d'un droit au logement. D'ailleurs, je me demande si c'est à travers une relation de droit privé, dans le cadre de notre Code civil, qu'il y a lieu de mettre en place des mécanismes de solidarité. N'est-ce pas plutôt aux Régions à mener une politique sociale en matière de logements ?

Vous avez voulu — et votre projet le réalise — donner au locataire des garanties de stabilité. Vous le réalisez notamment en allongeant la durée du bail et en permettant au propriétaire de ne reprendre le bien loué que dans certaines conditions.

En ce qui concerne le bailleur, certes, celui-ci n'a pas obtenu la liberté qu'il escomptait. J'y reviendrai dans un instant. Mais vous ne vous êtes pas non plus engagé, compte tenu des expériences étrangères souvent négatives, dans un système de blocage des loyers. Bien plus, outre l'indexation, vous avez réservé au bailleur, à l'issue de chaque triennat, la possibilité, soit par convention, soit par décision du juge de paix, de revoir le montant du loyer. Je crois que vous avez ainsi réalisé un équilibre harmonieux entre les intérêts du propriétaire et ceux du locataire.

Je n'ai pas l'intention de passer en revue l'ensemble des dispositions de votre projet. Nous avons eu la possibilité d'en discuter très largement en commission. Je voudrais cependant répondre à certaines observations, qui avaient parfois valeur de critiques, qui ont été émises à l'égard de votre projet.

Il a été dit que celui-ci constituait une atteinte aux principes de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle. Plus précisément, il a été affirmé que l'article 1134 de notre Code civil qui stipule que les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites, aurait été méconnu.

A ceux qui se réfèrent à ce texte, je tiens à dire que jamais l'article 1134 du Code civil n'a consacré d'une manière absolue le principe de la liberté contractuelle. Ce que stipule l'article 1134, c'est que ce sont les conventions légalement formées qui tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites.

Le terme « légalement » signifie que c'est dans le cadre des limites et des restrictions fixé par le législateur que se développe la liberté contractuelle. Toute l'évolution de notre code, au XIX^e et au XX^e siècle, a d'ailleurs été marquée par un développement de ces limitations et de ces restrictions à l'autonomie de la volonté, et ce dans le souci d'apporter plus de justice et plus d'équité dans les relations contractuelles.

Les exemples en sont nombreux. En matière de ventes et de prêts à tempérament, de contrats de travail ou de contrats d'emploi, de contrats d'assurances, de concessions d'exclusivité, le législateur a limité la liberté contractuelle dans le souci de protéger la partie la plus faible au contrat. C'est cette même préoccupation qui vous a inspiré, monsieur le ministre, et je m'en réjouis.

Vous l'avez fait — et c'est ma deuxième observation — sans porter atteinte, contrairement à ce que d'aucuns prétendent, à l'essence du droit de propriété.

Nous connaissons tous l'article 1144 du Code civil qui définit les attributs de la propriété : la propriété, c'est le droit d'user, le droit de jouir, le droit de disposer d'un bien. Ces attributs sont-ils fondamentalement menacés par votre projet ? Je ne le crois pas.

Je reprends ces trois prérogatives. En ce qui concerne le droit d'user, il n'existe aucune atteinte au droit de propriété. En effet, en vertu de l'article 3, paragraphe 2, de votre projet, le propriétaire peut toujours décider de reprendre le bien pour l'occuper, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois.

En ce qui concerne le droit de jouissance, c'est-à-dire le droit de tirer des profits de son bien, le propriétaire conserve le droit de fixer librement le montant du loyer. Il n'est contraint qu'en ce qui concerne les augmentations et la durée.

Enfin, troisième attribut du propriétaire : le droit de disposer, c'est-à-dire le droit de céder son bien ou de le grever de charges réelles. Votre projet ne porte pas atteinte à cette prérogative, monsieur le ministre. Tout au plus, imposez-vous — ce qui est déjà le cas dans une très large mesure aujourd'hui — à l'acquéreur de respecter le bail qui aurait été conclu par le propriétaire.

Où est dès lors cette espèce — le terme a été employé — de viol de la propriété qui a été avancé par certains ? En outre, la législation en projet n'est applicable que pour certains biens, c'est-à-dire uniquement pour la résidence principale du locataire.

Une troisième observation qui, dans certains cas, a pris la forme d'une critique, a été formulée à l'encontre de votre projet. D'aucuns lui reprochent de se référer d'une manière trop large à des termes qualifiés de vagues et d'ambigus et à des expressions comme « équité », « équitable », « circonstance nouvelle », « motif exceptionnel » qui, il est vrai, sont utilisés dans votre projet.

Monsieur le ministre, s'il est bien une critique que l'on doit faire aujourd'hui à notre droit, c'est de tomber dans un excès d'empirisme et de casuistique, à tel point que certaines branches de notre droit — je songe notamment au droit social — deviennent un véritable labyrinthe dans lequel le citoyen ne se retrouve plus. La démocratie n'en sort certainement pas grande.

Vous avez voulu en revenir à une approche plus conceptuelle et plus abstraite, laissant au juge le soin d'appliquer à des cas particuliers une règle générale. Je suis, dès lors, assez étonné du reproche que certains vous font. Je les invite à relire notre Code civil, modèle de conceptualisme et d'abstraction ; on y retrouverait les termes et les concepts qu'ils critiquent, les termes d'« équité », de « bonne foi », d'« intérêt des parties » qui permettent d'ailleurs — et ce n'est certainement pas un aspect négatif — une certaine moralisation de notre droit.

Monsieur le ministre, tout est-il parfait dans votre projet ? Je suis convaincu que vous avez vous-même conscience de certaines imperfections. J'en relèverai une seule et je me permettrai de vous poser une question.

Je regrette que sur certains points votre projet soit muet, ce qui ne veut pas dire, bien au contraire, que vous n'avez pas apporté de réponses à certaines de nos interrogations.

J'estime qu'il n'est pas souhaitable que dans un certain nombre de cas, sur des points essentiels, on doive se référer aux travaux préparatoires pour obtenir une réponse. Je ne prendrai qu'un seul exemple, celui qui a trait au congé donné par le bailleur pour occupation personnelle. Le texte prévoit que ce congé doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien, sous peine de nullité, avez-vous précisé en commission et je vous en remercie.

Je trouve cependant que la nature de la sanction ne figure pas dans le projet lui-même et qu'il faille, à cet égard, se référer aux travaux préparatoires.

Ma question est relative au paragraphe 2 de l'article 7 qui indique que « chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ». Peut demander au juge ...

En ce qui concerne le loyer, le paragraphe premier du même article 7 indique que les parties peuvent convenir d'une révision du loyer et qu'à défaut d'accord seulement, le juge sera saisi et accordera éventuellement une révision du montant du loyer. Peut-être, qualifiez-vous mon raisonnement de simpliste ? Dois-je, néanmoins, conclure par un argument *a contrario* qu'aucun accord entre parties ne peut intervenir au niveau de la révision des frais et des charges forfaitaires et que cette révision suppose nécessairement une décision émanant de l'autorité judiciaire ?

Monsieur le ministre, sous réserve de ces deux observations mineures qui n'affectent en rien l'équilibre de la relation que vous

avez voulu établir entre le bailleur et le locataire, j'apporterai mon soutien à votre projet qui, sans aucun doute, améliore sensiblement notre législation sur le bail. (*Applaudissements.*)

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

De heer Pataer. — Mijnheer de Voorzitter, tijdens de commissiebesprekingen kregen wij ruimschoots de gelegenheid, niet alleen de grote krachtlijnen van het ontwerp grondig te bespreken, maar wij konden eveneens heel wat belangrijke, technische details onder de loep nemen, ze wikken en wegen en doorlichten.

Het is niet mijn bedoeling het debat van de commissie hier te hernemen vanuit onze gezichtshoek. Ik zal mij beperken tot enkele algemene beschouwingen bij het herlezen van deze tekst.

Voor de SP is het heel belangrijk dit wetsontwerp te beschouwen vanuit de opdracht die de regering zich via het regeerakkoord heeft opgelegd en die de meerderheid heeft goedgekeurd, meer bepaald de hervorming van de huurwetgeving ten einde de huurders van een gezinswoning woonzekerheid te geven. Dit is het perspectief van waaruit wij zijn vertrokken. Wij moeten de intellectuele eerlijkheid opbrengen het resultaat te toetsen aan dit perspectief.

Door dit gegeven moet het recht op wonen vooropstaan bij de behandeling van deze materie. Het recht op wonen houdt de erkenning in dat wonen een levensnoodzakelijke behoefte is voor iedereen die tot onze beschaving kan worden gerekend. Het is een fundamenteel recht dat volgens ons in de Belgische Grondwet moet worden opgenomen omdat wij het minstens even belangrijk achten als het recht op vrije meningsuiting en het recht op arbeid.

Het oorspronkelijk opschrift van het ontwerp verwees reeds naar deze grondstelling door er de notie « gezinswoning » in op te nemen. Wij hebben het reeds in de commissie gezegd, wij vinden het enigszins jammer dat deze referentie uit het opschrift van het ontwerp is verdwenen.

Wij blijven er evenwel van uitgaan dat deze wetgeving de gezinswoning op het oog heeft en dat ze van daaruit moet worden getoetst.

Waarom gezinswoning? Omdat het precies de gezinsomgeving is die bepalend is om het recht op wonen te ondersteunen. Enkele cijfers om dat te illustreren. In België betrekken meer dan 1,5 miljoen mensen een woning als huurder. In Vlaanderen huurt één gezin op drie een woning en in Brussel zelfs twee gezinnen op drie. Een gezonde, aanvaardbare regeling van de relatie huurder-verhuurder is dan ook heel belangrijk.

Eigendomsrecht wordt vaak vooropgesteld als een eerbiedwaardig recht. Ik denk evenwel dat geen enkel lid van de Senaat ervan uitgaat dat het eigendomsrecht een absoluut recht is. Wij moeten dit dus in elk geval toetsen aan de noodzaak om dit recht een sociale binding te geven, vooral voor degenen die ermee worden geconfronteerd.

In het begin van deze namiddag bracht mevrouw Herman in zekere zin een ode aan ons Burgerlijk Wetboek door erop te wijzen dat wij er moeten van blijven uitgaan dat de huurder-verhuurder relatie, een relatie is van de ene persoon ten aanzien van de andere. Volgens haar gaat het niet op daaraan zomaar een sociale context te geven. Daarvoor dienen, volgens haar, andere wetgevingen en technieken die tot de bevoegdheden van de Gewesten behoren. Ik moet dat tegenspreken om de simpele reden dat de gelijkheid van de partijen hier toch een mythe moet worden genoemd.

Immers, in de meeste gevallen wordt de tekst van het contract opgesteld volgens een gedrukt en door grote organisaties verspreid typecontract, waarna de huurder wordt gevraagd gewoon toe te treden tot de overeenkomst. De huurder is meestal geen manager die prijs stelt op een flexibele levenswijze, van de ene naar de andere woning verhuist wanneer hij van job verandert en die tegenover de arme weduwe-verhuurder komt te staan die al haar centjes in een huisje heeft geïnvesteerd.

Wij hebben altijd zeer duidelijk verklaard dat wij akkoord gingen met een globale hervorming. Die moest, met het oog op de bescherming van de huurder, worden gekenmerkt door het in het Burgerlijk Wetboek opnemen van dwingende bepalingen aange-

zien de huurder in een ondergeschikte positie staat. Tegelijk dienden de rechten van de verhuurder te worden geëerbiedigd in die zin dat hij recht heeft op een billijke prijs voor zijn investering.

Wij waren ook van oordeel dat soepelheid in de wet moest worden ingebouwd om een antwoord te bieden in bijzondere omstandigheden. Wij hebben er goed aan gedaan — ik ben het eens met de heer Cerexhe — de bepaling in te schrijven waardoor de vrederechter met kennis van zaken en in grote billijkheid in betwiste dossiers zal kunnen oordelen waarbij hij streeft naar een evenwicht tussen de belangen van beide partijen.

Wij steken het niet onder stoelen of banken dat wij op onze honger bleven met betrekking tot het waarborgen van woonzekerheid. Woonzekerheid impliceert, ons inziens, een contract van onbepaalde duur. Dit ontwerp daarentegen bepaalt dat huurcontracten in principe een periode van negen jaar bestrijken. Hoewel wij akkoord gaan met deze toch wel behoorlijke termijn, onderstrepen wij dat onze ambities duidelijk verder reikten.

Wij gaan er immers van uit dat woonzekerheid onontbeerlijk is om een aantal andere rechten van de huurder degelijk te kunnen beschermen. Wat heeft een huurder aan regels met betrekking tot de wijze waarop het gehuurde huis moet worden onderhouden of regels met betrekking tot degene die de last van de onroerende voorheffing moet dragen en regels in verband met de te geven waarborg, wanneer hieraan geen woonzekerheid is gekoppeld?

Wij blijven ook veel belang hechten aan een vaste regeling met betrekking tot de huurprijs zelf, die in het ontwerp niet werd ingeschreven. Nochtans erkennen wij dat deze hervorming misschien niet de meest geëigende weg daartoe was.

Zeker met betrekking tot de privé-huurmarkt had dit kunnen leiden tot een bureaucratische opsomming van regelingen die de zaak niet zou hebben vooruit geholpen. Dit neemt niet weg dat de overheid met betrekking tot het bepalen van de huurprijs een opdracht blijft hebben. Die opdracht moet misschien wel met andere middelen worden uitgevoerd. Zo kan men de leegstand en het verkrotten van woningen bestrijden, kan men woningen onbewoonbaar verklaren, zo kunnen er ook via de Gewesten maatregelen worden genomen om het aanbod op de woningmarkt zo te regelen dat de prijzen niet de hoogte worden ingejaagd.

Mijnheer de Voorzitter, het ontwerp komt tegemoet aan een aantal van onze verzuchtingen. Zo worden er minimumnormen opgelegd waaraan de te verhuren woning moet voldoen. Het principe van de motivering van de opzegging is, hoewel afgezwakt, toch in het ontwerp opgenomen. Er wordt een betere regeling uitgewerkt voor de onderhuur. De onroerende voorheffing komt ten laste van de verhuurder. Het indexeren van de huurprijs kan niet gebeuren met terugwerkende kracht en moet worden aangevraagd; het is dus geen automatisme. De huurprijs kan worden herzien, maar dat is niet zo eenvoudig. De waarborgregeling wordt beter uitgewerkt. Tenslotte kunnen buitengewone omstandigheden aanleiding geven tot de verlenging van de huurovereenkomst.

Er zijn natuurlijk ook een aantal zwakke punten waaraan we niet kunnen voorbijgaan. De eigenaar kan te allen tijde een huurder aan de deur zetten, indien hij daarvoor voldoende geld op tafel gooit. Dit kunnen wij het moeilijkst verteren.

Bij het debat over de bescherming van de ondernemingsafgevaardigden zegde ik reeds dat het een Belgische gewoonte lijkt te zijn om fundamentele rechten die in onze sociale cultuur niet helemaal kunnen worden verwezenlijkt, te vervangen door een afkoopson. Ik betreurt dit, te meer daar in het ontwerp nog een aantal andere elementen geslopen zijn die de woonzekerheid nog meer aantasten.

Zo is er de mogelijkheid om contracten van beperkte duur, drie jaar, te sluiten. De Nationale Confederatie van het bouwbedrijf wees erop dat het niet uitgesloten is dat de uitzondering de regel zal worden en dat men dus meer contracten van drie jaar zal krijgen dan van negen jaar. Daarom zullen wij de toepassing van het ontwerp, wanneer het wet geworden is, op tijd en stond grondig moeten evalueren.

Ik eindig met een positieve noot. Iets wijst er namelijk op dat het ontwerp een gevoelige verbetering betekent voor de huurder,

zodat wij het in eer en geweten kunnen goedkeuren. Organisaties die het groeiproces van het ontwerp met een zeer kritisch oog hebben gevolgd, zoals de Bond voor het recht op wonen en de *Association des juristes démocrates*, hebben namelijk betreurd dat de bepalingen van het overgangartikel 14 niet in hun geheel van toepassing zullen zijn op de geschreven contracten van bepaalde duur.

Zij betreuren dus dat de wet niet in algemene zin kan worden toegepast op alle huurcontracten. Vele punten van hun kritiek ten gronde worden door deze benadering van het probleem toch wel ontkracht. Ik ben het niet zonder meer eens met hun standpunt, maar dit toont toch aan dat wij niet helemaal ongelijk hebben om dit ontwerp van wet goed te keuren. (*Applaus.*)

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

De heer Pede. — Mijnheer de Voorzitter, dit ontwerp van wet heeft duidelijk één grote verdienste: na de « voorlopige » wetgevingen van de voorbije jaren werd nu getracht een globale en duurzame regeling voor de huur van private woningen uit te werken. De jaarlijkse, bijna toevallige wetgevingen van voorheen hadden ontgezeglijk enkele belangrijke nadelen: ze werkten de onverzichtelijkheid van onze rechtsnormen in de hand en ze brachten de burgers in een sterk rechtsonzekere sfeer.

Is de huidige « globale » regeling echter niet eerder schijn dan werkelijkheid? Werd er nu wel een « definitieve » wetgeving op punt gesteld of niet? Ik ben eerder geneigd deze vragen negatief te beantwoorden om twee voorname redenen. U heeft daartoe vastgesteld dat ik trouwens niet de enige ben.

In de eerste plaats wordt er veel kritiek geuit op het wetsontwerp. Deze kritiek komt van alle kanten, niet alleen van de oppositie en niet alleen van de verhuurders. Het zal erop uitdraaien dat deze wet vroeg of laat moet worden aangepast. Verschillende leden van de meerderheid hebben zich trouwens in dezelfde zin uitgelaten.

Bij dit punt van kritiek zouden we ons ook en met reden kunnen afvragen of een en ander niet had kunnen worden vermeden. Parlementaire overhaasting stond blijkbaar ook deze keer voorop: in maart 1990 waren de eerste definitieve ontwerpsteksten klaar; de Nationale Raad voor het verbruik vergaderde een eerste maal op 16 mei 1990 en had tot begin oktober de tijd om opmerkingen te formuleren; het Parlement zelf echter kan pas eind november 1990 over de teksten beschikken en had eigenlijk vóór 1 januari 1991 met alles rond moeten zijn!

Sommigen werden wel vooraf geraadpleegd, anderen — zoals de Federatie van notarissen of het Verbond van vrederechters — niet. De minister vroeg deskundigen om advies, maar wees in de Kamer *hearings* met deze deskundigen af. Blijkbaar telt niet zozeer de inhoud, dan wel het respecteren van tijdschema's.

Met een eerlijkere voorbereiding was misschien tussen alle partijen over dit wetsontwerp een consensus gegroeid. Nu is elke partij in zekere mate misnoegd en erop uit de nog niet-aangenomen wet zo vlug mogelijk aan te passen.

Mijn tweede punt van kritiek heeft misschien nog een grotere draagwijdte dan de eerste. Door dit ontwerp van wet geven wij immers een zeer belangrijk principe prijs dat reeds decennia lang ons Burgerlijk Wetboek, ja zelfs ons hele rechtssysteem heeft beheerst, met name de contractvrijheid.

Als liberalen hebben wij altijd de burgers beschouwd als volwassen, volwaardig, mondig en in staat onderling overeenkomsten te bedingen met bepalingen die aan beide partijen voldoening kunnen schenken. Het Burgerlijk Wetboek was een « suppletieve » rechtsbron. Om misbruiken te voorkomen, om alle partijen dezelfde startkansen te geven, werden juridische normen afgesproken waaraan iedereen zich diende te houden.

De normen waren streng, maar niet eng opgevat. De partijen bleven binnen bepaalde kruitlijnen een hoge mate van contractuele vrijheid behouden, zodat iedereen zijn eigen doel in de hoogste mate kon verwezenlijken.

Nu wordt deze vrijheid op het vlak van de huurwoningen volledig omgebogen in een betutteling, in overheidsbemoeienissen. Ze wordt teruggedrongen in een smal keurslijf. Nog voor enkele

weken brachten we de verkiesbaarheidsleeftijd voor provincieraden en gemeenteraden van 21 op 18 jaar met als argument dat de burger vanaf die leeftijd volwassen is, verantwoordelijkheid kan dragen en mondig is om zelf beslissingen te nemen.

Met dit ontwerp doet de regering precies het tegenovergestelde: zij legt de burger aan banden, verklaart hem in hoge mate onbekwaam en trekt zijn mondigheid sterk in twijfel. Alleen al om die reden vind ik dit ontwerp laakbaar.

Heeft de regering zich al eens afgevraagd wat de gevolgen zullen zijn van deze wetgeving? Het ontwerp trachtte, zo luidde het, een evenwicht te zoeken tussen de economische belangen van de verhuurder en de woonzekerheid van de huurder. Het wetsontwerp moet een emanatie zijn van deze idee. Bij nader onderzoek ben ik ervan overtuigd dat, zeker op middellange termijn, geen van beide doelstellingen zal worden gerealiseerd.

Vervolgens durf ik dit ontwerp een « anti-investeringswet » noemen. De eigenaar heeft zijn eigendom niet meer in handen, krijgt geen stimulansen om zich verder op de huurwoningmarkt te begeven en wordt er eerder toe gedreven voor hem interessantere beleggingsvormen op te zoeken. Dit zal onvermijdelijk, en misschien veel vroeger dan velen vrezen, uitdraaien op een woningschaarste, op een achteruitgang van de kwaliteit van ons woningpatrimonium, op een verkrotting van het woningbestand met alle gevolgen van dien, op een verminderde tewerkstelling in de sector van de huurwoningenbouw en ook — en dat vergeet de regering misschien wel moedwillig — op een hausse van de huurprijzen.

Dit laatste brengt ons ertoe te besluiten dat ook het tweede doel van dit ontwerp, met name de bescherming van de huurder, onmogelijk kan worden verwezenlijkt.

Het hele ontwerp is dus niet alleen tegen de verhuurder gericht, het biedt ook op termijn absoluut geen waarborgen voor de huurders.

Kan ik het met de hele filosofie van de nieuwe huurwet niet eens zijn, dan heb ik ook heel wat problemen en vragen met betrekking tot sommige detailregelingen uit het ontwerp.

Zo vraag ik mij af waarom we via het Burgerlijk Wetboek de schriftelijke overeenkomsten niet verplichtend maken of minstens toch een sterke aansporing daartoe geven. Als de rechtszekerheid van huurder en verhuurder één van de hoofddrijfveren van dit ontwerp is, dan is de verplicht geschreven overeenkomst zeker een ernstige waarborg om geschillen te vermijden.

De regering heeft duidelijk voor een andere oplossing gekozen. Door allerlei dingen te normeren en voor te schrijven, wordt het aantal mogelijkheden om tot een dispuut te komen uiteraard fel opgedreven. Al deze betwistingen worden nu ter beslechting aan de vrederechter toegewezen. De rechtbanken zijn nu reeds overstelpt met burgerlijke geschillen. Er valt dan ook te vrezen dat eens een zaak aanhangig is bij de vrederechter, beide partijen lange maanden geduld zullen moeten uitoefenen om te weten wie van beide, de huurder of de verhuurder, het nu bij het rechte eind had. Als de regering dit rechtszekerheid durft noemen dan weet ik het echt niet meer.

Waarom een termijn van 9 jaar opleggen? Waarom niet eerder voorrang geven aan de contractuele vrijheid en pas wanneer geen contract werd opgemaakt een minimum termijn van 3, 6 of 9 jaar opleggen? Stemt die termijn van 9 jaar met de realiteit overeen? Liggen de verzuchtingen van huurder en verhuurder niet anders? Ik vrees dat de regering met een natte vinger beslissingen heeft genomen en dat het beleid niet op een wetenschappelijke basis steunt.

Indien twee bepalingen in het Burgerlijk Wetboek hetzelfde voorschrijven in andere bewoordingen, welke zal dan voorrang krijgen?

Artikel 1720 bepaalt immers: « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren », terwijl artikel 2 van het ontwerp bepaalt: « Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. » Aan welke bepaling moet de rechter voorrang geven? Welke inhoud moet hij aan deze nieuwe begrippen geven? De minister van Justitie getuigt niet van degelijk wetgevend werk wanneer hij een juridisch conflict in het Burgerlijk Wetboek inbouwt.

Het bewijs leveren van de waarheid die men zelf verkondigt, is altijd één van de moeilijkste aangelegenheden geweest in ons rechtssysteem. Als algemeen principe werd dan ook in de meeste gevallen aanvaard dat dit bewijs met alle geoorloofde middelen mocht worden geleverd. Wie meent het gelijk aan zijn zijde te hebben, moet ook de kans krijgen dat gelijk met alle middelen — binnen democratische grenzen en binnen de fatsoensnormen — aan te tonen. Ook dit principe wordt in het ontwerp prijsgegeven aangezien bepaald wordt dat de begindatum van contracten, die vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet werden aangegaan, alleen kan worden bewezen via een inschrijving in het bevolkingsregister.

De PVV-fractie heeft al deze punten in de commissie besproken en heeft dienaangaande amendementen ingediend. Even laakbaar echter als het hele ontwerp was de houding van de minister van Justitie in de senaatscommissie. Van in het begin heeft hij gesteld dat geen enkel amendement mocht worden aanvaard omdat anders de hele zaak naar de Kamer moest worden teruggezonden. Is de democratie met een dergelijke houding gediend? Ik meen van niet. Dit is een reden te meer om dit ontwerp van wet niet goed te keuren.

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

M. Desmedt. — Monsieur le Président, la nécessité de modifier et d'adapter les dispositions légales relatives aux baux d'habitation était une évidence. Ce chapitre de notre Code civil était, au fil des années et des nombreuses réformes partielles, devenu extrêmement confus et désordonné, des dispositions importantes étant parfois reprises sous forme d'articles *bis* ou *ter* alors que des articles anciens et tombés en désuétude figuraient toujours dans le code.

L'idée de créer une section distincte consacrée aux baux de biens immeubles, comme il existe déjà une section relative aux baux commerciaux et une autre relative aux baux à ferme, peut être considérée comme une amélioration dans la présentation du Code civil.

Il faut cependant préciser immédiatement que la manière dont le Sénat est saisi de ce projet et que la façon dont il doit en débattre sont totalement insatisfaisantes.

Dans sa déclaration de présentation en mai 1988, le gouvernement avait exprimé son intention de revoir les dispositions légales en la matière. Mais le moins qu'on puisse dire est que l'accouchement de ce projet fut fort long.

En décembre 1989, le gouvernement faisait voter une loi prorogant les baux pour un an afin de permettre, était-il affirmé, de revoir dans les meilleures conditions l'ensemble de la matière des baux d'habitation. A ce moment, le gouvernement annonçait que le projet de loi pourrait être déposé à la fin du premier trimestre de 1990.

On sait qu'il ne le fut finalement que fin novembre. Le gouvernement espérait encore à ce moment le faire voter en un mois tant à la Chambre qu'au Sénat, ce qui s'avéra bien entendu matériellement impossible. La loi du 22 décembre 1989 fut alors elle-même prorogée pour deux mois, c'est-à-dire le temps indispensable pour faire voter le nouveau projet par les deux assemblées, mais sans laisser à la seconde — en l'occurrence le Sénat — la possibilité d'amender en quoi que ce soit le texte voté par la Chambre. Cette façon de procéder fut clairement confirmée en commission par le ministre de la Justice.

Nous sommes donc en présence d'une modification complète d'un chapitre important du Code civil qui intéresse directement une grande partie de la population de notre pays et le Sénat est simplement invité à débattre de façon académique et à entériner tel quel le projet amendé sur des points importants par la Chambre. Voilà une bien curieuse évolution du bicaméralisme qui ne relève certainement pas le prestige du Sénat qui depuis quelques mois me semble de plus en plus appelé à jouer un rôle secondaire par rapport à l'autre assemblée législative.

J'ai d'ailleurs noté, monsieur le Vice-Premier ministre, des propos bien curieux que vous avez tenus à la Chambre le 21 novembre dernier. Dans le cadre de la discussion du projet de loi relatif au renforcement du personnel des tribunaux, vous avez déclaré — je cite le *Compte rendu analytique* de la Chambre, page 243: « Vous constaterez donc que je ne reste pas à ne rien faire. Je crains seulement que le Sénat veuille apporter aux projets tellement de modifications qu'ils feront continuellement la navette entre les deux assemblées. Ce serait catastrophique. J'espère que les sénateurs s'en rendent compte. »

Vous me permettez de regretter pareils propos qui ne témoignent guère de beaucoup d'attention à l'égard de notre assemblée et de la qualité de son travail.

Quoi qu'il en soit, puisque nous sommes invités à débattre de façon académique de votre projet, c'est avec conviction que je le ferai.

Le but de votre projet est double; d'une part, actualiser et rendre plus claire la présentation de ce chapitre du Code civil et, d'autre part, et essentiellement, renforcer la sécurité du locataire. Au reste, vous aviez d'abord intitulé votre projet comme « visant à assurer la protection du logement familial » et ce n'est qu'à contre-cœur que vous avez dû abandonner ce titre.

Je voudrais préciser qu'en ce qui me concerne, je n'entends être ni « pro-propriétaire » ni « pro-locataire », mon souci étant de proposer d'une législation équilibrée et juridiquement satisfaisante.

L'idée de base du projet gouvernemental est le rejet de la liberté contractuelle des parties et l'imposition d'un bail d'une durée de neuf ans. Je ne puis approuver ce choix. Pourquoi ne pas laisser aux parties la liberté de fixer conventionnellement la durée du bail qu'elles entendent conclure? Je pense qu'on aurait éventuellement pu envisager une durée minimum de trois ans, ce qui est admis tant par les représentants des propriétaires que par ceux des locataires et que, par ailleurs, comme le prévoyait la proposition de loi que j'avais déposée le 14 novembre 1989, on pouvait mettre sur pied un système de renouvellement du bail s'inspirant *mutatis mutandis* de la loi sur les baux commerciaux.

Mais l'imposition d'une durée minimum de neuf ans paraît beaucoup trop rigide et n'était d'ailleurs revendiquée par personne. D'où vient cette idée? Avez-vous connaissance d'un système équivalent dans des législations étrangères? J'aurais aimé en savoir plus à ce sujet.

Du reste, le gouvernement s'est lui-même rendu compte du caractère peu satisfaisant du système qu'il propose puisqu'il a inclus, dans son projet, une série de dérogations qui mettent en cause l'économie même du système proposé. Examinons donc ces dérogations.

Tout d'abord, vous prévoyez la possibilité de conclure des baux écrits d'une durée ne dépassant pas trois ans, ce qui démontre bien l'impossibilité de s'en tenir à une durée uniforme de neuf ans.

La façon dont vous avez prévu l'exécution de ces baux de trois ans est telle que tout propriétaire astucieux pourra, par ce biais, échapper aux contraintes découlant du système de bail de neuf ans.

Il lui suffira, en effet, de notifier au preneur un congé à l'expiration du bail de trois ans et de conclure ensuite un nouveau bail écrit avec le même preneur, mais à d'autres conditions. Vous avez, en commission, confirmé la légalité de cette manière de faire; dès lors, ou bien, monsieur le ministre, vous mettez vous-même en route la façon de déroger aux conséquences de votre projet, ou bien vous n'en avez pas apprécié avec exactitude toutes les conséquences. J'ai déposé un amendement pour remédier à cette situation mais je ne me fais guère d'illusions sur son sort.

Trois autres dérogations au principe de bail de neuf ans sont encore prévues.

Tout d'abord, à la fin du premier et du deuxième triennat, le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail moyennant le paiement d'une indemnité de neuf ou de six mois de loyer. Sur ce point,

la Chambre a, heureusement, amendé votre projet initial, qui prévoyait cette possibilité à tout moment, ce qui était une bien singulière façon de protéger le locataire!

Le texte issu des travaux de la Chambre est donc meilleur, mais il n'en reste pas moins incohérent par rapport à votre idée de base, qui est le principe du bail de neuf ans. Le concept du rachat d'un droit par le paiement d'une indemnité n'est ni moralement ni juridiquement satisfaisant. Il m'apparaît contestable puisqu'il confère, en quelque sorte, un droit supplémentaire à celui qui en a les moyens financiers et ce seront les locataires modestes qui risquent d'être les premières victimes de cette disposition puisque l'indemnité à leur verser sera moins lourde.

Le projet prévoit également la possibilité, pour le bailleur, de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat pour exécuter des travaux et, enfin, à tout moment et sans indemnité, le bailleur pourra, moyennant préavis de six mois, faire partir son locataire pour occupation personnelle ou pour celle de parents jusqu'au troisième degré. Cela me paraît tout à fait contestable.

Entendons-nous bien: le propriétaire a, certes, une priorité pour l'usage de son bien mais il ne peut pas jouer sur les deux tableaux. S'il le loue, il doit savoir qu'il ne pourra l'occuper personnellement tant que dure la location et que son locataire a droit à un minimum de garantie de durée d'occupation. Votre projet enlève cette garantie dans le cas de l'occupation personnelle alors que, dans le contexte légal actuel, un locataire peut parfaitement s'assurer cette garantie par un bail écrit à durée déterminée. Dès lors, vous n'améliorez nullement la sécurité du locataire mais vous l'empêchez, en fait, de se prémunir en se garantissant une durée minimum d'occupation. Le Syndicat national des propriétaires admet parfaitement qu'on assure au locataire une durée minimale d'occupation de trois ans; avec votre système, un locataire peut recevoir son préavis après seulement quelques mois d'occupation. Singulier progrès!

En fait, vous justifiez ces contradictions par la nécessité d'assurer un équilibre entre les intérêts respectifs des parties. Mais il s'agit d'un équilibre fictif et imaginaire qui ne satisfait finalement personne. En réalité, c'est l'ensemble du projet qui apparaît incohérent dans sa conception même.

Cependant, dans tous les cas où un bail prend fin parce qu'il arrive à son terme légal ou parce qu'un congé a été notifié, vous permettez au juge de paix d'accorder au preneur une prorogation pour « circonstances exceptionnelles ». On sait ce que la jurisprudence a fait de ces circonstances exceptionnelles qui constituent généralement une simple clause de style.

Le juge de paix peut donc accorder une prorogation qui peut être renouvelée. Il doit évidemment en préciser la durée, mais il n'y a pas de maximum comme dans la loi actuelle qui précise qu'elle ne peut dépasser un an. Cette trop grande latitude laissée aux juges de paix me paraît contestable. Il faudrait limiter la durée de la prorogation sous peine d'arriver pratiquement à des baux à vie puisque la prorogation peut être de plusieurs années et que le propriétaire peut ainsi être empêché, pendant très longtemps, de reprendre possession de son bien, même lorsqu'il a des motifs légitimes d'ailleurs prévus par la loi.

Chaque juge de paix tranchera avec sa subjectivité propre. On risque ainsi d'aboutir à d'évidentes disparités d'un canton à l'autre et, par conséquent, à des situations d'injustice. Il eut fallu à cet égard limiter, quant à la durée, la faculté d'appréciation des magistrats.

En fait, si on observe le fonctionnement des mécanismes que votre loi va mettre en place, on s'aperçoit que vous avez aménagé un système à trois dimensions.

Il y a tout d'abord le principe général: les baux d'habitation ont une durée de neuf ans. Au stade suivant, on trouve de nombreuses dérogations à ce principe: les baux de trois ans, le congé à tout moment pour occupation personnelle, le congé pour exécution de travaux ou le congé sans motif mais avec indemnité. Enfin, au troisième stade, viennent les exceptions aux dérogations. Le juge de paix peut accorder au preneur deux prorogations dont il fixe librement la durée.

Ce système — indépendamment de l'opinion qu'on peut avoir sur son fondement — apparaît donc comme incohérent et contradictoire. La refonte d'un chapitre fondamental de notre Code civil aurait mérité un meilleur traitement.

Bien sûr, votre projet comporte un certain nombre d'éléments positifs que je veux énoncer par souci d'objectivité: la réglementation de la sous-location est améliorée; l'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du locataire est confirmée; le mode d'indexation des loyers est simplifié ainsi que le calcul des loyers pour les baux antérieurs à 1983; la possibilité est créée de revoir tous les trois ans le montant du loyer et des charges comme cela existe en matière de baux commerciaux, ce qui constitue une heureuse innovation; la responsabilité du locataire, en cas d'incendie, est ramenée à de justes proportions.

Par ailleurs, l'article 2 relatif à l'état du bien loué, même s'il reste assez vague dans son libellé, devrait permettre de considérer qu'il s'agit d'une condition essentielle à la validité même du bail. De même, la mention explicite du bail de rénovation est également un élément positif.

Par contre, il me paraît que la situation du bail, en cas de mise en vente de l'immeuble, n'est pas réglée de façon satisfaisante. D'une part, le bailleur-vendeur qui a expressément prévu de pouvoir mettre fin au bail en cas de mise en vente, se verra amputer de cette faculté pourtant acceptée au départ par le preneur; d'autre part, le preneur de bonne foi, qui vient d'aménager, n'aura aucun droit à faire valoir à l'égard de l'acquéreur alors qu'il aura réalisé des frais d'aménagement et que le bien aura pu être vendu à son insu.

Je voudrais également marquer mon étonnement devant l'article 17 qui donne au Roi le pouvoir de coordonner, de mettre en concordance et de simplifier les dispositions législatives relatives aux baux en y apportant les modifications qui s'imposent dans un but de simplification. Il est certes prévu que l'arrêté royal fera l'objet d'un projet de loi de ratification à voter par les Chambres, mais il me paraît que nous sommes ici en présence d'un texte à insérer dans le Code civil et que c'est au législateur à y apporter les correctifs, même formels, nécessaires. Du reste, l'article 17 emploie le terme de « modifications », ce qui me semble aller au delà d'une simple coordination. Cet article 17 apparaît donc comme une nouvelle atteinte aux prérogatives du pouvoir législatif.

Monsieur le Président, j'en arrive à ma conclusion. Il était certes nécessaire de revoir notre droit locatif dans le sens d'une meilleure présentation des textes et d'un meilleur équilibre contractuel entre les parties. Mais il me paraît que la voie choisie n'est certes pas la bonne.

Ce projet dit tout et le contraire de tout. Il vise à assurer la protection du locataire par un système de bail à durée imposée mais prévoit de nombreuses dérogations, ces dernières pouvant elles-mêmes être remises en cause par des décisions judiciaires. Le système est complexe et risque d'aboutir à une surcharge des justices de paix.

En outre, notre assemblée est contrainte d'en débattre dans la hâte et sans aucune possibilité d'amendement.

Dans de pareilles conditions, l'opposition ne peut évidemment que combattre l'adoption de ce projet. *(Applaudissements.)*

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

M. de Seny. — Monsieur le Président, les différentes lois exceptionnelles de blocage des loyers antérieures à la présente loi, jointes aux cris d'alarme des syndicats de propriétaires, sans doute justement alarmés par la velléité de certains politiques pour qui, en face du « bon locataire », il n'y a nécessairement que de mauvais propriétaires essentiellement conduits par l'âpreté du gain, ont certes contribué à créer un climat de grande inquiétude, spécialement chez les propriétaires.

Cette inquiétude pouvait se comprendre dans la mesure où j'ai pu, dans le débat, constater le souci quasi doctrinaire de certains, et je pense ici spécialement au parti « Ecolo », qui n'ont cessé de proclamer qu'il faut, en matière de logement, remplacer le droit absolu de propriété par un droit tout aussi absolu au logement.

Je voudrais ici dédramatiser le sujet car c'est, à mon sens, la sagesse démocratique qui a prévalu. Avec l'aide du Parlement,

vous avez renvoyé, monsieur le ministre, les extrêmes dos à dos. Le projet, essentiellement limité aux baux affectés à la résidence principale du preneur, se borne à assurer à ce dernier une sécurité limitée quant à sa durée dans les lieux et donc, une garantie normale contre des hausses arbitraires ou sauvages qui ne sont d'ailleurs pas la loi chez les propriétaires.

Grâce à vous, monsieur le ministre, ce projet est sorti du Parlement beaucoup plus praticable qu'il ne l'était à son entrée, spécialement après les travaux de la Chambre, et je m'en réjouis.

Loin d'être le monstre redouté dont les défauts ont été énumérés aujourd'hui par l'opposition, cette loi ne fait selon moi qu'instaurer un code de bonne conduite entre les intérêts légitimes de l'épargnant immobilier et la sécurité d'occupation tout aussi légitime de son client. Elle va bien, selon moi, dans le sens évoqué à la commission par notre collègue Paul Pataer quand il disait « qu'il y a des lois qui libèrent et des libertés qui oppriment ». J'ai beaucoup apprécié la qualité de cette formule.

En cela, cette loi n'est pas de nature à susciter plus d'enthousiasme que celles qui, par exemple, ont prévalu lors de l'instauration du code de la route. On ne s'est sans doute pas réjoui plus que de raison lorsqu'on a instauré les lignes blanches, pourtant bien pratiques, pour permettre aux automobilistes de se croiser sans dégâts.

Plusieurs règles appliquées dans le présent projet sont de même nature. C'est, pour moi, le type même de loi où, à quelques détails près, tout le monde gagne et personne ne perd.

En tant que praticien de la matière — et je m'adresse, ici, plus particulièrement à mes collègues avocats, notaires ou conseils divers — je me bornerai à commenter les principales nouveautés de cette loi et à donner quelques conseils d'emploi, avant de conclure sur une proposition davantage politique, visant à faire se rejoindre avantageusement logement public et logement privé.

Quelles sont les nouveautés du projet ? La nouvelle loi ne porte que sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, sauf si le bail est l'accessoire d'un contrat de travail.

Les règles particulières qu'elle édicte prennent fin dès que cesse l'affectation de résidence principale. La nouveauté consiste à prévoir une durée minimale impérative de neuf années. Dans ce cadre, on pourrait bien, à plus d'un titre, comparer l'épargnant immobilier qui, à titre de placement, loue son immeuble, à l'épargnant mobilier qui prête une somme d'argent. Dans les deux cas, il n'y a guère d'inconvénient, pour l'épargnant, dont le but premier est le revenu, que celui-ci lui soit assuré pour une certaine durée, pour autant que son client locataire soit fiable. Dans les deux cas, « l'emprunteur locataire » est, lui aussi, assuré d'une durée minimale, sauf quatre types de préavis, à savoir :

Préavis de six mois à n'importe quel moment et sans indemnité si le propriétaire veut occuper lui-même ou faire occuper par des parents jusqu'au troisième degré.

Préavis également de six mois à l'expiration de chaque triennat, sans indemnité si le propriétaire veut reconstruire, transformer ou rénover, et avec indemnité si le propriétaire veut reprendre son bien sans invoquer aucun motif. Cette indemnité sera un dédit de neuf mois à l'expiration du premier triennat et de six mois dans le second triennat.

Préavis de trois mois à notifier par l'acquéreur du bien dans les trois mois de la transcription de l'acte notarié — et non la signature de l'acte ce qui eut été plus pratique compte tenu du délai mis par certains bureaux des hypothèques pour transcrire les actes de cession — pour un des motifs ci-avant évoqués.

Enfin, le locataire pourra, lui aussi, désormais quitter les lieux à n'importe quel moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité, il est vrai, bizarrement symbolique.

C'est peut-être ici la seule distorsion, bien symbolique aussi, qui accorde une faible concession à ceux qui, pour des raisons de principe, sont systématiquement « prolocataires », sans se rendre compte qu'il existe aussi des propriétaires fort modestes.

Ce parti, pris dans un sens trop étroitement « prolocataire », me fait dire qu'il devrait être possible, à la prochaine occasion, de légiférer pour empêcher l'attitude excessive de certains juges qui, contre toute évidence, donnent systématiquement raison à des

réclamations abusives de preneurs qui, pourtant, ne paient pas régulièrement, dégradent le bien ou, enfin, exigent en cours de bail des améliorations déraisonnables tout en prenant bien soin de ne pas chercher une autre habitation, trop contents du modeste loyer qu'ils paient.

De tels jugements sont de nature à détériorer un climat général qui ne demanderait qu'à être, le plus souvent, serein, sinon même cordial.

A ce niveau également, le projet va dans le bon sens puisque tous les trois ans le propriétaire peut revoir le loyer au cas où, par inadvertance, il serait anormalement faible.

Une autre nouveauté réside dans le fait que le juge de paix pourra, dans certains cas tout à fait exceptionnels, accorder une ou deux prorogations au locataire qui invoquerait, à l'encontre d'un préavis, des circonstances imprévisibles l'obligeant à postposer momentanément son départ.

L'opposition ne doit pas voir, dans cette mesure, un danger excessif de bail à vie. Sur la base des travaux effectués en commission, les juges pourront se rendre compte que cette possibilité a été bien précisée lors de nos débats.

Exceptionnellement aussi, la loi prévoit la possibilité de conclure par écrit des baux pour résidence principale d'une durée inférieure ou égale à trois ans. C'est ce que j'appellerai le bail à l'essai. Si les futurs mariés ne s'entendent pas, ils pourront ainsi se séparer moyennant un préavis d'au moins un mois avant l'expiration de la période de trois ans.

Les autres nouvelles mesures, prévues par la loi, sont plus classiques. Elles ne nécessitent guère de commentaires. Pour mémoire, je cite que : sauf accord du propriétaire, le bail ne peut être cédé ni le bien sous-loué. Le précompte immobilier ne peut plus être mis à charge du locataire. Cette mesure n'a, à mon sens, pour seul inconvénient que d'inciter les communes qui n'aiment pas les propriétaires — cela existe encore — à augmenter en toute quiétude leurs centimes additionnels. De plus, sauf clause contraire, le loyer peut être indexé sur demande écrite à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette mesure, par ailleurs tout à fait normale, garde ainsi, au placement immobilier, tout son avantage par rapport au placement mobilier qui, lui, n'est évidemment jamais indexé. Elle répond aussi à l'actuelle indexation des revenus cadastraux. Par ailleurs, le loyer peut être révisé lors de chaque triennat si la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 p.c. Voilà certes également une mesure sage lorsqu'on sait qu'il existe de nombreux petits propriétaires mal conseillés, insoucians ou crédules, qui auraient fixé un loyer nettement inférieur à la normale. Enfin, la caution ne peut excéder trois mois de location. Elle est bancaire et doit prévoir la capitalisation des intérêts au profit du preneur. Cette idée me paraît très intéressante; je l'applique d'ailleurs moi-même, depuis de très nombreuses années, lorsque je suis appelé à titre de conseiller.

A l'usage de mes collègues praticiens de ces matières, je souhaiterais donner quelques conseils d'emploi au sujet de cette loi qui, comme on l'a dit lors du débat, nécessitera selon moi, plus qu'avant et pour plus de clarté dans ses multiples applications et donc, dans l'intérêt de tous, que l'on recoure davantage à des baux écrits, afin de pouvoir notamment, grâce à la formalité de l'enregistrement, leur donner une date certaine. Nul doute que cela fera les choux gras de diverses associations professionnelles ou syndicales qui veilleront spécialement, à mon avis, à prévoir un état des lieux d'entrée, une caution de trois mois de location, et surtout, à exclure l'usage, selon moi, impraticable de l'article 8 de la nouvelle section II, véritable nid à procès qui prévoit un « bail à rénovation », autorisant le locataire à rénover l'immeuble, moyennant une diminution de loyer.

Cela me paraît tout à fait irréaliste et je déconseille vivement d'y recourir. On entrerait dans des comptes d'apothicaire et on risquerait chaque fois le procès.

Je conseillerai également au propriétaire qui n'aurait pas toute confiance dans les qualités d'honnêteté du locataire de profiter de la faculté lui donnée par la loi, de conclure un bail à l'essai de moins de trois ans.

Enfin, un conseil au ministre de la Justice, principal auteur de la présente loi, je me permets de vous suggérer, monsieur le ministre,

d'user de toute votre influence, qui est malgré tout plus grande que la mienne, auprès de votre collègue, le ministre des Finances, afin que, désormais, les baux puissent être enregistrés selon le droit fixe de 750 francs.

Je vous signale que cette mesure est déjà à l'étude et serait, selon les spécialistes que j'ai consultés, de nature à rapporter plus de recettes à l'Etat que le droit proportionnel, actuellement rarement perçu, puisqu'il est bien connu que l'excès d'impôt tue l'impôt. Vous feriez ainsi d'une pierre deux coups en donnant à la présente loi, le maximum de ses effets positifs, tout en étant agréable tant aux contribuables, qu'au ministre des Finances. Occasion donc à ne pas manquer.

Je conclurai par une suggestion politique plus fondamentale, de nature, selon moi, à donner un effet indirect davantage positif à la présente législation et peut-être à en faire le point de départ d'une nouvelle façon d'envisager l'avenir du logement social, dans ce pays.

Je pars du fait que la présente loi, moyennant quelques corrections mineures, que le temps et la pratique dicteront au législateur, consacre ce que j'appellerai, une plus grande humanisation des rapports locataire-propriétaire, plus encore qu'une meilleure protection du preneur quant à son logement familial.

Dans le débat et à de nombreuses reprises, les détracteurs de votre projet vous ont mis en garde contre le danger — que vous avez selon moi fort bien évité — de poursuivre l'objectif de faire du social au profit des locataires modestes sur le dos des propriétaires privés.

Aucun des mécanismes de protection du locataire n'est, à mon sens, de nature à faire perdre au propriétaire attentif, la juste rémunération de son placement. Je pense qu'il est excessif — dans le chef de certains collègues et notamment de M. de Clippele — de qualifier cette loi de législation de blocage des loyers. Il n'en est évidemment rien. Bien au contraire, cette loi renforcera, à mon avis, la confiance que chacun pourra désormais avoir à l'égard des épargnants immobiliers.

A partir de ce constat, il me paraît que les pouvoirs publics, responsables du logement social, plutôt que de construire encore de très coûteuses cités-dortoirs, véritables ghettos réservés trop souvent à une clientèle politique à revenus modestes, pourraient accorder à ces locataires en difficulté une « allocation logement », pour autant qu'ils justifient avoir conclu un bail bénéficiant des garanties prévues par votre loi.

Je suis souvent surpris que l'opposition — et spécialement le PRL — n'évoque jamais cette alternative, mais se cantonne dans la défense d'un logement social qui, dans ses principes, est encore basée sur la survivance d'un collectivisme qui me paraît totalement dépassé, à l'heure actuelle.

Allocations de logement donc aux locataires qui bénéficieraient des protections de votre législation et qui concluraient un contrat avec un bailleur privé. Je me réserve d'ailleurs de développer cette suggestion en profitant des multiples mandats que je détiens en tant qu'élu dans d'autres assemblées.

Mais je tenais à souligner ici que votre loi pourrait, selon moi, être de nature à concilier, pour le plus grand bien de notre société, les avantages du logement public avec les avantages du logement privé, en permettant un véritable partenariat et une bonne synergie entre deux entités, jusqu'ici trop souvent, sinon antagonistes, du moins concurrentielles. Elle serait ainsi susceptible de provoquer un renouveau important dans ce qu'il faudrait plus souvent considérer de toute part comme un service dans lequel chacun, y compris la collectivité, reçoit sa juste rémunération. (Applaudissements.)

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

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, nous venons d'atteindre la dernière phase de la discussion de ce projet de loi, mais nous sommes tous conscients que cette matière, comme par le passé, restera l'une des plus passionnelles de nos débats parlementaires. Nous parlerons encore, à l'avenir, des relations entre propriétaires et locataires.

Allereerst dank ik de heer Van Rompacy voor zijn werk als rapporteur, wetende dat het in moeilijke omstandigheden werd verwezenlijkt en dat hij slechts over een beperkte tijd beschikte.

Je voudrais émettre une réflexion sur un point abordé par plusieurs de nos collègues. MM. Barzin, Pedé, Vaes et Desmedt et Mme Herman — certes membres de l'opposition mais à mon avis la majorité ne les contredirait sans doute pas —, ont émis des remarques sur le fonctionnement de notre bicaméralisme.

Je ne tenterai pas de me montrer plus catholique que le pape en essayant de démontrer le contraire. Il est exact que nous disposons toujours de délais trop courts et que, finalement, une analyse *ab initio* par une deuxième chambre n'est plus souvent tenable dans notre société à la fois complexe et rapide. De plus, et ce n'est pas forcément au Sénat que cela se passe, nous ne pouvons pas être certains qu'un retour à la Chambre qui pourrait améliorer le projet n'entraînerait pas des complications sur le plan de l'intérêt général, par le fait d'un jeu politique de débats artificiellement allongés. Une navette n'aurait été possible que si, au-delà d'un consensus sur les améliorations techniques ou politiques, existait un accord sur la nécessité d'assurer l'entrée en vigueur de la loi à la date prévue dans le projet.

Vous avez devant vous un ministre qui connaît le mécanisme régional dans lequel, l'Exécutif adopte, le matin, un projet de décret qui est voté en commission et en séance publique au Conseil le soir. Je connais donc les défauts de l'autre système extrême. Je suis de ceux qui veulent conserver des compétences législatives importantes au Sénat, car elles sont utiles. Pour ce faire, avant d'arriver au cœur de la discussion relative à la réforme du Parlement, nous devrions peut-être démontrer qu'il est possible d'améliorer le fonctionnement de notre système bicaméral actuel sans que de grandes réformes de textes soient nécessaires.

Je félicite M. Desmedt pour la qualité de son repérage. Il est vrai que nous venons de voter la loi sur le repérage téléphonique! M. Desmedt a, en effet, relevé dans le rapport de la Chambre les craintes que j'avais émises à l'égard d'une navette qui s'effectuerait vers le Sénat. L'inverse est également vrai, et je crains souvent des navettes vers la Chambre.

Les députés auraient pu s'indigner comme vous — mais vous l'avez fait avec humour — que je fasse passer telles quelles les lois sur la détention préventive et sur les malades mentaux à la Chambre.

Le projet relatif à la nomination et à la formation des magistrats a été adopté à l'unanimité en commission du Sénat. M. Erdman est actuellement attaché à la rédaction du rapport. Après l'adoption de ce projet, je ne vous cache pas que, pour des raisons pragmatiques de rapidité, j'insisterai également pour que la Chambre vote, dans les meilleurs délais, le texte transmis par le Sénat. Nous voulons nous offrir le luxe de deux discussions totales. Finalement, l'idéal étant l'ennemi du mieux et le mieux l'ennemi du bien, vous constatez avec raison que nous ne menons qu'une seule discussion de manière approfondie. Je le regrette tout autant que vous.

Comme M. Cerexhe l'a fait remarquer, il est évident que le projet est perfectible. Je le reconnais et je ne tenterai pas de démontrer le contraire. Ce projet concrétise un accord politique.

De heer Erdman zegde: « Voor iedereen is het ontwerp, of zijn sommige bepalingen van dit ontwerp, de minste kwaal. » De heer Pataer heeft ongeveer hetzelfde gezegd.

La majorité elle-même est consciente du fait que tout n'est pas parfait et qu'une deuxième discussion au Sénat aurait pu améliorer encore le projet.

De toute façon, nous savons qu'il aurait été dommageable pour l'intérêt général de prolonger la loi provisoire au-delà de la date du 28 février 1991. Par ailleurs, je déplore qu'en raison des circonstances politiques actuelles, ce projet, à propos duquel un accord politique était quasi intervenu n'ait pu être déposé sur vos bancs avant le mois de novembre.

Je résume: le système bicaméral peut être amélioré sans grandes réformes de textes; nous sommes conscients du fait que les délais sont toujours insuffisants; l'intérêt général exige que nous décidions rapidement; le projet est certes encore perfectible; pour la majorité — je parlerai de l'opposition plus tard —, l'accord intervenu constitue évidemment un compromis entre les différentes thèses.

A juste titre, M. de Seny a fait remarquer que j'avais renvoyé les extrêmes dos à dos. J'y reviendrai. M. Pataer a dressé une liste des différentes dispositions. D'autres membres de la majorité m'ont accordé un soutien plus explicite, plus franc et plus massif que le *ja, maar...* de M. Erdman. Ces diverses attitudes indiquent que si j'avais rédigé ce projet seul, sans tenir compte de l'avis du Parlement et du gouvernement, il aurait certainement été différent. Cela ne signifie pas pour autant que je me différencie de chacun d'entre vous.

Je me suis déjà exprimé à deux reprises en commission et à deux reprises en séance publique à ce sujet. Au cours de cette discussion générale, divers intervenants ont répété leurs critiques sur les plans économique, social et juridique.

Mme Delruelle, M. de Clippele et Mme Herman se sont attachés à démontrer que le projet engendrerait des effets néfastes au niveau économique.

M. Hotyat, qui s'est plutôt inscrit dans la ligne du projet, ne voyait pas pourquoi celui-ci aurait des conséquences néfastes. Bien malin celui qui pourrait en prévoir les effets économiques!

Nous aurions souvent avantage à demander aux éminents spécialistes qui, en matière monétaire, supputent l'évolution des taux d'intérêt, ce qu'ils pensent a posteriori, à la lumière des faits, des estimations qu'ils avaient faites. Quant à moi, je ne vois pas la possibilité de prévoir quoi que ce soit.

Personne ne conteste la spéculation qui s'est développée à Bruxelles, mais je ne vous affirmerai pas aujourd'hui que celle-ci était la conséquence absolue et inévitable de la loi Gol. Je ne ferai pas le rapprochement — ce serait faire preuve de mauvaise foi — entre la loi votée à l'initiative de mon prédécesseur et les mouvements économiques qui se sont développés à Bruxelles. Des événements autres qu'une loi interne ont induit ces conséquences économiques. Je pense, par exemple, au développement du Marché commun, à la crainte d'un certain nombre de pays européens non communautaires d'être exclus de la Communauté qui deviendrait une sorte de forteresse inaccessible à ceux qui n'en feraient pas partie.

A mon sens, les Suédois qui ont investi dans des immeubles de bureaux à Bruxelles n'ont pas étudié la loi Gol pour savoir s'ils pouvaient investir; ils n'ont pas réalisé d'études économiques quant à l'influence de cette loi sur les mécanismes de notre marché immobilier. D'autres éléments déterminent, me semble-t-il, les variables économiques.

Je voudrais répéter que l'ambition de cette loi ne peut pas être démesurée. Si celle-ci modifie le Code civil — objectif limité —, elle ne concerne pas, comme Mme Delruelle et M. de Clippele l'auraient souhaité, le logement social, sauf dans une mesure juridique très restreinte dont je reparlerai. Cette modification ne provoquera pas une augmentation de l'offre, ne résoudra pas les problèmes fiscaux et ne nous dispensera pas de prendre un certain nombre de mesures fiscales.

A cet égard, j'espère que vous avez raison de dire que j'exerce une certaine influence sur le ministre des Finances. Je souhaite quant à moi que ce dernier ait surtout de l'influence sur son administration, en général réticente à modifier les dispositions existantes.

Je voudrais aussi insister sur le fait que d'autres mécanismes qui peuvent être envisagés, comme les allocations « loyer » ou « déménagement » ne sont pas des panacées en matière économique et sociale. J'ai vécu ce problème voici dix ans comme ministre régional du logement. Les formalités administratives et la tenue des dossiers sont telles que, finalement, l'incitant sur le terrain est extrêmement limité.

En outre, nous avons voulu que cette législation, contrairement à de nombreuses lois antérieures, soit, dans la mesure du possible, neutre sur le plan économique, et ce en ne touchant pas au prix du service, en l'occurrence au montant du loyer. C'est la raison pour laquelle ce point ne relève aucunement de la compétence, même partielle, du ministre des Affaires économiques.

Mme Delruelle, si je ne me trompe, a cité des passages d'une revue scientifique et économique qui démontreraient que la rentabilité immobilière décroîtrait avec ce projet de loi alors qu'elle s'était accrue après l'adoption de la loi Gol. Permettez-moi de

vous renvoyer à la page 31 du rapport des débats de la Chambre qui reprend une série de chiffres et tableaux que j'ai tirés de la même revue et desquels peut être déduit l'inverse.

M. de Clippele a estimé que ce projet allait décourager l'investissement dans des immeubles à petits loyers. Si M. de Clippele se targue d'être praticien alors que je ne serais qu'un théoricien — je ne lui révélerai pas ma vie privée qui prouverait peut-être le contraire —, je me permets néanmoins de lui faire remarquer que, dans certaines régions, ce sont surtout les immeubles à petits loyers qui se louent facilement, et non l'inverse. Dès lors, on ne peut faire des déductions générales et des prévisions sur le plan économique.

Continuons à nous disputer sur le plan social! M. Vaes nous dit que la location est vitale pour le locataire alors qu'elle n'est qu'optionnelle pour le propriétaire. Massacrons les droits du propriétaire puisque le locataire peut se trouver en plus grand danger! Je reviendrai tout à l'heure sur la notion d'équilibre, mais je voudrais rappeler que la modification actuelle du Code civil n'a pas pour objet, bien au contraire, de nier la propriété. Nous n'avons pas voulu sur le plan politique utiliser le Code civil pour réaliser un transfert de charges du propriétaire vers le locataire. Si l'on estime que le locataire doit être protégé sur le plan financier ou social, il doit l'être par d'autres mesures que la modification du Code civil.

Avant d'en revenir à mon leitmotiv — vous avez vous-même utilisé ce terme, pour le critiquer ou pour le louer —, c'est-à-dire à l'équilibre contenu dans le projet, je tiens à préciser qu'après avoir reconnu que des divergences d'opinion existaient au sein même de la majorité et que chacun avait dû consentir un effort pour que nous puissions voter le même texte, je voudrais démontrer que ces désaccords sont tout à fait naturels, ce que prouvent d'ailleurs les interventions de l'opposition.

En effet, lorsque je compare les exposés de Mme Delruelle et M. de Clippele, d'une part, et celui de M. Vaes, d'autre part, je réalise à quel point il était difficile d'obtenir un accord général de la majorité sur cette matière puisque les extrêmes sont déjà très éloignés.

Mme Delruelle, en des termes plus modérés et M. de Clippele, prononçant des paroles un peu plus extrêmes, ont critiqué la péréquation cadastrale telle que nous l'avons réalisée, c'est-à-dire assortie d'une faible indexation. M. de Clippele a précisé que c'était une « catastrophe » pour les propriétaires et pour l'économie. Pour M. Vaes, par contre, les décisions que nous avons prises en cette matière constituent un « cadeau » pour les propriétaires.

En ce qui concerne la loi en général, M. de Clippele a également parlé d'une « catastrophe » pour les propriétaires. Quant à M. Vaes, il a conclu que le projet ne changeait presque rien, pour ce qui est de la protection du locataire, par rapport à la loi Gol. Il a même ajouté que, pour certains points — je pense notamment à la volonté du locataire de quitter le logement qu'il occupe —, le projet « Wathélet » marquait même un recul.

Je savais déjà qu'en droit, on pouvait très sérieusement dire à la fois une chose et son contraire. Il est possible, dans ce domaine, de plaider à la fois le noir et le blanc, en passant par toutes les nuances de gris. Je constate que cela vaut également pour l'appréciation économique, sociale et politique.

Finalement, je ne vous étonnerai pas en me référant à une interprétation beaucoup plus raisonnable, celle de M. Cereux, qui ne parle ni de catastrophe ni de recul mais bien d'équilibre.

D'autres mythes existent en la matière. Je pense notamment à M. Vaes, qui me reproche une législation compliquée. Si je la confiais à ses soins, serait-elle plus simple? Il a déposé un certain nombre d'amendements dont nous discuterons demain. Même s'il les estime meilleurs sur le plan politique, Dieu sait qu'ils ne simplifieront en rien ce projet. (*Sourires.*)

Certaines suggestions présentées par les Ecolos à la Chambre — visant notamment à ce que le Roi puisse déterminer les conditions techniques minimales de salubrité, d'habitabilité, voire de confort, avait pensé M. de Clippele à un certain moment — ne contribuent certainement pas non plus à la simplification du projet. En effet, le fait de calculer les mètres ou les centimètres carrés néces-

saires pour que les toilettes puissent répondre aux conditions minimales d'habitabilité ne constitue pas une simplification, loin s'en faut.

M. Desmedt me reproche le fait que l'article 17 lui semble beaucoup trop large et enlève des pouvoirs au législateur. Cela me fait penser aux disputes qui opposent les propriétaires et locataires. On se querelle beaucoup, sur le plan théorique, pour obtenir certains pouvoirs et lorsqu'on les a, on n'a plus du tout envie de les exercer.

M. Hatry a découvert — à juste titre et en même temps que moi — que la législation sur les sociétés commerciales, actuellement en cours de modification, avait, en 1985, prévu des pouvoirs spéciaux similaires pour le gouvernement. Dieu sait quels débats houleux et quelles indignations cela avait provoqué. Nous avons constaté que, par la suite, les pouvoirs spéciaux n'ont pas été exercés, que le Parlement ne s'en est pas réjoui et que le gouvernement ne s'en est même pas aperçu.

D'ailleurs, l'acquisition de compétences a suscité de nombreuses querelles lors des débats institutionnels — je parle en tant que ministre responsable d'une partie de la protection de la jeunesse — et, maintenant, c'est à peine si l'on ne plaide pas pour avoir le droit de ne pas les exercer mais on tient à les garder. C'est un peu le même processus pour les pouvoirs spéciaux. Je ne vous demande pas de me faire confiance, monsieur Desmedt. En tant que membre de l'opposition, ce n'est pas votre rôle, même si vous êtes un habitué des débats constructifs.

Sur un certain nombre de points et en respectant les délais les plus brefs, l'article 17 peut amener la simplification demandée par M. Vaes. J'ajouterai que cette simplification, telle qu'elle est prévue dans l'article 17, est tirée du traité de légistique formelle du Conseil d'Etat. Il ne s'agit donc pas d'une espèce de coup d'Etat parlementaire ni d'une sorte de prise de pouvoirs spéciaux extraordinaires.

Reprenant une expression de M. Pataer, *al bij al*, nous nous trouvons finalement devant un projet acceptable qui peut certes toujours être perfectionné, mais qui réalise un certain équilibre. Mme Delruelle a estimé que le projet n'était pas équilibré, ce qui est tout à fait possible en effet, car nous avons chacun notre propre appréciation de l'équilibre entre des intérêts contradictoires.

Dans tout contrat, vous l'avez dit à juste titre monsieur Barzin, entrent deux intérêts essentiellement contradictoires puisque le propriétaire veut maximaliser un rendement et que le locataire veut minimiser le prix. Le propriétaire doit pouvoir garder une certaine liberté vis-à-vis de son client a dit M. de Sény, et nous trouvons socialement raisonnable de lui accorder une certaine sécurité d'habitation. M. Cerexhe a dit que cet équilibre est correct.

Il est évident que je le pense également puisque nous avons essayé d'amener ce projet de cette manière au Parlement en acceptant un certain nombre de modifications et tout en sachant que l'équilibre sur lequel il est fondé n'est finalement pas très loin de la pratique sauf dans certaines circonstances ou en certains lieux. On l'a vu récemment à Bruxelles.

En fait, les baux dont nous voudrions qu'ils soient la règle par notre projet de loi, sont pratique courante dans les deux grandes Régions de notre pays sur le plan de la superficie, la Flandre et la Wallonie. Il y a, bien entendu, un certain nombre de coups de sang, quelques infarctus à certains endroits dans le circuit économique et social. C'est la raison pour laquelle il était nécessaire de légiférer si possible de manière définitive et non plus de manière temporaire.

Mme Herman et M. Erdman l'on dit également, *de risicogroepen zijn niet altijd dezelfde. De kleine eigenaar kan ook tot de risicogroepen behoren*. Il ne faut pas faire de caricature ni du propriétaire ni de locataire. De même, monsieur Desmedt, le pouvoir que l'on veut garder, on ne l'exerce généralement pas quand on l'a. C'est un peu sur ce point que nous avons focalisé notre discussion comme si le propriétaire avait pour seul but de congédier le locataire. Le bon propriétaire, celui qui gère bien son bien immobilier est celui qui garde un bon locataire qui lui paie bien son loyer et qui entretient bien sa maison.

D'ailleurs je constate que si le projet n'est pas parfait, monsieur Barzin, tout en contestant plusieurs modalités comme par exem-

ple celle de la prorogation exceptionnelle, celle de l'indexation qui pourrait être réclamée trop longtemps, ... vous n'êtes pas contre un certain nombre de directions de principe qui ont été prises par le projet.

Je crois que M. de Seny, en citant d'ailleurs M. Pataer, et prouvant ainsi l'existence d'échanges d'amabilités, a bien résumé cette notion d'équilibre à laquelle je tiens et qui doit fonder le projet.

Loi équilibrée, mais aussi loi définitive. Pas éternelle, certes, puisque les majorités peuvent changer, les opinions et les circonstances aussi, et je n'ai pas d'illusion ou d'ambition à ce sujet. Mais ce n'est en tout cas pas une loi transitoire à revoir dans un an.

M. Barzin estime que nous avons voulu faire de l'interventionnisme sur le plan économique. Pour ma part, j'estime que non, puisque nous n'avons pas touché au prix des services, que nous n'avons pas voulu toucher aux loyers, et que nous n'avons pas touché, à l'exception de l'article 2, à l'état de l'habitation. Nous avons joué sur la durée du contrat, en espérant qu'un certain nombre de manifestations économiques purement conjoncturelles — on pourrait dire frictionnelles si l'on parlait de chômage — puissent être lissées par des relations contractuelles fondées sur une plus longue durée.

Equilibre définitif, mais sans atteindre la perfection. Nous sommes tous insatisfaits de ne pas avoir approfondi suffisamment le débat, mais il faut bien, à un moment donné, décider.

J'aborde maintenant quelques points particuliers pour lesquels je devrai nécessairement me répéter, mais il est important de bien préciser les choses.

Mme Delruelle et M. Barzin ont longuement parlé du logement social, tout comme M. de Clippele. Comme je l'ai dit au cours de mon introduction, je regrette qu'à la suite de la régionalisation, les dispositions dont nous discutons aujourd'hui ne soient pas d'application, sauf exceptions, au logement social. Je dois bien me contenter aujourd'hui d'appliquer des lois que je ne peux modifier, puisque ce sont des lois spéciales. Dans le cadre actuel des compétences octroyées aux Régions, ces dernières ont promulgué un certain nombre de décrets. Dans la mesure où ces décrets sont promulgués dans le respect des compétences régionales, le Code civil ne peut s'y opposer.

Le Code civil pourrait s'appliquer de manière tout à fait supplétive et subsidiaire, lorsque, dans certains cas les Régions sortiraient de leurs compétences, lorsqu'il n'y aurait pas de décrets stipulant le contraire et lorsque les contrats de logement social ne stipuleraient pas le contraire.

Je regrette qu'on ne puisse aller plus loin mais, en l'occurrence, il y a un problème de compétence. Et chacun, sous nos autres casquettes, devrions insister auprès des Régions respectives — je l'avais d'ailleurs fait pour la loi provisoire en matière d'augmentation des loyers, l'année passée —, quitte à introduire devant les assemblées régionales les dispositions législatives ou décrétales nécessaires, insister, disais-je, pour que ce qui nous paraît être sage dans la réforme du Code civil, ce qui assure une bonne protection du locataire, puisse aussi être applicable lorsque le logement est dit social.

Mijnheer Pataer, wij hebben inderdaad de titel gewijzigd. Ik denk niet dat dit zo belangrijk is, maar technisch gezien is de huidige titel beter. Het was de bedoeling van de regering, zoals ook blijkt uit de regeringsverklaring, om de gezinswoning te beschermen. Zo luidde ook onze oorspronkelijke titel. De wijziging van de titel werd in de Kamer eenparig goedgekeurd. Dit verandert echter niets aan onze bedoeling; wel is de titel duidelijker en technisch gezien beter.

Abordons encore quelques articles. Mme Delruelle et M. Barzin ont parlé du champ d'application. Nos thèses ne peuvent être conciliées, M. Barzin disant qu'il y a contradiction au sein de l'article premier alors que nous estimons qu'il n'y en a pas. Pour qu'un immeuble puisse être affecté à la résidence principale du preneur, nous disons qu'il faut l'accord exprès ou tacite du bailleur. Mais nous ne voulons pas non plus, d'où la présence d'un alinéa supplémentaire, que le refus du bailleur devienne une clause de style, d'où la nécessité d'une justification expresse et sérieuse et l'accord écrit du bailleur en cours de bail si l'on veut modifier une résidence qui n'était pas principale en une résidence principale.

L'état du bien loué — article 2 — est une disposition qui fait l'objet des plus vives critiques, certains disant qu'elle est nocive, d'autres qu'elle est inutile, d'autres encore souhaitant qu'elle soit plus utile.

Cela traduit bien la divergence d'appréciation politique de cette disposition.

De heer Erdman heeft gelijk: het gaat om een principeverklaring.

Nous y avons attaché la sanction du droit commun, l'objet même du contrat pouvant être atteint si cette disposition n'était pas respectée. Elle constitue un progrès par rapport aux stipulations actuelles du Code civil puisque, comme la souligné M. Erdman, cette disposition est impérative.

Je ne pense pas que nous puissions aller plus loin sans une autre réflexion fondamentale. Si l'on veut se diriger dans le sens d'un droit au logement et de la reconnaissance absolue de ce dernier, il faut instaurer d'autres dispositions que le Code civil et il n'appartient pas au propriétaire privé d'en assurer l'exécution.

Il serait tout aussi inutile, voire trompeur, d'inscrire cette disposition dans la Constitution, si nous n'avions pas, en même temps, les moyens légaux, réglementaires et budgétaires d'en assurer l'application. De plus en plus, nos textes sont généreux, parfois même sur le plan budgétaire ou des procédures, comme c'est le cas aujourd'hui avec la proposition de loi visant à modifier la procédure applicable aux réfugiés. Ces textes généreux répondent à de bonnes intentions sur le plan du droit ou sur le plan social, mais les moyens de les appliquer font souvent défaut.

Sur le plan de la durée, monsieur Desmedt, les neuf ans ne constituent pas un principe religieux et intouchable. C'est une période que nous estimons être de bonne règle. Cependant les situations étant tellement différentes selon les lieux, les temps, les besoins ou les familles, nous devons prévoir un certain nombre de soupapes pour éventuellement autoriser des baux soit inférieurs à neuf ans, soit d'une durée supérieure.

Ces soupapes, monsieur Vaes, sont là pour démontrer que notre démarche n'est pas unilatérale. Nous n'avons pas voulu, par le biais de cette loi, punir l'un ou favoriser l'autre. Nous avons voulu établir un équilibre — et j'en reviens à ma notion de base — entre une sécurité plus grande à assurer au locataire et une protection de légitime intérêt financier du bailleur, lequel pourra fixer son loyer de manière tout à fait libre au début ou à la fin du bail et aura également la possibilité de modifier celui-ci quand cela se justifiera.

Le précompte immobilier donne lieu à un débat de grande politique. Certains veulent nous démontrer, d'une part, qu'il s'agit d'une taxe d'occupation et, d'autre part, de manière tout aussi pertinente, qu'il s'agit d'un impôt sur le revenu que procure la location d'un immeuble.

Vous craignez, monsieur de Seny, que certaines communes, hostiles aux propriétaires, augmentent le précompte immobilier parce qu'il ne peut plus être mis à charge du locataire. Ce calcul serait absurde puisque le précompte immobilier peut être inclus dans le loyer. En outre, une commune n'a pas nécessairement intérêt à voir stagner le nombre de ses habitants, les loyers devenant trop élevés.

Les dispositions transitoires donnent lieu, elles aussi, à une querelle d'école. L'opposition me répète qu'il s'agit d'une loi rétroactive et je n'ai pas pu la convaincre du contraire. Je dis qu'il s'agit d'une loi d'application immédiate.

M. Pataer a très justement relevé certaines contradictions, puisque les juristes démocrates, dont d'aucunes avaient taxé cette loi d'inutile, estiment maintenant qu'elle devrait être appliquée très rapidement aux contrats existants. Ils devraient dès lors reconnaître qu'elle constitue une amélioration, alors qu'au départ ils avaient affirmé le contraire!

Ce débat est passionnel et passionné. Lorsque cette loi sera appliquée concrètement, on ne parlera plus de pouvoirs théoriques, ni du propriétaire ni du locataire et on en reviendra probablement à une appréciation plus sage, laquelle n'empêchera pas, dans certains cas, des modifications que le temps et la pratique rendront nécessaires, comme l'a dit M. de Seny.

Ne soyons pas aveugles: cette loi n'est pas parfaite et elle ne gardera pas indéfiniment sa mouture actuelle. Nous devons rester ouverts à toute modification.

J'en viens à présent à des précisions plus techniques.

Que représentent, pour le locataire, les circonstances nouvelles en vue d'obtenir une révision de loyer? Je suppose, monsieur Vaes, que si le locataire fait appel à une décision du juge, c'est pour obtenir une diminution de loyer et non une augmentation. Les circonstances nouvelles vont donc tout naturellement dans le sens contraire des arguments que peuvent faire valoir les propriétaires pour demander une augmentation, et résidant, par exemple, dans la diminution de la valeur locative due à la situation du marché ou à un changement de quartier. Il s'agit de circonstances relatives à l'immeuble ou à l'environnement et que le locataire pourrait invoquer s'il se trouvait, aujourd'hui, moins bien logé qu'hier.

Une possibilité de résiliation du contrat est maintenant offerte en cours de triennat et non plus seulement à l'expiration du triennat. Sur le plan de l'article 14, paragraphe 5 — pour l'acquéreur, en cas de subrogation — quelle indemnité peut-on appliquer?

Si le projet initial réglait ce problème, la loi actuelle ne précise plus le montant de cette indemnité. Cependant, on pourrait se référer, en la matière, aux obligations du locataire, lequel doit verser une indemnité d'un, de deux ou de trois mois selon qu'il s'agit de la première, de la deuxième ou de la troisième année du bail.

On peut donc défendre que si la cessation intervient dans le courant du deuxième triennat, après une période de cinq ans et demi, par exemple, le juge pourrait décider, sur la base d'une période de neuf mois dans un cas et de six mois dans l'autre, que l'indemnité s'élèverait à sept mois. On tiendrait donc plutôt compte de l'expiration du second triennat que du premier. Quoi qu'il en soit, le juge ne pourra pas excéder neuf mois, soit le maximum prévu par la loi.

Le juge pourrait également estimer qu'à partir du moment où le second triennat n'est pas venu à expiration, la période de référence reste neuf mois. Cette interprétation n'est pas imposée par la loi: en fonction des circonstances ou des situations soumises à son appréciation, le juge pourra fixer une indemnité pouvant différer de neuf à six mois, si l'expiration du triennat n'a pas eu lieu.

M. Vaes. — Votre solution consiste à faire appel à la justice, mais on pourrait l'éviter...

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Effectivement, à partir du moment où les deux parties acceptent que l'on se fonde sur une période de neuf, de six ou de sept mois et en l'absence de contestation, il est inutile de faire appel à la justice. Je choisis quant à moi l'hypothèse du conflit: d'une part, le locataire prétend que la période à prendre en considération est de neuf mois, le second triennat n'ayant pas atteint son terme; d'autre part, le propriétaire estime qu'il peut mettre fin au bail avant l'expiration du triennat, en tant qu'acquéreur, par exemple, ou dans le cadre de l'article 14 que vous avez cité tout à l'heure, et exige une indemnité proportionnelle au nombre de mois restant à courir. La loi ne prévoyant pas exactement cette situation, c'est au juge qu'il appartient de trancher.

Vous apprécierez, monsieur Vaes, les efforts que j'ai fournis. En commission, vous m'avez posé une question relative aux dispositions impératives et aux dispositions supplétives. Je continue à vous mettre en garde contre une simplification qui serait exagérée, selon moi. Je vous ai parlé de dispositions impératives qui existent dans certains cas mais pas dans d'autres. J'ai cité l'article 2, qui est impératif mais auquel on peut déroger par l'article 8. J'ai également évoqué l'article 3, paragraphe premier, qui prévoit une durée de principe de neuf ans. Cependant, la loi prévoit également qu'on peut conclure un bail de trois ans ou un bail de treize ans. Donc, cet article 3, paragraphe premier, n'est impératif que si l'on s'écarte des cas d'application des délais de trois ans ou de plus de neuf ans.

Cela étant dit, les dispositions impératives sont reprises dans les articles 1^{er}, 2, 3, paragraphes 1^{er}, 2 et 5, dans les articles 4 et 5, de même que dans l'article 6 — mais dans un sens seulement car ce dernier prévoit la possibilité d'une exclusion expresse — et dans les articles 7, 9, 10 et 11. Les dispositions supplétives sont reprises à l'article 3, paragraphes 3 et 4 — puisque l'on peut renoncer à ces facultés —, à l'article 6 — mais également dans l'autre sens — et à l'article 8.

Je vous renvoie au rapport du Sénat, pages 42 et 43, *in fine*, pour que vous soyez conscients, qu'il faut interpréter ces deux listes avec les précautions d'usage.

Quant à la réponse à la question de M. Cerexhe, elle est positive: l'article 7, paragraphe 2, ne prévoit effectivement la réévaluation des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles, que sous le contrôle du juge.

La raison de ce choix opéré par les auteurs du projet est la suivante: le loyer peut être négocié entre les parties parce que la valeur locative normale du bien loué est une notion qui comporte une certaine part de subjectivité, plus grande, en tout cas, que dans le cas des charges.

En ce qui concerne ces dernières, il faut éviter qu'elles ne se transforment en loyer déguisé. Le critère de réévaluation doit être l'évolution des dépenses des frais réels, élément quantifiable et mesurable. Nous avons d'ailleurs prévu, dans le cas où elles ne seraient ni quantifiables ni mesurables, de ne pouvoir les convertir en frais réels. Le contrôle du juge permet d'assurer que la réévaluation serre la réalité de l'évolution des dépenses.

En conclusion, je souhaite dire, surtout à l'adresse de M. Barzin et en réponse à M. Desmedt, que le débat au Sénat et particulièrement en commission du Sénat, n'a pas été aussi académique qu'ils ne le pensent. Pour toutes les raisons que j'ai expliquées tout à l'heure, il a fallu faire en sorte que ce projet sorte du Parlement dans la forme qu'il avait après le vote intervenu à la Chambre des Représentants.

Cela ne signifie pas, messieurs, que le travail que vous avez presté ait été inutile. Je l'ai dit en commission, je le répète ici: un certain nombre de réflexions ont été émises; des précisions ont pu être apportées et des interprétations clarifiées. Il y a aussi, surtout sur le plan technique, — lorsque nous aurons satisfait à l'intérêt général de mettre cette loi en vigueur à la date prévue pour éviter la rétroactivité — la possibilité d'améliorer ce projet. Au Parlement, un dossier n'est jamais clos. Ce n'est pas, me semble-t-il, une preuve de faiblesse pour un ministre que d'accepter des amendements, que de reconnaître qu'un texte initial n'est pas parfait.

C'est mon devoir douloureux de vous dire qu'il faut réaliser l'équilibre entre la nécessité de décider sans retard et la volonté d'avoir un projet parfait pour protéger la vie privée. C'est votre volonté qui est à l'origine de la situation que nous connaissons aujourd'hui: depuis 1975 — et nous sommes en 1991 — nous n'avons toujours aucune loi en ce domaine. Ainsi notre bonne intention, notre idéal nous amènent-ils à la pire des situations que connaît l'Europe, à l'exception de l'Irlande. Aujourd'hui, nous sommes placés devant un délai: la mise en vigueur de la loi, le 28 février 1991.

Si la loi n'est pas parfaite, elle peut cependant être mise en application et le Parlement peut l'améliorer. Si nous retenions ce principe pour une série d'autres législations, nous n'aurions pas aussi souvent le bonnet d'âne au niveau européen, en subissant l'insulte mais gratifiés parallèlement de la louange suprême que si nous n'avons pas de loi, les autres pays en ont une, s'étant servis de nos projets initiaux comme modèles. Soit, nos idées de base ne sont pas parfaites; mettons-les toutefois en vigueur, quitte à les corriger après! (*Applaudissements.*)

M. le Président. — Chers collègues, à l'exception d'un orateur qui interviendra demain matin, en début de séance, la discussion générale est virtuellement terminée.

Nous poursuivrons nos travaux demain, mercredi 13 février 1991, à 10 heures.

Wij zetten onze werkzaamheden voort morgen, woensdag 13 februari 1991, om 10 uur.

PROJETS DE LOI — ONTWERPEN VAN WET

Dépôt — Indiening

M. le Président. — Le gouvernement a déposé les projets de loi ci-après:

1° Concernant un droit d'action des associations protectrices de l'environnement;

De regering heeft de volgende ontwerpen van wet ingediend:
1° Betreffende een vorderingsrecht van milieuverenigingen;
— Renvoyé à la commission de la Santé publique et de l'Environnement.

Verwezen naar de commissie voor de Volksgezondheid en het Leefmilieu.

2° Relatif à la publicité trompeuse en ce qui concerne les professions libérales.

2° Betreffende de misleidende reclame inzake de vrije beroepen.

— Renvoyé à la commission de l'Agriculture et des Classes moyennes.

Verwezen naar de commissie voor de Landbouw en de Middenstand.

M. le Président. — Ces projets de loi seront imprimés et distribués.

Deze ontwerpen van wet zullen worden gedrukt en rondgedeeld.

VOORSTEL VAN WET — PROPOSITION DE LOI

Indiening — Dépôt

De Voorzitter. — Mevrouw Aelvoet en de heer Vaes hebben ingediend een voorstel van wet betreffende de samenstelling van de kabinetten van de ministers en de staatssecretarissen.

Mme Aelvoet et M. Vaes ont déposé une proposition de loi relative à la composition des cabinets des ministres et des secrétaires d'Etat.

Dit voorstel van wet zal worden vertaald, gedrukt en rondgedeeld.

Cette proposition de loi sera traduite, imprimée et distribuée.

Er zal later over de inoverwegingneming worden beslist.

Il sera statué ultérieurement sur la prise en considération.

PROPOSITION — VOORSTEL

Dépôt — Indiening

M. le Président. — M. Henrion a déposé une 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.

De heer Henrion heeft ingediend een 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.

Cette proposition sera traduite, imprimée et distribuée.

Dit voorstel zal worden vertaald, gedrukt en rondgedeeld.

Il sera statué ultérieurement sur la prise en considération.

Er zal later over de inoverwegingneming worden beslist.

De Senaat vergadert opnieuw morgen, woensdag 13 februari 1991, om 10 uur.

Le Sénat se réunira demain, mercredi 13 février 1991, à 10 heures.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 17 h 50 m.)

(De vergadering wordt gesloten om 17 h 50 m.)