

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1989-1990**

12 DECEMBER 1989

**Ontwerp van wet op de bescherming
van de gezinswoning****VERSLAG****NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER CRUCKE**

De Commissie heeft het ontwerp van wet behandeld tijdens haar vergaderingen van 12 december 1989.

Alvorens de bespreking aan te vatten betreurt een lid dat de Minister van Economische Zaken, die het initiatief tot dit wetsontwerp zou hebben genomen, niet aanwezig is.

Er was nochtans overeengekomen dat de Minister de behandeling in Commissie zou bijwonen.

Er wordt hem geantwoord dat de Minister wegens andere plichten verhinderd is, doch dat leden van zijn kabinet aanwezig zullen zijn.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Lallemant, voorzitter; Arts, Baert, Cerexhe, Collignon, mevr. Delruelle-Ghobert, de heren de Seny, Erdman, Henrion, Minet, Moureaux, Stroobant, mevr. Truffaut, de heren Van Rompaey, Verhaegen en Crucke, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Bayenet, Content, de Clippele, Deghilage, Garcia, Seeuws, Van Hooland en Weyts.

3. Andere senatoren : de heren Hatry, Hotyat en Vaes.

R. A 14930*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****847-1 (1989-1990) : Ontwerp van wet.****SENAT DE BELGIQUE****SESSION DE 1989-1990**

12 DECEMBRE 1989

**Projet de loi relatif à la protection
du logement familial****RAPPORT****FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. CRUCKE**

La Commission a examiné le projet de loi en ses réunions du 12 décembre 1989.

Avant toute discussion, un membre déplore l'absence du Ministre des Affaires économiques qui, d'après les informations dont le membre dispose, est à l'origine de ce projet de loi.

Il avait été convenu que ce Ministre assisterait à la discussion en Commission.

Il lui est répondu que le Ministre a été retenu par d'autres devoirs, mais que des membres de son cabinet sont présents.

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs : MM. Lallemant, président; Arts, Baert, Cerexhe, Collignon, Mme Delruelle-Ghobert, MM. de Seny, Erdman, Henrion, Minet, Moureaux, Stroobant, Mme Truffaut, MM. Van Rompaey, Verhaegen et Crucke, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Bayenet, Content, de Clippele, Deghilage, Garcia, Seeuws, Van Hooland en Weyts.

3. Autres sénateurs : MM. Hatry, Hotyat et Vaes.

R. A 14930*Voir :***Document du Sénat :****847-1 (1989-1990) : Projet de loi.**

I. UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

De Minister van Justitie geeft de volgende inleidende uiteenzetting:

1. Vooraleer het ontwerp uit te werken dat u voorgelegd wordt, heeft de Regering de voornaamste verenigingen van eigenaars en huurders geraadpleegd zodat een diagnose kon opgesteld worden van de huidige toestand inzake huurovereenkomsten.

Op geografisch vlak werden hoofdzakelijk verhogingen vastgesteld in Brussel maar ook in de andere grote steden van het land. Het lijkt dus niet aangewezen het nemen van maatregelen te beperken tot de Brusselse regio vermits deze beslissing bovendien een bron van ongelijkheid zou zijn tussen de burgers. Overigens mag men niet vergeten dat de wet betreffende de huurovereenkomsten een nationale zaak is, die opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek.

2. De Regering heeft in haar memorie van toelichting bij het ontwerp van wet de cijfers opgegeven waarover zij beschikte. Die cijfers tonen aan dat het percentage van de stijgingen van de huurprijzen systematisch hoger ligt dan de algemene prijsstijgingen:

1e trimester 1988:

- stijging huurprijzen: 4,2 pct.;
- algemene index: 1,6 pct.

1e trimester 1989:

- stijging huurprijzen: 4,1 pct.;
- algemene index: 2,6 pct.

— Tussen september 1987 en september 1989 zijn de huurprijzen 1,6 maal vlugger gestegen dan het algemeen prijsniveau.

— Voor de eerste drie trimesters van 1989 bedraagt deze stijging 1,3.

3. Deze stijgingen kunnen in de eerste plaats toegeschreven worden aan de speculatie op onroerende goederen vooral in Brussel, waar de aanpassing van de prijzen bezig is het niveau van de andere Europese grootsteden in te halen en waarvan het statuut van «toekomstige hoofdstad van Europa» talrijke buitenlandse investeerders aantrekt. Daarnaast werd vastgesteld dat de wet inzake huurovereenkomsten, resulterend uit de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985, de vrije loop liet aan praktijken die nadelig waren voor de huurders of althans moeilijk door hen te dragen, namelijk wanneer hen aan het eind van de huurovereenkomst door de verhuurder een aanzienlijke huurprijsverhoging wordt voorgesteld samen met een dreiging van opzegging.

Die huurders hebben dan geen andere keuze dan de verhogingen te aanvaarden of de plaats te verlaten en te verhuizen naar woningen van mindere kwaliteit, die soms ver verwijderd zijn van hun vorige woon-

I. EXPOSE DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le Ministre de la Justice a fait l'exposé introductif suivant:

1. Avant d'élaborer le projet qui vous est soumis, le Gouvernement a consulté les principales organisations de propriétaires et de locataires, de manière à pouvoir établir un diagnostic de la situation actuelle en matière de baux à loyer.

Sur un plan géographique, des hausses ont été constatées essentiellement à Bruxelles, mais aussi dans d'autres grandes métropoles du pays. Il n'apparaît donc pas opportun de limiter la prise de mesures à la Région bruxelloise, une telle décision étant, en outre, source d'inégalité entre les citoyens. Par ailleurs, il convient de rappeler que la loi sur les baux à loyer est une matière nationale insérée dans le Code civil.

2. Le Gouvernement a fourni dans l'exposé des motifs du projet de loi les chiffres dont il disposait et qui révèlent que le pourcentage de hausse des loyers progresse de manière systématiquement plus importante que celui de l'augmentation générale des prix:

1^{er} trimestre 1988:

- augmentation loyers: 4,2 p.c.;
- indice général: 1,6 p.c.

1^{er} trimestre 1989:

- augmentation loyers: 4,1 p.c.;
- indice général: 2,6 p.c.

— Entre septembre 1987 et septembre 1989, les loyers ont augmenté 1,6 fois plus vite que le niveau général des prix.

— En 1989, pour les trois premiers trimestres, cette augmentation est de 1,3.

3. Ces hausses peuvent être attribuées d'abord à la spéculation immobilière, surtout à Bruxelles, où s'opère un rattrapage des prix par rapport aux autres capitales européennes, et dont le statut de «future capitale de l'Europe» attire nombre d'investisseurs étrangers. Il a ensuite été constaté que la loi sur les baux à loyer résultant des lois des 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985 laissait libre cours à des pratiques préjudiciables aux locataires ou tout au moins difficilement supportables pour eux, notamment lorsqu'au terme du contrat de bail, ils se voient proposer par le bailleur une augmentation substantielle de loyer assortie d'une menace de congé.

Ces locataires n'ont alors d'autre choix que d'accepter ces augmentations ou de quitter les lieux pour des logements de qualité inférieure, parfois éloignés de leur logement précédent, avec comme consé-

plaats, wat dan hun familiaal leven, het schoolgaan van de kinderen of de stabiliteit van bejaarden ontregelt.

4. Men moet ook vaststellen dat dergelijke huurprijshoogtes meestal onverantwoord zijn met betrekking tot de kwaliteit van de woning en dat het de personen of de gezinnen met een klein of gemiddeld inkomen zijn die er het hardst door getroffen worden.

Men kan ook betreuren dat in de huidige stand van de wetgeving inzake huurovereenkomsten het statuut van de huurder onzeker is wat betreft de duur van de overeenkomst.

5. Een huurovereenkomst duurt maximum 3 jaar, nadien kan de huurder zijn opzegging krijgen. Bovendien worden de meeste huurovereenkomsten aangegaan voor een onbepaalde duur en staat het de verhuurder vrij op ieder moment een eind te maken door middel van een opzeggingstermijn van 6 maand en zelfs zonder termijn als de opzegging uitgaat van een derde tegen wie de opzegging niet tegenwerpbaar is. Er is geen enkele bijzondere reden vereist om die opzegging te rechtvaardigen.

Eigenaars, die zich bewust zijn van de heropwaardering van hun goed om redenen vreemd aan de kwaliteit, menen nochtans op een grotere rentabiliteit aanspraak te mogen maken. Deze houding, die overeenstemt met de economische logica, moet ook in aanmerking genomen worden voor zover het nadelig zou zijn de huurprijzen te bevriezen die dan zeer vlug buiten verhouding zouden staan tot de werkelijke marktwaarde. Er zou onvermijdelijk een aanpassingseffect of een zwarte markt van de huurprijzen op volgen.

6. Men moet ook elke formule vermijden die schade zou berokkenen aan de bouwsector waarvan het belang op economisch vlak en op gebied van tewerkstelling niet meer moet bewezen worden. Het hersteleffect dat zich de laatste maanden gemanifesteerd heeft, zou ongetwijfeld afgeremd worden door maatregelen die er de eigenaars toe zouden aanzetten geen verbeteringswerken meer te doen uitvoeren aan hun gebouw omdat zij plotseling op ongeoorloofde wijze hun huurinkomsten zouden verliezen.

7. Ten aanzien van deze toestand en rekening houdend met de wettelijke belangen van zowel de eigenaars als de huurders, blijkt het noodzakelijk zeer vlug een einde te maken aan het op hol slaan van de huurprijzen dat thans vastgesteld wordt.

8. De enige formule die het mogelijk maakt de onmiddellijke moeilijkheden te regelen bestaat erin de huurprijzen voorlopig te verlengen voor de tijd nodig om de wet op de huurovereenkomsten te herzien.

quence des perturbations de la vie familiale, dans la scolarité des enfants ou dans la stabilité des personnes âgées.

4. Il faut aussi constater que de telles hausses de loyer sont souvent injustifiées par rapport à la qualité du logement et touchent plus durement les personnes ou les ménages aux revenus modestes ou moyens.

On peut aussi regretter que dans l'état actuel de la législation sur les baux à loyer, les locataires se voient attribuer un statut précaire quant à la durée du bail.

5. Un bail a une durée maximale de 3 ans après lesquels le locataire peut se voir notifier un congé. En outre, la plupart des baux ont une durée indéterminée et il est loisible au bailleur d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, et même sans délai si le préavis émane d'un tiers à qui le bail n'est pas opposable. Aucun motif particulier ne doit justifier un congé.

Des propriétaires, conscients de la valorisation de leur bien pour des raisons extrinsèques à sa qualité, estiment cependant pouvoir en exiger une rentabilité plus grande. Cette attitude, conforme à la logique économique, doit aussi être prise en compte, dans la mesure où il serait préjudiciable de bloquer les loyers qui deviendraient très rapidement sans rapport avec la réalité du marché. Il s'ensuivrait inéluctablement un effet de rattrapage ou l'apparition d'un marché occulte des loyers.

6. Il convient aussi d'écarter toute formule qui préjudicierait le secteur de la construction dont l'importance sur le plan économique et sur celui de l'emploi n'est plus à démontrer. L'effet de reprise qui s'est manifesté ces derniers mois serait sans doute amoindri par des mesures qui inciteraient les propriétaires à ne plus faire procéder aux travaux d'amélioration de leur immeuble en les privant brutalement de ressources locatives de manière injustifiée.

7. Face à cette situation et compte tenu des intérêts légitimes tant des propriétaires que des locataires, il apparaît nécessaire de mettre très rapidement un terme à l'emballement du prix des loyers que l'on constate actuellement.

8. La seule formule qui permette de régler les difficultés immédiates est de proroger les loyers de manière provisoire, le temps de revoir la loi sur les baux à loyer.

Het is inderdaad bij de beëindiging van de huurovereenkomst dat de belangrijke verhogingen worden waargenomen die zo vlug mogelijk moeten worden ingedijkt.

De beperking in de tijd wordt gerechtvaardigd door de noodzaak te vermijden dat de huurprijzen zich verwijderen van de marktprijs en door de noodzaak de wet inzake de huurovereenkomsten binnen een redelijke termijn te wijzigen.

9. De Regering stelt een termijn van één jaar voor en laat gelden dat deze periode volstaat om het Burgerlijk Wetboek te herzien en een prikkel zal blijven om binnen een redelijke termijn tot een oplossing te komen.

De Ministerraad heeft mij gevraagd hem een eerste tekst tot hervorming van het Burgerlijk Wetboek voor te stellen voor 31 maart 1990, wat een uitdaging is in die mate dat deze wetgevende taak niet met haast en spoed mag gebeuren, met het risico een complexe en onvolledige wet toe te passen, die aanleiding zou geven tot geschillen en daardoor de gerechtelijke achterstand in de kantonale rechtsmachten nog zou verergeren.

10. Er moeten ook maatregelen genomen worden om het aanbod van woningen te bevorderen. Er moeten dus passende maatregelen genomen worden, namelijk inzake urbanisme en ruimtelijke ordening. Een geschikt fiscaal beleid en een beleid gericht op het bewoonbaar maken van leegstaande of verwaarloosde woningen moeten ontwikkeld worden samen met de maatregelen genomen op nationaal niveau.

Vermits deze materie onder de regionale bevoegdheid valt, werden er reeds overlegvergaderingen gehouden met de Gewesten en zullen er nog plaatshebben.

11. Het ontwerp van wet dat u wordt voorgelegd bestaat essentieel uit een wet tot verlenging van de huurovereenkomsten gedurende één jaar. Het gaat hier dus niet om een maatregel van bevrozing van de huurprijzen zoals men gekend heeft tussen 1974 en 1987, vermits dit in de huidige toestand niet verantwoord is. Het huidige inflatiecijfer is redelijk en de lonen zijn niet bevroren.

12. Het ontwerp van wet dat u wordt voorgelegd, heeft een toepassingsveld dat beperkt is tot de hoofdverblijfplaats van de huurder en tot het goed waarin verenigingen zijn ondergebracht die een opdracht van algemeen belang vervullen.

13. Het ontwerp betreft zowel de mondelinge als de schriftelijke huurovereenkomsten en is van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten of ze nu al dan niet geregistreerd zijn.

C'est en effet à l'expiration du terme du bail que s'enregistrent les hausses importantes, qu'il convient de juguler au plus tôt.

La limitation dans le temps se justifie par la nécessité de ne pas permettre au prix des loyers de s'écarter de celui du marché et par la nécessité de modifier la loi sur les baux à loyer dans un délai raisonnable.

9. Le Gouvernement propose une durée d'un an en faisant valoir que cette période représente un temps suffisant pour revoir le Code civil et restera un aiguillon pour aboutir dans un délai raisonnable.

Le Conseil des ministres m'a demandé de lui proposer un premier texte de réforme du Code civil pour la date du 31 mars 1990, ce qui est une gageure dans la mesure où cette tâche législative ne peut s'effectuer dans la hâte et la précipitation, au risque de voir s'appliquer une loi complexe et incomplète, source de litiges et d'aggravation de l'arriéré judiciaire dans les juridictions cantonales.

10. Il s'impose aussi de prendre des mesures en vue de favoriser l'offre des logements d'habitation. Des mesures appropriées doivent donc être prises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Une politique fiscale adéquate ainsi qu'une politique visant à favoriser l'occupation des logements vides ou abandonnés, doit être développée en parallèle avec les mesures prises au niveau national.

Ces matières relevant des compétences régionales, des réunions de concertation sont déjà tenues avec les Régions et se poursuivront.

11. Le projet de loi qui vous est présenté consiste essentiellement en une loi de prorogation des baux pendant un an. Il ne s'agit donc pas d'une mesure de blocage des loyers telle qu'on l'a connue entre 1974 et 1987, la situation actuelle ne le justifiant pas. Le taux actuel d'inflation est raisonnable et il n'y a pas de mesure de blocage des salaires.

12. Le projet de loi qui vous est soumis a un champ d'application limité à la résidence principale du preneur et aux immeubles abritant des associations remplissant une mission d'intérêt général.

13. Le projet concerne tant les baux verbaux que les baux écrits et s'appliquera à tous les baux en cours, que le bail soit enregistré ou non.

14. Het laat aan de huurder de mogelijkheid een einde te maken aan zijn huurovereenkomst en de verhuurder en de verkrijger van een goed kunnen de huurovereenkomst beëindigen om het persoonlijk te betrekken of om belangrijke werken uit te voeren.

15. Het laat ook toe de geschreven huurovereenkomsten waarvoor geen indexering voorzien was bij het afsluiten, aan de index te koppelen.

16. Men moet ook wijzen op de mogelijkheid voor de huurders, de terugbetaling te vorderen van een huurprijsverhoging die boven de normale indexstijging sedert 31 augustus 1989 zou liggen.

17. Tenslotte wordt bepaald dat voor de nieuwe overeenkomsten die afgesloten worden na de inwerkingtreding van de wet, de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder kan gelegd worden.

18. De wet zal in werking treden zodra ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekend gemaakt.

19. Titel II van het ontwerp dat u wordt voorgelegd, voorziet in een maatregel van totaal verschillende aard vermits het gaat om het uitstellen voor één jaar van de kadastrale perekwatie die moest plaats hebben op 1 januari 1991.

II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid verklaart dat hij *grosso modo* positief ingesteld is t.a.v. het ontwerp; het beantwoordt in grote lijnen aan hetgeen het lid in het verleden steeds heeft verdedigd, namelijk dat steeds rekening moet worden gehouden met het belang van eigenaars en huurders.

Een van de belangen van de huurders bestaat in de vastheid van de huur. Men zou in de toekomst moeten komen tot een huurwetgeving waarbij de huurzekerheid primeert en waarbij slechts een einde kan worden gemaakt aan de overeenkomst op grond van ernstige redenen, en mits de inachtneming van een behoorlijke opzeggingstermijn.

Het lid is het eens met de verlenging van de huurcontracten en met het indexeren zonder verhoging van de huurprijzen.

Het lid wenst niettemin enkele vragen bij het ontwerp te formuleren.

Vooreerst, wat betreft artikel 1, stelt het lid vast dat de woorden «vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied» vrij vaag zijn, zodat zij tot een groot aantal betwistingen aanleiding kunnen geven.

14. Il permet au preneur de mettre fin à son bail et prévoit pour le bailleur et l'acquéreur d'un immeuble de mettre fin au bail pour une occupation personnelle ou la réalisation de travaux importants.

15. Il permet aussi d'indexer les baux écrits pour lesquels aucune indexation n'était prévue lors de la conclusion du contrat de bail.

16. Il convient aussi de signaler la possibilité, pour les preneurs qui ont vu leur bail augmenter au-delà de l'indexation normale à partir du 31 août 1989, de réclamer le remboursement de cette augmentation.

17. Enfin, il a été prévu pour les nouveaux baux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la loi de ne plus pouvoir mettre le précompte immobilier à charge du preneur.

18. La loi entrera en vigueur dès sa publication au *Moniteur belge*.

19. Le titre II du projet de loi qui vous est soumis prévoit une mesure d'une toute autre nature, puisqu'il s'agit du report d'un an de la péréquation cadastrale qui devait intervenir le 1^{er} janvier 1991.

II. DISCUSSION GENERALE

Un membre se dit assez favorable au projet à l'examen; à son avis, il correspond dans ses grandes lignes au point de vue qu'il a toujours défendu dans le passé et qui veut que l'on tienne compte à la fois des intérêts des locataires et de ceux des propriétaires.

Un des intérêts du locataire réside dans la durabilité du bail. Il faudrait élaborer à l'avenir une législation accordant la primauté à la sécurité de la location et n'autorisant la résiliation du bail que pour des motifs graves et moyennant le respect d'un préavis suffisant.

L'intervenant approuve la prolongation des baux en cours et l'indexation, sans augmentation, des loyers.

Il souhaite néanmoins poser quelques questions au sujet du projet à l'examen.

En ce qui concerne, tout d'abord, l'article 1^{er}, l'intervenant déclare qu'il faut bien constater que les mots «association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique» sont très vagues et risquent, dès lors, de susciter de nombreuses contestations.

In artikel 4, § 1, a), is er sprake van een reeks familieleden « tot in de tweede graad ». Het lid meent te mogen aannemen dat het de bedoeling is de tweede graad te interpreteren zoals is bepaald in artikel 738 Burgerlijk Wetboek, m.a.w. dat dit begrip niet verder reikt dan broers en zusters.

Wat de kadastrale perekwatie betreft, zou het lid willen vragen dat de Ministers die voor deze materie bevoegd zijn bij de vaststelling van het kadastraal inkomen van een eigendom, in het algemeen rekening zouden houden met de wettelijke beperkingen die aan de huur- of pachtprizen zijn opgelegd, hetgeen niet het geval is geweest bij de perekwatie die in 1979 werd doorgevoerd.

Ingaande op enkele amendementen is het lid van mening dat het niet redelijk is een bijzondere bepaling in de wet op te nemen voor de huur van een studentenverblijf, vermits het in deze gevallen niet zal gebeuren dat de huur wordt verhoogd in de loop van de tien maanden waarover deze overeenkomst zich uitstrekt.

Het lid heeft eveneens bezwaar tegen een amendement dat werd ingediend bij artikel 5, omdat het zou kunnen worden uitgelegd als een beperking van de bijzondere omstandigheden bedoeld in artikel 1759bis.

De in het amendement bedoelde gevallen, namelijk de handicap en de hoge leeftijd, zijn volgens het lid reeds begrepen in deze bepaling.

Het gevaar bestaat bovendien dat het vermelden ervan door de rechtspraak al te zeer restrictief zou worden uitgelegd.

Tenslotte, wat betreft artikel 7, ontstaat er volgens het lid wettelijke compensatie indien een hogere huurprijs wordt gevraagd; bij een volgende betaling kan de huurder in elk geval het te veel betaalde in mindering brengen.

Het lid onderstreept dat hij het eens kan zijn met het ontwerp omdat het een tijdelijk karakter heeft, in de hoop evenwel dat er vrij spoedig werk zal worden gemaakt van een ernstige herziening van de wetgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de rechtmatige belangen van zowel de huurder als de eigenaar.

Een ander lid maakt een aantal opmerkingen van algemene aard.

Nadat de Regering bij het Parlement een ontwerp van wet houdende fiscale bepalingen en een ontwerp van programmawet heeft ingediend, komt zij nu op de valreep met een ontwerp van wet dat weliswaar een beperkte strekking heeft, maar toch een groot aantal burgers treft.

Spreker onderstreept dat die handelwijze blijk geeft van een gebrek aan doorzettingsvermogen vanwege de Regering, temeer omdat zij reeds één maand voordien het advies van de Raad van State had ontvangen.

A l'article 4, § 1^{er}, a), il est question d'une série de parents « jusqu'au deuxième degré ». L'intervenant présume qu'il y a lieu d'interpréter la notion de « deuxième degré », dans le sens visé à l'article 738 du Code civil qui la limite aux seuls frères et sœurs.

En ce qui concerne la péréquation cadastrale, l'intervenant voudrait demander aux Ministres compétents en la matière de tenir compte, d'une manière générale, lors de la détermination du revenu cadastral d'une propriété, des restrictions légales auxquelles sont soumis les loyers ou fermages, ce que l'on n'a pas fait lors de la péréquation de 1979.

En réaction à certains amendements, l'intervenant déclare qu'à son avis, il n'est pas raisonnable d'inscrire, dans la loi, une disposition particulière relative à la location d'un logement pour étudiant, puisque le loyer de ce logement ne sera pas augmenté au cours des dix mois couverts par le bail.

L'intervenant est également hostile à un amendement déposé à l'article 5, qui pourrait être interprété dans un sens restrictif des circonstances particulières visées à l'article 1759bis.

L'intervenant estime que les cas visés dans l'amendement, à savoir le handicap et le grand âge, sont compris dans les cas visés par cette disposition.

En outre, celle-ci risquerait d'être interprétée dans un sens trop restrictif au niveau de la jurisprudence.

En ce qui concerne finalement l'article 7, l'intervenant déclare que, lorsqu'un loyer plus élevé est réclamé, il y a compensation légale; lors d'un paiement ultérieur, le locataire peut, en tout cas, déduire le montant qu'il a payé en trop.

L'intervenant souligne qu'il peut marquer son accord sur le projet, parce que celui-ci n'a qu'un caractère temporaire, et il espère que l'on procédera rapidement à une révision sérieuse de la législation, en tenant compte des intérêts légitimes tant du locataire que du propriétaire.

Un autre membre formule une série d'observations d'ordre général.

Après avoir saisi le Parlement d'un projet de loi contenant des dispositions fiscales et d'un projet de loi-programme, le Gouvernement lui soumet maintenant au dernier moment un projet de loi dont l'objet, bien que restreint, concerne un grand nombre de citoyens.

L'intervenant souligne que cette procédure démontre un manque de résolution de la part du Gouvernement et ce d'autant plus qu'il disposait déjà de l'avis du Conseil d'Etat depuis un mois.

Bovendien is het ontwerp bedoeld om een schijn van economisch beleid op te houden.

Het blijkt evenwel duidelijk dat het werd opgesteld zonder dat eerst een grondig economisch onderzoek werd uitgevoerd.

De waardeverhoging van onroerende goederen doet zich immers voornamelijk te Brussel voor, terwijl het ontwerp een regeling voor het gehele land voorstelt.

Bovendien is die stijging vooral waar te nemen bij de huur van kantoorruimten waarvoor, in vergelijking met andere Europese landen, lagere huurprijzen golden.

Als gevolg hiervan is er door die vrij lage prijzen een natuurlijke geldstroom op gang gekomen alsook een artificiële geldstroom omdat een land als Zweden zijn onderdanen ertoe aangezet heeft in Brussel kantoorruimten op te kopen.

Dat verschijnsel heeft een verregaande invloed gehad op de vastgoedmarkt zodat het aanbod afgenomen is ten opzichte van de vraag. Dat heeft tot prijsstijgingen geleid.

De huurprijzen zijn ten minste sedert een jaar aan het stijgen. Het lid spreekt er daarom zijn verwondering over uit dat de Regering zo laat optreedt, wat blijkt uit het feit dat het ontwerp terugwerkt.

Daarbij komt nog het ongelukkig initiatief dat het ontwerp voorziet in de terugbetaling door de verhuurder van het teveel betaalde tijdens de laatste maanden van het voorbije jaar. Daardoor dreigen de betrekkingen tussen verhuurder en huurder nog te verslechteren.

Tot slot zal het gebrek aan elasticiteit van het aanbod tijdens de volgende maanden nog toenemen wegens de onzekerheid over de huurovereenkomst waartoe het ontwerp leidt, en wegens de verhoging van de hypotheekrente die momenteel 9,5 pct. à 10 pct. bedraagt, wat neerkomt op een stijging met 2 pct. over 1989.

Bij het kiezen van een investeringsvorm zullen de eigenaars de voorkeur geven aan Staatsleningen, die opnieuw ongeveer 10 pct. opbrengen.

Spreeker is van oordeel dat de Regering in de gegeven omstandigheden over enkele maanden ongetwijfeld nieuwe uitzonderingsmaatregelen zal moeten treffen omdat zij er niet in geslaagd zal zijn haar doel te bereiken: het bevriezen van de huurprijzen. Op die manier brengt zij de spiraal van het interventionisme weer op gang.

Volgens spreker staat het bovendien nu reeds vast dat het ontwerp tot juridisch onontwarbare conflictueuze toestanden zal leiden.

Gesteld bijvoorbeeld dat een huurovereenkomst op 31 december 1989 afloopt en dat het ontwerp tegen dezelfde datum wordt goedgekeurd, dan zullen

En outre, le projet est un texte à prétention de politique économique.

Or, il est clairement démontré que sa rédaction n'a pas été précédée d'une étude économique soignée.

En effet, le phénomène de hausse des valeurs immobilières se concentre principalement à Bruxelles alors que le projet élabore un système pour l'ensemble du pays.

D'ailleurs, cette hausse s'est manifestée dans le domaine des locations de bureaux, où les prix étaient relativement peu élevés par rapport à d'autres pays européens.

Il en a résulté un flux naturel de capitaux en raison des prix peu élevés, et un flux artificiel parce qu'un pays — la Suède — encourage ses ressortissants à acquérir des bureaux à Bruxelles.

Ce phénomène a eu une influence générale sur le marché immobilier, avec pour conséquence une réduction de l'offre par rapport à la demande, qui est à l'origine de la hausse des prix.

La hausse des loyers s'est manifestée depuis au moins un an. Le membre s'étonne dès lors que le Gouvernement intervienne si tardivement comme le démontre le caractère rétroactif du projet.

A cela s'ajoute la circonstance malheureuse que celui-ci prévoit le remboursement, par le bailleur, du trop-perçu au cours des derniers mois de l'année écoulée, ce qui risque d'altérer encore les relations entre le bailleur et son locataire.

Enfin, l'inélasticité de l'offre va, dans les mois à venir, s'aggraver davantage en raison de l'insécurité contractuelle qu'introduit le projet, et de la hausse du prix de l'emprunt hypothécaire, qui s'élève actuellement à 9,5-10 p.c., soit une hausse de 2 p.c. en 1989.

Dans le choix de leurs investissements, les propriétaires auront tendance à privilégier les emprunts d'Etat, qui rapportent à nouveau près de 10 p.c.

L'intervenant déclare que, dans de telles conditions, le Gouvernement devra sans doute, dans quelques mois, prendre de nouvelles mesures exceptionnelles, car la pacification des loyers qu'il souhaite ne sera certainement pas réalisée. La spirale interventionniste sera donc à nouveau amorcée.

En outre, le projet amènera très certainement des situations juridiques paradoxales et conflictuelles.

Ainsi, si la fin d'un bail a été prévue pour le 31 décembre 1989, et que le projet soit voté pour cette même date, certains anciens locataires, ayant reçu

sommige huurders die een opzegging hebben ontvangen, geen nieuwe huurwoning hebben gezocht, omdat zij rekenen op de bescherming van een wet die men reeds verscheidene maanden voordien heeft aangekondigd.

Terzelfder tijd zullen de eigenaars andere huurders hebben gezocht.

Het kan dus gebeuren dat twee personen te goeder trouw aanspraken kunnen laten gelden op de huur van een zelfde goed.

Voorts zullen er onvermijdelijk geschillen rijzen over het nut van de werken waarmee de eigenaars de huurovereenkomst kunnen beëindigen. Dat zal dan weer een vloed van verzoekschriften veroorzaken bij de vrederechter.

Ten slotte vraagt het lid wat het opschrift van het ontwerp precies betekent. Wat bedoelt men met de uitdrukking « bescherming van de gezinswoning »? Spreker is van oordeel dat de Regering daarmee hoofdzakelijk politieke doeleinden nastreeft en dat het opschrift de inhoud van het ontwerp niet dekt.

Tot slot is het lid van oordeel dat het ontwerp een laattijdig, ondoelmatig, onhandig en schadelijk initiatief is.

Een lid wijst erop dat de wetgever niet voldoende bewust is van het feit dat België een bevoorrecht land is op het stuk van de huisvesting, aangezien 66 pct. van de Belgen eigenaar zijn van hun woning, waardoor wij bijzonder afgunstig afsteken bij andere Europese landen.

Het lid verbaast er zich over dat de Minister ter zake geen diepgaande studie heeft laten uitvoeren.

Hij geeft het voorbeeld van Frankrijk waar de huurprijzen werden geblokkeerd van 1918 tot 1947. Gedurende die periode werden er weinig woningen gebouwd; het ging zelfs zo ver dat de vorige huurders van de nieuwe huurders de betaling eisten van een overnamesom gaande van 150 tot 700 pct. van de maandelijkse huurprijs.

Zelfs de toenmalige Minister voor de Huisvesting moest vaststellen dat de blokkering van de huurprijzen een negatief effect had, leidende tot verpaupering van sommige sectoren, en dat de eigenaars, overheids- zowel als particuliere eigenaars, hun gebouwen niet langer onderhielden.

Hetzelfde verschijnsel heeft zich voorgedaan in Zweden waar de huurprijzen werden geblokkeerd van 1942 tot 1975, wat de kandidaat-huurders er toe noopte zich in te schrijven op een wachtlijst gedurende een periode die tot 40 maanden kon oplopen.

Een soortgelijke situatie heeft zich voorgedaan in Duitsland, in Engeland en in Nederland.

préavis, n'auront pas cherché de nouveau lieu à louer, comptant sur la législation protectrice que l'on annonce depuis plusieurs mois.

Simultanément, les propriétaires auront cherché de nouveaux locataires.

Dès lors, il arrivera que deux personnes auront, de bonne foi, des prétentions locatives sur un même bien.

De plus, des conflits ne manqueront pas de surgir au sujet de l'utilité des travaux qui permettraient aux propriétaires de mettre fin au bail, ce qui créera un afflux de requêtes auprès des juges de paix.

Enfin, le membre s'interroge sur la portée exacte de l'intitulé du projet; que signifie la protection du « logement familial »? L'intervenant est d'avis que cette formulation a des visées essentiellement politiques et ne correspond pas au contenu du projet.

En conclusion, le membre déclare que le projet lui paraît être une initiative tardive, inefficace, maladroite et lésionnaire.

Un membre rappelle que le législateur n'est pas assez conscient du fait que la Belgique est un pays privilégié sur le plan du logement, puisque 66 p.c. des Belges sont propriétaires de leur logement, ce qui est sans comparaison avec les autres pays européens.

Le membre s'étonne que le Ministre n'ait pas fait une étude approfondie en la matière.

Il cite l'exemple de la France, où les loyers ont été bloqués de 1918 à 1947. Pendant cette période, la construction d'immeubles a été très limitée; la situation était telle que les locataires sortants exigeaient de la part des locataires entrants le paiement d'un « pas-de-porte » qui allait de 150 à 700 p.c. du loyer mensuel.

Même le Ministre du Logement de l'époque a dû constater que le blocage des loyers avait été nocif, qu'il avait entraîné une paupérisation de certains secteurs, et que les propriétaires, tant publics que privés, avaient cessé d'entretenir les bâtiments.

Le même phénomène s'est produit en Suède, où les loyers ont été bloqués de 1942 à 1975, ce qui obligeait les candidats locataires à s'inscrire sur une liste d'attente pendant une période pouvant aller jusqu'à 40 mois.

Une situation comparable s'est présentée en Allemagne, en Angleterre et aux Pays-Bas.

Het aanhangige ontwerp zal dezelfde gevolgen hebben, aangezien het betrekking heeft op het hele land, terwijl de toestand vooral in Brabant moeilijk is.

Bovendien stelt men te Brussel momenteel een nieuw evenwicht vast tussen vraag en aanbod.

Het lid verwijst naar een studie ter zake gepubliceerd in *De Standaard* van 10, 11 en 12 november, in de rubriek « Economie & Financiën » en wijst vooral op de volgende zin: « Sinds begin dit jaar is die tendens echter omgekeerd. In de eerste negen maanden steeg het algemeen prijspeil met 3,2 pct., de huurprijzen met 2,6 pct. »

Het lid verwijst ook naar de notariële verkopeningen te Brussel. De statistieken voor oktober 1989 tonen aan dat de gemiddelde prijs voor woningen in de hoofdstad met 14 pct. is gedaald vergeleken met oktober 1988. In het arrondissement in zijn geheel is de gemiddelde prijs met 13 pct. gedaald.

Men kan de stijging van de huurprijzen die zich bij ons heeft voorgedaan in 1987-1988 — namelijk ongeveer 7,5 pct. — vergelijken met die vastgesteld te Parijs, die volgens de Chambre interdépartementale des notaires tussen 1984 en vandaag 15 pct. bedroeg.

Spreker vraagt de Minister wat het verband is tussen de stijging van de huurprijzen en het indexcijfer enerzijds, en het ABEX-indexcijfer anderzijds, gelet op het feit dat de prijzen in de bouw een rol spelen bij de stijging van de huurprijzen doordat de eigenaar die zijn woning wil onderhouden, rekening moet houden met de arbeidskosten, die zelf gerelateerd zijn aan het ABEX-indexcijfer.

Hetzelfde lid vraagt welk percentage van de bezoldigingen van de Belgen aan huurgelden wordt besteed.

Spreker vreest voorts dat de voorkeur van de eigenaars uitgaat naar een huurder met een grotere mobiliteit, namelijk degenen die grote inkomsten hebben en/of eraan denken hun huurwoning te kopen, buitenlandse kaderleden, enz.

In verband met de kadastrale perekwatie herinnert het lid aan het antwoord dat de Minister van Financiën in 1988 en 1989 op parlementaire vragen heeft gegeven. Daarin had de Minister het over de mogelijkheid van een verlenging tot 1 januari 1996.

Zou het niet beter zijn een regeling van jaarlijkse perekwatie volgens het indexcijfer in te voeren, veel eerder dan het kadastraal inkomen om de tien jaar aan te passen, wat stevast tot moeilijkheden moet leiden?

Ten slotte wijst spreker erop dat een slechte huurder die het gehuurde goed nauwelijks onderhoudt, voor een eigenaar veel erger is dan de beperking van de huurprijzen.

Le projet à l'examen aura le même effet, puisqu'il s'étend à l'ensemble du pays, alors que la situation est surtout difficile dans le Brabant.

D'ailleurs, on constate actuellement à Bruxelles un rééquilibrage de l'offre et de la demande.

Le membre cite une étude en la matière, qui a été publiée dans *De Standaard* des 10, 11 et 12 novembre, dans la chronique *Economie & Financière*, et relève plus particulièrement la phrase suivante: « Depuis le début de cette année, cette tendance s'est, toutefois, inversée. Au cours des neuf premiers mois le niveau général des prix a augmenté de 3,2 p.c. et le niveau des loyers de 2,6 p.c. ».

Le même membre se réfère également aux ventes notariales de Bruxelles. Les statistiques du mois d'octobre 1989 révèlent que le prix moyen des immeubles dans la capitale est en diminution de 14 p.c. par rapport à octobre 1988. Dans l'ensemble de l'arrondissement, le prix moyen est en baisse de 13 p.c.

On comparera la hausse des loyers survenue chez nous en 1987-1988 — soit environ 7,5 p.c. — à celle enregistrée à Paris, laquelle s'élève, d'après la Chambre interdépartementale des notaires, à 15 p.c., de 1984 à ce jour.

L'intervenant demande au Ministre quel est le rapport entre la hausse des loyers et de l'index d'une part, et l'ABEX d'autre part, étant donné que le prix de la construction intervient dans la hausse des loyers, en raison du fait que le propriétaire qui veut entretenir son immeuble, doit tenir compte du prix de la main-d'œuvre, lui-même lié à l'ABEX.

Le même membre demande quel pourcentage représente le loyer dans les appointements du Belge.

L'intervenant craint, en outre, que les propriétaires ne privilégient, dans le choix d'un locataire, ceux qui bénéficient d'une plus grande mobilité, c'est-à-dire ceux qui disposent de revenus importants et/ou qui songent à acheter l'immeuble qu'ils louent, les cadres étrangers, etc.

En ce qui concerne la péréquation cadastrale, le membre rappelle qu'en réponse à des questions parlementaires lui adressées en 1988 et 1989, le Ministre des Finances avait évoqué la possibilité d'une prorogation jusqu'au 1^{er} janvier 1996.

Ne faudrait-il pas envisager un système de péréquation indexée chaque année, plutôt qu'une adaptation décennale par exemple, qui suscite toujours d'importantes perturbations?

Enfin, l'intervenant souligne qu'aux yeux des propriétaires, le fait d'avoir un mauvais locataire, qui n'entretient pas correctement le lieu loué, est beaucoup plus important que la limitation du loyer.

Een andere spreker is het niet eens met zijn voorganger waar die beweerde dat het ontwerp in hoofdzaak economische doeleinden beoogt. Het gaat veeleer om sociale doeleinden, weliswaar onder druk van economische omstandigheden.

Het economisch facet is enkel in aanmerking genomen om de politieke en technische haalbaarheid van het ontwerp te beoordelen.

Wat het opschrift betreft, is spreker het eens met het kritisch oordeel dat een lid daarover heeft geveld. In dat verband verwijst hij naar het advies van de Raad van State die als opschrift « de bescherming van de huurder » voorstelt.

Dezelfde spreker dient een aantal amendementen in die hij tijdens de bespreking van de artikelen zal toelichten.

Bij de huidige stand van de behandeling wenst hij evenwel enkele beschouwingen van algemene aard te geven.

Deze amendementen hebben een dubbel doel.

In de eerste plaats willen zij tegemoetkomen aan de opmerkingen van de Raad van State om niet te raken aan bepaalde sociale doelstellingen en nutteloze betwistingen tussen de partijen te voorkomen.

Zij willen tevens rekening houden met de lering getrokken uit de vorige wetten ter zake.

Wat de negatieve weerslag voor de bouw betreft waarop andere sprekers reeds hebben gewezen, zegt de spreker dat volgens de cijfers waarover hij beschikt de bouw of de verbouwing van huurwoningen ongeveer 1/10 van de bouwmarkt vertegenwoordigt. Die weerslag zou dus gering zijn.

Wat de kadastrale perekwatie betreft, vraagt spreker de Minister dat hij het bestek zou omschrijven dat hij aan de Regering zal voorleggen betreffende het definitieve en structurele wetsontwerp dat is aangekondigd voor april 1990.

Dat ontwerp zal onvermijdelijk betrekking hebben op de belastingen op onroerende goederen en de techniek van het kadastraal inkomen.

Er zou nog met een derde aspect van de materie rekening moeten worden gehouden, namelijk de bevoegdheden van de Gewesten ter zake van de huisvesting.

Het is duidelijk dat de vastgoedmarkt er anders uitziet in de verschillende gewesten van het land.

In Brussel bijvoorbeeld ontbreken de statistische gegevens over de structuur van de huurmarkt: een kadaster van officiële huurprijzen zou dus zeer nuttig zijn.

Un autre intervenant conteste l'affirmation d'un précédent orateur, suivant laquelle le projet aurait essentiellement des visées économiques. Les objectifs de ce texte sont plutôt sociaux, sous la pression des conditions économiques, il est vrai.

L'aspect économique n'a cependant été envisagé que pour évaluer la faisabilité politique et technique du projet.

Quant au titre de celui-ci, l'intervenant partage l'avis critique émis par un membre à ce sujet. Il renvoie sur ce point à l'avis du Conseil d'Etat, qui suggérerait de parler plutôt de la « protection du locataire ».

Le même intervenant dépose un certain nombre d'amendements qu'il explicitera lors de la discussion des articles.

Il souhaite cependant, à ce stade de la discussion, formuler quelques considérations générales à ce sujet.

Les amendements en question répondent à une double préoccupation.

Ils tendent tout d'abord à répondre aux objections du Conseil d'Etat, à respecter certains objectifs sociaux, et à éviter des contentieux inutiles entre parties.

Ils ont également pour but de tenir compte de l'expérience retirée des lois antérieures en la matière.

Quant à l'effet pervers sur le marché de la construction évoqué par d'autres orateurs, l'intervenant déclare que, d'après les chiffres dont il dispose, la construction ou la transformation de logements locatifs représente 1/10 du marché de la construction. L'effet en question serait donc marginal.

En ce qui concerne la péréquation cadastrale, l'intervenant demande au Ministre de définir le cahier des charges qu'il donnera au Gouvernement au sujet du projet de loi définitif et structurel annoncé pour avril 1990.

En effet, ce projet portera inévitablement sur la fiscalité immobilière et la technique du revenu cadastral.

Il conviendrait d'avoir égard à un troisième aspect de la matière, à savoir la compétence des Régions en matière de logement.

Il est clair que le marché immobilier ne se présente pas de façon uniforme dans les différentes régions du pays.

Ainsi, à Bruxelles, on manque d'indications statistiques sur la structure du marché locatif: l'existence d'un cadastre des loyers officiels serait donc utile.

Evenzo zouden de bevoegdheden van de Gewesten moeten worden verruimd inzake het bepalen van een aanvaardbare huurprijs wanneer na verbouwingen de huurprijzen worden verhoogd op basis van werkzaamheden uitgevoerd met gewestpremies.

In de eerste plaats merkt een senator op dat het ontwerp één enkel, volstrekt nieuw gegeven invoert, te weten het verbod om in huurcontracten te bepalen dat de onroerende voorheffing ten laste komt van de huurder. Dat is een ideologisch geïnspireerde bepaling en heeft niets te zien met het beleid waar de Regering zogenaamd achter staat.

Voor het overige neemt het ontwerp alleen de vroegere bepalingen over waarvan men dacht dat de wetgeving van 1985 ze definitief had opgeheven.

Spreker verklaart dat hij het bijgevolg niet eens kan zijn met het ontwerp van wet.

Hij verwijst naar een aantal overwegingen van G. Myrdal, een vooraanstaand Zweeds econoom: « Rent control may be the worst example of poor planning by governments lacking courage and vision... ».

Volgens spreker geeft het ontwerp dat ter behandeling staat, de grondgedachte weer die men vindt in een voorstel van wet van een senator die niet tot de meerderheid behoort en dat als volgt werd verantwoord:

« De belegging in onroerende goederen zou niet meer mogen worden beschouwd zoals een andere financiële belegging. De sociale gevolgen wettigen het uitwerken van de reglementering op het stuk van de prijzen en van de inkomsten die men daardoor als particulier kan verwerven. »

De indiener beschouwt de woning als een essentieel goed waarvan eerst en vooral de gebruikswaarde moet worden beschermd veel meer dan de handelswaarde.

« Meerwaarden die het gevolg zijn van de omgeving, zouden de gemeenschap ten goede moeten komen in plaats van enkel de private eigenaars financieel voordeel op te leveren. Evenmin zouden zij doorberekend mogen worden in de huurprijzen zonder dat het kadastraal inkomen wordt aangepast, noch in de verkoopprijs zonder dat de belasting van de meerwaarde wordt herzien. »

Spreker stelt vast dat het ontwerp reeds vaste vorm geeft aan bepaalde vormen van interventionisme, waarmee ongetwijfeld niet alle leden van de Regering het eens kunnen zijn. Te vrezen valt dat zij de voorbode vormen van een verder doorgedreven interventionisme in die zaken.

Dat aankooprijzen of huurprijzen zo laag mogelijk blijven ten opzichte van de inkomsten, is wellicht nog een aanvaardbare doelstelling, doch welke middelen moet men *in concreto* aanwenden om dat te bereiken?

De même, la compétence des Régions devrait être élargie en matière de définition du loyer acceptable lorsqu'après transformation, on augmente le loyer sur base de travaux effectués avec des primes régionales.

Un sénateur observe tout d'abord que le projet introduit un seul élément réellement nouveau, à savoir l'interdiction d'insérer dans les baux une clause mettant le précompte immobilier à charge du locataire, ce qui est idéologiquement inspiré et n'a rien à voir avec les buts avoués du Gouvernement.

Pour le surplus, le projet ne fait que répéter des dispositions anciennes que l'on croyait définitivement abrogées par la législation de 1985.

L'intervenant déclare qu'il est par conséquent opposé au projet de loi.

Il renvoie aux considérations suivantes émises par un éminent économiste suédois, G. Myrdal: « Rent control may be the worst example of poor planning by governments lacking courage and vision... ».

D'après l'intervenant, le projet à l'examen répond à une philosophie qu'il retrouve dans une proposition de loi déposée par un sénateur n'appartenant pas à la majorité, et justifiée comme suit:

« Le placement immobilier ne devrait plus être considéré comme un placement financier comme les autres. Les conséquences sociales liées au marché de ce type de biens fondent la légitimité d'un encadrement des prix et des revenus que l'on peut en retirer à titre privé. »

Le logement est considéré comme un bien essentiel, dont il faut protéger d'abord la valeur d'usage, plus que la valeur marchande.

« Les plus-values d'environnement devraient retourner à la collectivité et non bénéficier financièrement aux propriétaires privés et ne pas pouvoir être répercutées dans les loyers sans réviser le revenu cadastral ou dans le prix de vente sans revoir la taxation des plus-values. »

L'intervenant constate que le projet de loi concrétise déjà certaines formes d'interventionnisme, qui sans doute ne rencontrent pas l'assentiment de tous les membres du Gouvernement. Il est à craindre que ceci ne soit que la préfiguration d'un interventionnisme plus poussé en la matière.

Que prix d'achats ou loyers soient aussi bas que possible par rapport aux revenus, cela est peut-être un objectif admissible, mais qu'en est-il des moyens efficaces d'arriver à cette fin?

De senator geeft toe dat de stijging van het woningaanbod op middellange termijn de druk op de prijzen kan verlichten. Hij maakt zich evenwel zorgen over de ontwikkelingen op korte termijn en meent dat men de concurrentie op de aankoopmarkt van onroerende goederen sterk kan afremmen door de perspectieven van speculatie-gebonden voordelen als gevolg van de hoge huurprijzen in te perken.

Door het beheersen van prijzen schept men een verschil tussen de gecontroleerde prijs en de marktprijs. Hiermee heft men een belasting op de aanbieder en kent men een subsidie toe aan de verbruiker. De eerste zal proberen de belasting te vermijden door minder aan te bieden, de tweede zal proberen van de subsidie te genieten door meer te consumeren.

Hierdoor vergroot men juist het verschil tussen de gevraagde en aangeboden hoeveelheid; met andere woorden, men bevordert het tekort.

Het voorstel leidt ertoe het aanbod te beperken en zal in de toekomst woningproblemen uitlokken. In het uiterste geval zullen de prijzen te Brussel even hoog worden als in de overige Europese hoofdsteden.

Hoe kan men immers van mogelijke investeerders verwachten dat zij gebouwen optrekken of restaureren indien men hun perspectieven inzake rendement beperkt en indien men verkondigt dat het rendement niet competitief mag zijn wegens de sociale gevolgen?

De verleiding om de huurprijzen aan banden te leggen is kenmerkend voor politici die hoge populariteitscijfers willen halen. In dit geval komt het er nogmaals op neer dat tastbare, onmiddellijke en persoonlijke voordelen worden toegekend en dat de niet-zichtbare en latere kosten anoniem worden afgewenteld. De volgende generaties zullen meer geld moeten neertellen voor minder goede woningen.

Het ergste is nog dat deze interventionistische maatregelen die tijdens een expansieperiode (zoals de huidige) zijn ontworpen, pas na veel getalm en administratief uitstel vaste vorm dreigen te krijgen op de vooravond van een nieuwe conjuncturele ommekeer in de sector en er een recessie op gang dreigen te brengen. Die beleidsvormen die zogenaamd stabiliserend willen werken, gaan in tegen de tijdsgeest en leiden tot instabiliteit.

De ontworpen bepalingen houden helemaal geen rekening met de ervaring in Wenen, Parijs, Amsterdam en andere steden, waar in vroegere tijden dat soort dwingende maatregelen werden opgelegd. Overal waar de overheid een vrije prijsvorming heeft verhinderd, is het aantal beschikbare woningen ontoereikend geworden. Als gevolg van het tekort aan woningen werden overnamesommen geëist, waren allerlei vormen van marktbederving schering en inslag. Sedert lang was het goedkoper wonen in België dan in het buitenland, omdat de huurprijzen vrij bepaald konden worden.

Le sénateur concède que l'augmentation de l'offre de logements peut, à moyen terme, réduire la pression sur les prix. Mais il se préoccupe du court terme et pense qu'on peut réduire fortement la concurrence sur le marché acheteur d'immeubles si l'on réduit les perspectives de profits spéculatifs dus aux loyers élevés.

Le contrôle des prix creuse un écart entre les prix pratiqués et les prix du marché. Cela revient à taxer celui qui offre un bien et à allouer une subvention au consommateur. Le premier essaiera d'éluder la taxe en question en réduisant son offre, tandis que l'autre tentera de bénéficier de la subvention en consommant plus.

Or, de la sorte, l'écart entre le volume de l'offre et celui de la demande se creuse, précisément; autrement dit, on favorise la pénurie.

La proposition revient à contracter l'offre et préparer dans l'avenir une crise du logement. A la limite, les prix bruxellois finiront par être aussi chers que dans d'autres capitales européennes.

Comment en effet attendre des candidats investisseurs qu'ils construisent et restaurent si on leur limite leurs perspectives de rendement et si on proclame que celui-ci ne peut être compétitif en raison d'implications sociales?

La tentation de contrôler les loyers est un comportement typique de politiciens qui cherchent à maximiser leur chiffre d'affaires sur le marché politique. Il s'agit, ici encore, de procurer des avantages visibles, immédiats et personnalisés en faisant supporter les coûts invisibles et ultérieurs de façon anonyme. Les générations suivantes paieront davantage pour des logements moindres.

Le comble est que ces mesures interventionnistes conçues durant la phase de boom (comme aujourd'hui) risquent de se concrétiser après moultes tergiversations et délais administratifs, à la veille du prochain retournement de conjoncture dans ce secteur, et d'y précipiter la récession. Ces politiques soi-disant stabilisatrices s'exercent à contretemps et accusent l'instabilité.

Ce que le projet prévoit fait fi de toute l'expérience accumulée là où ce genre de mesures contraignantes a historiquement été appliqué, à Vienne, Paris, Amsterdam, etc. Partout où la puissance publique a empêché les prix de se fixer librement, le parc de logements est devenu insuffisant; le « pas-de-porte » lié au rationnement quantitatif et toutes sortes d'autres distorsions ont proliféré. Le logement en Belgique a depuis longtemps été moins cher qu'à l'étranger dans la mesure où le système des prix locatifs était libre.

Welke onderzoeken tonen overigens aan dat het interventionisme op het stuk van de huurprijzen geleid heeft tot het aanbieden van goedkopere woongelegenheden?

In feite worden de uitbreiding en de verbetering van het aantal residentiële woningen in de hand gewerkt of afgeremd via maatregelen die ze aanmoedigen of bemoeilijken; fiscaliteit, kredietbeleid en reglementering zijn parameters die daarop invloed hebben. Het uitblijven van investeringen of het gebrek aan onderhoud en herstellingen veroorzaken een tekort in het woningenbestand dat des te erger wordt naarmate de regulering langer geldt.

Wanneer de reglementering er eenmaal is, dan blijven de instellingen die ze moeten toepassen, werkloos toekijken als er zich tijdelijk moeilijkheden voordoen ten gevolge van de terugkeer naar de vrije markt.

Een regulerend beleid lokt noodzakelijkerwijze nieuwe regulerende maatregelen uit.

In de regel heeft de begrenzing van de huurprijzen nog vier andere gevolgen:

— De huurprijzen van bestaande woningen worden zonder enige reden lager dan die van nieuwe woningen waar de vraag niet te voldoen is. Na de oorlog hebben mensen in Wenen, voor zeer grote en luxueuze appartementen die zij sedert jaren huurden, minder betaald dan voor een kleine flat.

— Er ontstaat een discriminatie tussen luxewoningen die in de vrije markt blijven en sociale woningen waarvoor de demagogische pressie groter is zodat de bouw van sociale woningen ten onrechte wordt afgestraft.

— Tot slot werpt men de schuld voor het ontbreken van woongelegenheden op de particuliere sector en doet men een beroep op de overheid om zelf woningen op te trekken of ze met veel subsidies te laten optrekken.

— De eigenaars zullen geneigd zijn de huurblokkering te omzeilen en de rentabiliteit van hun investering veilig te stellen.

Spreker meent dus dat in deze aangelegenheid een ander beleid — een waarachtig aanbodbeleid — zou moeten worden nagestreefd.

Wil men dat de woningen verhoudingsgewijs zo weinig mogelijk kosten, dan moeten de investeringen worden aangemoedigd door eenvoudige fiscale en monetaire maatregelen die duidelijk en bestendig zijn, en door ervoor te zorgen dat de monetaire schokbewegingen, restricties en de geldinflatie beperkt blijven en het belastingniveau en de fiscale voorschriften niet te vaak worden gewijzigd.

D'ailleurs, quelles études pourraient montrer que l'interventionnisme autoritaire dans les loyers a pu encourager une offre de logement à meilleur compte ?

En vérité, une activité telle que l'accroissement et l'amélioration du parc immobilier résidentiel, se développe ou se contracte selon qu'on l'encourage ou la décourage; fiscalité, politique de crédit et réglementations sont les paramètres. Le non-investissement ou l'insuffisance des entretiens et réparations entraînent des effets de rareté d'autant plus pénibles que les contrôles sont employés longtemps.

Une fois mis en œuvre, réglementations et organismes chargés de les appliquer s'inscrustent par inertie et devant la difficulté temporaire d'un retour à la liberté du marché.

Le contrôle anime et avive la nécessité d'autres contrôles.

Quatre conséquences supplémentaires du plafonnement s'ensuivent généralement :

— Les loyers des immeubles existants deviennent indûment inférieurs à ceux des immeubles neufs pour lesquels la demande est insatiable. Après la guerre, à Vienne, des familles arrivaient à payer, pour des immenses appartements luxueux qu'elles louaient depuis des années, un loyer inférieur à celui d'un flat.

— Une discrimination s'installe entre logements de luxe laissés davantage libres et logements sociaux où la pression démagogique s'accuse davantage, de telle sorte que la production des seconds est injustement pénalisée.

— On finit par attribuer la carence de logements au secteur privé et on en appelle aux pouvoirs publics pour qu'ils construisent eux-mêmes ou fassent construire à coup de subsides.

— Les propriétaires auront tendance à anticiper les blocages de loyer pour ne pas être gênés dans la rentabilité de leur investissement.

L'intervenant estime donc qu'une autre politique — une véritable politique d'offre — devrait être suivie en cette matière.

Si l'on veut que les logements coûtent relativement le moins possible, il faut encourager l'investissement, en promouvant des règles du jeu fiscal et monétaire simples, claires et permanentes et en minimisant les à-coups, inflations et restrictions monétaires, revirements du niveau et des modalités de la fiscalité.

Het aantal eigenaars zou stijgen temeer omdat de inflatie en dus ook de hypothecaire rentevoeten, laag zijn. De eerste jaarlijkse aflossingen die budgettair het moeilijkst zijn voor hen die geld lenen, kunnen alleen op die wijze worden verlaagd.

In plaats van te willen ingrijpen in de prijzen van de woningmarkt, zou de overheid zich beter bezighouden met de infrastructuur en de ruimtelijke ordening van de woonzones en dus zorgen voor een betere verbinding met en beter openbaar vervoer naar de nabije en de meer afgelegen randgebieden waar de bouwte-reinen minder kosten.

Een lid herinnert aan de tussenkomst van een vorige spreker waaruit zou blijken dat 65 pct. van de bevolking eigenaars zijn van een woning.

Voor het Vlaamse Gewest zijn er inderdaad 1 432 420 eigenaars, dat maakt 65,5 pct.

Men moet evenwel doorredeneren en zich dan nog de vraag stellen hoe het komt dat de 34,5 pct. anderen geen eigenaars zijn.

Men stelt vast dat deze worden overgelaten aan de huursector, met alle gevolgen van dien, in het stelsel van vrije huur dat wij kennen.

Deze maatregel is des te meer op tijd wanneer men vaststelt dat in de sociale sector het aanbod van woningen veel kleiner is.

Hoewel het lid voorstander is van het ontwerp, wenst hij niettemin enkele opmerkingen te formuleren.

De eerste betreft namelijk het probleem van de onroerende voorheffing.

Men neemt het kadastraal inkomen als basis voor de vaststelling van de onroerende voorheffing; men verhoogt dit met de onroerende voorheffing die betaald wordt door de huurder omdat deze een last uitmaakt.

Zulks betekent dat de huurder slachtoffer wordt van zijn eigen betaling: door het feit dat hij zelf de onroerende voorheffing betaalt, wordt de grondslag verhoogd waarop deze wordt berekend. Bovendien profiteert de verhuurder altijd van de onroerende voorheffing, vermits er voorzien wordt in een aftrek van 40 pct.

De verhuurder kan bovendien in de personenbelasting 1/80 van het kadastraal inkomen aftrekken.

Al deze gegevens pleiten ervoor dat de onroerende voorheffing niet ten laste wordt gelegd van de huurder.

In het ontwerp evenwel is dit enkel bedoeld voor nieuwe contracten, waarbij dan meteen de vraag rijst of deze anomalie niet op alle vlakken dient te worden gecorrigeerd.

Le nombre de propriétaires augmenterait d'autant plus que l'inflation, donc les taux d'intérêt hypothécaires, sont bas. Les premières annuités, les plus difficiles budgétairement pour les emprunteurs, ne peuvent être abaissées que de la sorte.

Au lieu de vouloir intervenir dans le système des prix du marché résidentiel, les pouvoirs publics feraient mieux de s'occuper des infrastructures et de l'aménagement en rapport avec l'habitat, à savoir des lignes de communication et des transports en commun meilleurs avec les périphéries proches et lointaines où les terrains à bâtir coûtent moins cher.

Un commissaire rappelle l'intervention d'un orateur précédent, selon lequel 65 p.c. de la population seraient propriétaires d'un logement.

Pour la Région flamande, il y a effectivement 1 432 420 propriétaires, soit 65,5 p.c.

Il faut toutefois poursuivre ce raisonnement jusqu'au bout et se demander pourquoi les 34,5 p.c., restants ne sont pas propriétaires.

Il apparaît qu'ils sont livrés au secteur de la location, avec toutes les conséquences qui s'ensuivent dans le système des loyers libres que nous connaissons.

Cette mesure vient à point nommé, d'autant plus que l'on note une offre de logements beaucoup moins importante dans le secteur social.

Bien que partisan du projet, l'intervenant souhaite formuler quelques observations.

La première a trait au problème du précompte immobilier.

Le revenu cadastral sert de base de calcul au précompte immobilier; l'on y ajoute le précompte immobilier payé par le preneur, étant donné que celui-ci constitue une charge.

Autrement dit, le preneur devient la victime de son propre paiement: comme c'est lui qui paie le précompte immobilier, la base de calcul de celui-ci est majorée. En outre, le précompte immobilier profite toujours au bailleur, étant donné qu'un abattement de 40 p.c. est prévu.

Qui plus est, le bailleur peut déduire 1/80 du revenu cadastral de l'impôt des personnes physiques.

Tous ces éléments plaident pour que l'on s'abstienne de mettre le précompte immobilier à charge du preneur.

Or, comme le projet en discussion ne s'en abstient que pour les nouveaux baux, on peut se demander s'il n'y a pas lieu de corriger cette anomalie à tous égards.

Trouwens het huidige ontwerp grijpt nu reeds in op de lopende huurovereenkomsten.

Een tweede opmerking betreft in het bijzonder artikel 2, derde lid. Het echte probleem wordt hier evenwel ontweken. Wanneer het gaat om een mondelinge huurovereenkomst, dan kan deze niet ingeroepen worden tegen een derde verkrijger.

Een derde opmerking betreft de redenen die mogen ingeroepen worden voor de opzegging, nl. het eigen gebruik en de verbouwing.

Het lid stelt zich de vraag of ter zake niet moet worden verdergegaan, nl. het geval erin opnemen waarbij het gebouw in die mate van bestemming verandert dat het niet meer geschikt is om te worden bewoond.

Het lid denkt vooral aan die gevallen waar verbouwingen werken zo duur uitvallen dat de eigenaar verkliest het gebouw af te breken: ingevolge het ontwerp is dit niet mogelijk.

Het lid stelt vast dat het zeer moeilijk is om te komen tot een globale herziening van de huurwetgeving, doch hij vraagt zich af of het ter gelegenheid van dit ontwerp niet mogelijk zou zijn enkele kleine aanlegenheden in te voegen, zoals o.m. de verbreking van de huurovereenkomst in geval van tekortkoming van de huurder. In de meeste overeenkomsten is bepaald dat deze een forfaitaire vergoeding ter waarde van enkele maanden huur zal dienen te betalen terwijl men vaststelt dat in de loop van deze maanden de woning reeds opnieuw is verhuurd.

Een ander lid verklaart dat een van de doelstellingen van het ontwerp was spoedmaatregelen te nemen t.a.v. de abrupte stijging van huurprijzen, die zich slechts in een aantal regio's van het land voordoet.

In de regio Luik doet zich bijvoorbeeld niet hetzelfde verschijnsel voor als in Brussel.

Het lid zegt dat het belangrijk is erop toe te zien dat alle lagen van de Brusselse bevolking een woning kunnen vinden. Het zal tijd vergen om maatregelen op te stellen ter bevordering van de eigendomsverkrijging, met name via een premiebeleid inzake bouw, renovatie, aankoop en zelfs huur.

In die context is het ontwerp slechts een voorlopige maatregel in afwachting van de nieuwe aanpassing van het aanbod aan de vraag. Bijgevolg moet erop worden toegezien geen al te ingewikkelde tekst te maken en niet voor onomkeerbare oplossingen te kiezen; het is immers niet zeker dat een jaar voor de Gewesten volstaat om een beleid te voeren dat het mogelijk maakt aan de vraag naar woningen te voldoen.

Het lijkt bijvoorbeeld overdreven in het kader van dit ontwerp te bepalen dat een minimumvergoeding van 18 maanden huur moet worden betaald door de eigenaar die bij het opzeggen van de huurder niet de aangegane verbintenissen naleeft.

D'ailleurs, ce projet a dès à présent une incidence sur les baux en cours.

Une deuxième remarque concerne plus particulièrement le troisième alinéa de l'article 2. Le véritable problème y est néanmoins éludé. S'il s'agit d'un bail verbal, celui-ci ne peut être opposé à un tiers acquéreur.

Une troisième observation concerne les motifs que le bailleur peut invoquer pour résilier le bail, à savoir l'occupation personnelle et la transformation.

L'intervenant se demande s'il ne faudrait pas aller plus loin en cette matière et inclure dans ces motifs le changement d'affectation du bâtiment de telle façon que celui-ci n'est plus habitable.

Il pense surtout aux cas où des travaux de transformation s'avèrent à ce point coûteux que le propriétaire préfère démolir le bâtiment: le projet exclut cette possibilité.

Le membre constate qu'il est très difficile d'aboutir à une révision globale de la législation sur les loyers, mais il se demande s'il ne serait pas possible, à l'occasion de la discussion de ce projet, d'y insérer quelques points, comme la résiliation du bail en cas de manquement du preneur. La plupart des contrats stipulent que celui-ci devra payer une indemnité forfaitaire couvrant plusieurs mois de loyer, bien qu'il s'avère que le logement est déjà reloué dans ce délai.

Un autre commissaire déclare que l'un des buts poursuivis par le projet est de prendre une mesure d'urgence face à la menace de hausse des loyers, qui ne touche que certaines régions du pays.

Ainsi, la région de Liège ne connaît pas le même phénomène que Bruxelles.

Le membre déclare qu'il lui paraît important de veiller à ce que toutes les couches de la population bruxelloise puissent trouver un logement; il faudra du temps pour mettre en place des mesures destinées à encourager l'accès à la propriété, notamment par une politique d'octroi de primes en matière de construction, de rénovation, d'achat, et même de location.

Dans cette perspective, le projet n'est qu'une mesure d'attente en vue de la réadaptation de l'offre à la demande. Il faut par conséquent veiller à ne pas en faire un texte trop complexe, et à ne pas s'y engager dans des voies qui auraient un caractère irréversible; en effet, un an ne sera pas nécessairement suffisant pour permettre aux Régions de mettre en place une politique qui répondra à la demande de logements.

Ainsi, il paraît excessif de prévoir, dans le cadre du présent projet, une indemnité forfaitaire minimum de 18 mois à l'égard du propriétaire qui ne respecterait pas l'engagement pris lors du congé donné au locataire.

Ook zou beter moeten worden gedefinieerd wat dient te worden verstaan onder « huurprijs » in economische zin.

Wat de kadastrale perekwatie betreft is het lid van oordeel dat het om een neutrale operatie gaat, zonder rechtstreekse weerslag op het bedrag van de huurprijzen. In afwachting van het aangekondigde totaalontwerp had men echter het begrip huurprijs kunnen objectiveren uitgaande van het kadastraal inkomen.

Spreker verklaart tenslotte dat hij niet ongerust is over de toestand van degenen die professioneel in vastgoed investeren, maar wel over die van de kleine eigenaars die in het algemeen geen degelijke voorlichting krijgen inzake alles wat met de huur te maken heeft en die hun goed vaak in huur geven voor belachelijk lage huurprijzen.

Zij zouden moeten worden beschermd en de mogelijkheid moeten krijgen de huurprijs te herzien, eventueel na advies van een expert.

Een lid wenst eveneens de aandacht te vestigen op enkele aspecten van het ontwerp.

Het lid stelt vooraf dat hij in principe geen voorstander is van het ingrijpen in deze materie, doch het optreden van de Regering vindt hij op dit ogenblik verantwoord voor een korte periode.

Een eerste punt betreft de vraag of de omschrijving van het toepassingsgebied niet te vaag is geformuleerd, zoals het thans is gebeurd in artikel 1. Op dit vlak heeft het lid een contradictie vastgesteld tussen de Memorie van Toelichting en de wijze waarop de tekst is geformuleerd. Meer in het bijzonder wenst het lid te weten of het ontwerp eveneens geldt voor de publiekrechtelijke rechtspersonen die blijkbaar niet zijn vermeld in artikel 1.

Het lid heeft eveneens bezwaren tegen de wijze waarop de titel van het ontwerp is geformuleerd.

Tenslotte betreurt het lid dat de kadastrale perekwatie voor een jaar wordt uitgesteld.

Reeds tweemaal tijdens hetzelfde jaar wordt ongemerkt op initiatief van de nationale Regering de fiscale materie uitgehold; door de opeenvolgende maatregelen komt men inderdaad tot een erosie van ongeveer 30 pct.

Een lid is het ermee eens dat het ontwerp in de ogen van de Regering zeker een sociaal doel heeft. Aangezien het slechts de aanzet vormt tot een ruimere hervorming, zou het lid graag de grote lijnen kennen van die hervorming. Wil men de wetgeving inzake huurprijzen en meer bepaald de artikelen 1708 en volgende van het Burgerlijk Wetboek volledig herzien? Ook al aanvaardt men het voorlopig karakter van het thans aanhangige ontwerp, dan nog mag dit geen betrekking hebben op het artikel betreffende de

Il faudrait également mieux définir ce qu'on entend par « loyer » au niveau économique.

Quant à la péréquation cadastrale, le membre est d'avis qu'il s'agit toujours d'une opération neutre, sans conséquence directe sur le montant des loyers. Dans la perspective du projet global annoncé, on aurait toutefois pu objectiver la notion de loyer à partir du revenu cadastral.

Enfin, l'intervenant déclare qu'il n'éprouve pas d'inquiétude quant à la situation des professionnels de l'investissement immobilier, mais plutôt quant à celle des petits propriétaires, qui ne sont en général pas correctement informés en matière locative, et qui donnent parfois leur bien en location pour des loyers dérisoires.

Il conviendrait de les protéger en prévoyant la possibilité de revoir le montant du loyer, le cas échéant à dire d'expert.

Un membre aimerait également attirer l'attention sur quelques aspects particuliers du projet.

Il précise dès l'abord qu'en principe, il n'est pas partisan d'une intervention quelconque en cette matière mais que, dans les circonstances actuelles, une intervention du Gouvernement lui semble justifiée pour une période de courte durée.

Une première remarque porte sur la question de savoir si la définition du champ d'application, telle qu'elle figure à l'article 1^{er}, n'est pas trop vague. A cet égard, l'intervenant a relevé une contradiction entre l'Exposé des motifs et le texte du dispositif. Il aimerait savoir en particulier si le projet s'applique également aux personnes de droit public dont aucune mention n'est faite à l'article 1^{er}.

L'intervenant émet également des objections quant à la rédaction du titre de la loi en projet.

Il regrette, enfin, que la péréquation cadastrale soit reportée d'un an.

A deux reprises déjà au cours de la même année, la matière fiscale a été imperceptiblement érodée et ce, à l'initiative du Gouvernement national; en effet, les mesures successives ont provoqué une érosion de près de 30 p.c.

Un membre se rallie à l'idée que dans le chef du Gouvernement, le projet a certainement un but social. Puisqu'il ne constitue que l'amorce d'une réforme plus ample, le membre aimerait connaître les grandes orientations de cette dernière. Envisage-t-on une refonte fondamentale de la législation en matière de loyers, et plus particulièrement des articles 1708 et suivants du Code civil? Si l'on peut admettre le caractère provisoire du projet actuel, encore celui-ci ne peut-il concerner l'article relatif au précompte immo-

onroerende voorheffing. Het lid meent trouwens dat de huidige wetgeving voldoende bescherming biedt voor de gezinswoningen.

Spreker verklaart dat toen hij kennis nam van het ontwerp, hij het gevoel kreeg dat het teveel in één richting gaat.

Men leest er immers in:

« Dat een grondige herziening van de wetgeving op de huurovereenkomsten nodig is en dat een duurzame oplossing moet worden gevonden door middel van een herziening van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zulks met het oog op de vrijwaring van de rechtszekerheid van de huurders»; « de huurders een voldoende bescherming te bieden»; « definitieve regeling inzake de bescherming van de huurder»; « de situatie van de huurder is zeer precar. »

Er wordt nauwelijks gesproken over de stabiliteit van de vastgoedmarkt en de noodzaak te waarborgen dat de onroerende goederen een normale rentabiliteit hebben.

Moet men uit het initiatief van de Regering opmaken dat de eigendom en meer bepaald de onroerende eigendom ter discussie wordt gesteld?

Voorts geven de huidige acties en opstellingen van de huurdersverenigingen de indruk dat zij een zondebok zoeken voor de tekortkomingen, tijdens de voorbije jaren, van de overheid en van de maatschappijen voor sociale huisvesting, met name op het gebied van het beheer van die sociale huisvestingsmaatschappijen maar evenzeer wat de bouw van sociale woningen betreft.

Het klopt dat een aantal huurders zich tot de particuliere sector hebben moeten wenden, maar het is juist een gevolg van een chronisch gebrek aan nieuwe sociale woningen. Maar bij wie ligt hier de fout? Zeker niet bij de particuliere eigenaars.

Het lijkt ons wat gemakkelijk alle schuld thans op de particuliere sector af te schuiven.

Om het aanhangige wetsontwerp te verantwoorden, wijst de Minister in zijn Memorie van Toelichting op de spectaculaire verhogingen van de huurprijzen in de vastgoedsector, vooral dan tijdens het voorbije jaar. Die verhogingen zouden te wijten zijn aan speculatie in de vastgoedsector, inzonderheid in Brussel. Het lijkt echter onontbeerlijk dat de Minister tal van verduidelijkingen aanbrengt en aanvullende informatie geeft bij de cijfers die hij vermeldt in zijn Memorie van Toelichting op de bladzijden 2 en 3.

In de vijfde paragraaf van bladzijde 2 staat dat voor het eerste kwartaal van 1988 het stijgingspercentage van het algemeen indexcijfer 1,6 pct. bedroeg, terwijl de huurprijzen met 4,2 pct. op jaarbasis toenamen tijdens dezelfde periode. De Minister lijkt dus het algemene indexcijfer van de prijzen op kwartaalbasis

bilier. Le membre estime d'ailleurs que la législation actuelle est suffisamment protectrice du logement familial.

L'intervenant déclare qu'en prenant connaissance du texte du projet, il a eu le sentiment que celui-ci était à « sens unique ».

On y lit en effet:

« Qu'une réforme en profondeur de la législation relative aux contrats de louage s'impose, et qu'une solution durable doit être trouvée, dans une révision des dispositions du Code civil, afin de préserver la sécurité des locataires»; « assurer aux locataires une protection suffisante»; « régler définitivement la protection du locataire»; « situation du locataire précaire ».

C'est à peine si l'on parle de stabilité du marché immobilier et de la nécessité de garantir aux biens immobiliers une rentabilité normale.

Faut-il voir dans la démarche du Gouvernement une remise en question de la propriété et plus précisément de la propriété immobilière?

D'autre part, les actions et attitudes actuelles des associations de locataires donnent l'impression qu'elles cherchent un bouc émissaire aux lacunes des pouvoirs publics et des sociétés de logements sociaux, constatées ces dernières années, notamment dans le domaine de la gestion desdites sociétés de logements sociaux, mais également dans le domaine de la construction de logements sociaux.

Il est vrai que si un certain nombre de locataires ont dû se tourner vers le secteur locatif privé, c'est en raison d'un manque chronique de nouveaux logements sociaux. Mais à qui la faute? Certainement pas aux propriétaires privés.

Il paraît un peu facile aujourd'hui de rejeter la faute sur le secteur privé.

Pour justifier l'actuel projet de loi, le Ministre fait état, dans son Exposé des motifs, de hausses spectaculaires des loyers dans le secteur immobilier, et en particulier durant l'année écoulée. Ces hausses seraient attribuées à la spéculation immobilière, surtout à Bruxelles. Il apparaît indispensable que le Ministre apporte de nombreuses précisions et compléments d'information sur les chiffres dont il fait état dans l'Exposé des motifs en pages 2 et 3.

Si l'on prend par exemple l'avant-dernier paragraphe de la page 2, il y est précisé que pour le premier trimestre de 1988, le pourcentage de hausse de l'indice général se montait à 1,6 p.c. tandis que les loyers augmentaient de 4,2 p.c. sur base annuelle durant la même période. Le Ministre semble donc comparer

te vergelijken met het indexcijfer voor huurprijzen op jaarbasis. Is dat niet abnormaal? Met welk cijfer op kwartaalbasis stemmen die 4,2 pct. overeen? Voorts lijkt men uit het oog te verliezen dat voor de meeste huurprijzen een indexering gebeurt op 1 januari van elk jaar, dat wil zeggen bij het eerste kwartaal van elk jaar. Alle huurprijzen van vóór 1 januari 1988 moeten worden geïndexeerd op 1 januari. Het lijkt dus moeilijk vergelijkingen te maken alleen op basis van het eerste kwartaal van elk jaar, want alleen een vergelijking op jaarbasis is zinvol.

Hoe bepaalt men het fameuze indexcijfer van de prijzen? Worden de huurprijzen voor sociale woningen en de stijging daarvan in aanmerking genomen voor het indexcijfer van de huurprijzen?

Het is voorts interessant hier op te merken dat de laatste jaren de huurprijzen in de sector van de sociale woningen sterk zijn gestegen, vooral in het Waalse Gewest.

De stijging van de huurprijzen is dus een specifiek Brussels verschijnsel.

Waarom heeft men dan niet gepoogd het probleem meer doelgericht op te lossen door alleen voor het Brusselse Gewest bij decreet in te grijpen?

Is het trouwens niet beter alleen wettelijk in te grijpen, indien nodig, voor woningen met huurprijzen lager dan 20 000 of 25 000 frank?

Het lid vraagt voorts hoe men kan verklaren dat de huurprijzen vooral te Brussel stijgen.

De memorie van toelichting wijst op de vastgoed-speculatie en verduidelijkt voorts: « Volgens de betrokken kringen zijn die verhogingen in de eerste plaats te wijten aan speculatie in de vastgoedsector, inzonderheid in Brussel. »

Het lid vindt dat die uitleg niet volstaat.

De laatste jaren schiet de overheid trouwens tekort op het gebied van de bouw van sociale woningen.

Hetzelfde lid vraagt of dit ontwerp nu wel gelegen komt.

De vastgoedsector heeft van 1981 tot 1987 een ernstige crisis doorgemaakt. Sedert twee jaar gaan de zaken beter, maar het herstel viel voornamelijk te Brussel waar te nemen. Niemand betwist dat.

In Brussel was er zelfs sprake van een oververhitting, maar momenteel lijken de zaken zich opnieuw te stabiliseren.

Men mag dus niet uit het oog verliezen dat de spectaculaire heropleving van de vastgoedsector de laatste jaren (vooral in het centrum van het land) het gevolg is van de combinatie van een aanzienlijke daling van de rentevoeten voor hypotheekaire lenin-

l'indice général des prix sur une base trimestrielle et l'indice des loyers sur une base annuelle. N'y a-t-il pas là une distorsion? A quoi correspondent les 4,2 p.c. sur une base trimestrielle? De plus, on semble perdre de vue que la plupart des baux font l'objet d'une indexation au 1^{er} janvier de chaque année, c'est-à-dire le premier trimestre de chaque année. Tous les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1988 doivent être indexés au 1^{er} janvier. Il paraît dès lors difficile de procéder à des comparaisons uniquement sur la base du premier trimestre de chaque année; seule une comparaison sur une base annuelle est valable.

Comment détermine-t-on le fameux « indice des loyers »? Les loyers des logements sociaux et leur augmentation sont-ils pris en considération pour l'« indice des loyers »?

Il est d'ailleurs intéressant de noter ici que ces dernières années, les loyers dans le secteur du logement social ont fortement augmenté, notamment en Région wallonne.

La hausse des loyers est donc un phénomène spécifiquement bruxellois.

Pourquoi dès lors ne pas avoir tenté de résoudre ce problème d'une manière plus ponctuelle, en légiférant uniquement par décret, pour la Région bruxelloise?

D'autre part, ne faudrait-il pas légiférer uniquement, s'il y a lieu, pour les logements dont les loyers sont inférieurs à 20 000 ou 25 000 francs?

Le membre se demande en outre comment expliquer la hausse des loyers principalement à Bruxelles.

L'exposé des motifs fait état de la spéculation immobilière et précise d'ailleurs: « Les causes de ces hausses peuvent, selon les milieux concernés, être attribuées d'abord à la spéculation immobilière, surtout à Bruxelles. »

L'intervenant estime cette explication insuffisante.

Il y a également une carence des pouvoirs publics ces dernières années dans le domaine de la construction de logements sociaux.

Le même membre se demande si le présent projet est bien opportun à l'heure actuelle.

Le secteur immobilier a connu de 1981 à 1987 une grave crise. Depuis deux ans, les choses vont mieux mais ce redressement s'est surtout manifesté à Bruxelles. Nul ne le conteste.

Bruxelles a même connu une surchauffe mais il semble que l'on assiste à l'heure actuelle à un certain tassement.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que si ces dernières années, le secteur de l'immobilier a connu un spectaculaire redressement (particulièrement manifeste dans la région centrale du pays), c'est sous l'effet conjugué de la baisse significative des taux d'intérêts

gen, gunstiger rentevoeten voor beleggingen op termijn, een gunstigere conjunctuur en de gevolgen van de beurskrach in 1987. Die heropleving is voornamelijk een inhaalbeweging.

De toestand vandaag is echter heel verschillend. Sedert 1987 en sedert de minikrach in oktober 1989, heeft de beurs opnieuw aan aantrekkingskracht gewonnen. Sedert enkele maanden stellen wij een vrij spectaculaire stijging vast van de rentevoeten, met name voor de hypothecaire leningen, en in de komende dagen zou de basisrentevoet nog stijgen met 0,75 pct.

Dit wetsontwerp op de bescherming van gezinswoningen zal dan ook een onmiskenbare negatieve invloed hebben op de vastgoedmarkt.

Het lid voegt eraan toe dat men geen enkel land kan noemen waar de reglementering van de huurprijzen en de wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten niet heeft geleid tot het verval van het woningenbestand, tot het instellen van overnamesommen en tot leegstand.

De door de Regering voorgestelde maatregelen hebben een negatief effect en zullen in geen geval leiden tot een betere bescherming van de huurder.

Tot besluit: het ontwerp komt een jaar te laat en zal tot niets dienen. De markt zal zelf wel een nieuw evenwicht tot stand brengen. Gaat men op de ingeslagen weg verder, dan zal het ontwerp onvermijdelijk een negatieve weerslag hebben op de ontwikkelingen in de vastgoedsector. De particuliere investeerders zullen niet meer in de vastgoedsector actief zijn, maar terugkeren naar de beurs. Dat verschijnsel zal zich nog doorzetten met het wetsontwerp dat is aangekondigd voor het eerste semester van volgend jaar. Als er al een probleem is, dan blijft het beperkt tot Brussel en doet het zich zeker niet voor in de rest van het land. Het is dus zeker niet raadzaam om wetten te maken voor het land in zijn geheel.

De enige werkelijke bescherming voor de huurders bestaat in een grote keuze aan woningen. Dat kan alleen maar worden bereikt indien de huurmarkt stabiel is en een rentabiliteit biedt die vergelijkbaar is met andere beleggingen.

De rechtszekerheid is niet meer gewaarborgd. Door de terugwerkende kracht krijgen de partijen te maken met regels waarvan zij onmogelijk kennis konden hebben of die het tegengestelde zijn van de bestaande regels.

De investeringen in woningen geschieden met spaargeld dat in die vitale sector wordt belegd. Het is de vrucht van de arbeid van tal van kleine spaarders die eigenaar geworden zijn. Er is geen enkele reden om die personen de bijkomende lasten te laten dragen die het ontwerp meebrengt.

en matière de prêts hypothécaires, des taux favorables lors de placements à terme, d'une conjoncture plus favorable et des répercussions du krach boursier de 1987. En fait, ce redressement traduit en grande partie un effet de rattrapage.

La situation est cependant tout autre aujourd'hui. Depuis 1987, et même depuis le mini-krach du mois d'octobre 1989, la bourse a retrouvé tous ses attraits. Enfin, depuis quelques mois, nous assistons à une remontée assez spectaculaire du taux d'intérêt, notamment pour les prêts hypothécaires, et dans les prochains jours, le taux de base devrait encore augmenter de 0,75 p.c.

Il devient dès lors indéniable que l'actuel projet de loi relatif à la protection du logement familial va avoir une influence négative sur le marché immobilier.

Le membre ajoute qu'on ne peut citer en exemple aucun pays où la réglementation des loyers et la prorogation légale des baux n'ont pas entraîné la dégradation du parc immobilier, l'instauration des pas de porte, l'occupation inadéquate des immeubles.

En bref, les mesures proposées par le Gouvernement auront un effet pervers et n'apporteront en aucun cas une meilleure protection du locataire.

En conclusion, le projet arrive un an trop tard et ne servira à rien. Le marché se régularise de lui-même. Si l'on persévère dans la même voie, il est indéniable que ledit projet aura une influence négative sur l'évolution du secteur immobilier. Les investisseurs privés renonceront au secteur immobilier et retourneront vers la Bourse. Ce phénomène sera d'autant plus accentué par le projet de loi annoncé pour le premier semestre de l'année prochaine. Si problème il y a, et encore faut-il qu'il existe, il se limite à Bruxelles et ne concerne certainement pas le reste du pays. Il est dès lors tout à fait inopportun de légiférer pour l'ensemble du pays.

La seule vraie protection des locataires consiste en un grand choix de logements. Celui-ci ne peut être atteint que si le marché locatif possède une stabilité et une rentabilité comparables à celle des autres placements.

La sécurité juridique n'est plus assurée. Les effets rétroactifs placent les parties devant des règles qu'elles ne pouvaient pas connaître, ou qui sont opposées à celles qui existaient.

L'investissement en logement est le résultat d'une épargne placée dans ce secteur vital. C'est le fruit du travail de très nombreux petits épargnants devenus propriétaires. Il n'y a aucune raison pour que ces personnes doivent supporter les charges supplémentaires qui résulteraient du projet.

Het lid snijdt vervolgens het probleem aan van de kadastrale perekwatie.

Tijdens de Senaatsvergadering van 27 april 1989 heeft de Minister van Financiën, de heer Philippe Maystadt, het volgende verklaard:

« In de huidige sociaal-economische en fiscale omstandigheden lijkt het mij niet aangewezen een algemene perekwatie van de kadastrale inkomens uit te voeren. Zij zou de huidige heropleving in de bouwsector kunnen afremmen. Ik zal bijgevolg wel dra aan de Regering voorstellen de algemene perekwatie met vijf jaar uit te stellen zodat de geperekwaterde kadastrale inkomens als grondslag zullen dienen om de onroerende voorheffing vast te stellen vanaf het aanslagjaar 1996 en voor de inkomstenbelasting vanaf het aanslagjaar 1997. Vanzelfsprekend geldt die regeling telkens voor de inkomsten over het jaar 1996. Dit voorstel om de algemene perekwatie uit te stellen tot 1 januari 1996, wordt opgenomen in een ontwerp van belastingwet dat mijn diensten thans voorbereiden. »

De redenen die de Minister van Financiën in april jl. heeft aangevoerd blijven onverkort gelden en wegen zelfs nog zwaarder door na de recente stijging van de basisrente op hypotheekleningen en wegens de vermindering van het aantal bouwvergunningen.

Het is niet te verantwoorden dat de Regering er thans volledig anders over denkt, zoals blijkt uit het artikel 12 van het ontwerp. Daarenboven staat nu reeds vast dat de administratie niet gereed zal zijn tegen 1 januari 1992.

Hoe valt nu te verklaren dat de Regering een tegenovergesteld standpunt inneemt, aangezien zij voorstelt de kadastrale perekwatie uit te stellen, niet tot 1 januari 1996, maar tot 1 januari 1992?

De laatste maanden hebben er zich toch nauwelijks wijzigingen voorgedaan op de vastgoedmarkt.

Een lid verklaart voorstander te zijn van dit ontwerp omdat het beantwoordt aan wat in de regeringsverklaring daaromtrent is opgenomen, en meer bepaald onder wat genoemd wordt « onzekerheid ».

Het is juist dat ook hij verkoos nog andere aangelegenheden in het ontwerp te laten regelen.

Le membre aborde enfin le problème de la péréquation cadastrale.

En séance du Sénat du 27 avril 1989, M. Maystadt, Ministre des Finances, déclarait:

« J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal actuel, la mise en œuvre d'une péréquation générale des revenus cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à freiner la relance actuelle perceptible dans le secteur de la construction. Par conséquent, je proposerai prochainement au Gouvernement de postposer de cinq ans la péréquation cadastrale de sorte que les revenus cadastraux péréqués serviront alors de base à l'établissement du précompte immobilier à partir de l'exercice d'imposition de 1996 et à l'impôt sur les revenus à partir de l'imposition de 1997, chaque fois, il va de soi, sur les revenus de l'année 1996. Cette proposition de reporter la péréquation générale au 1^{er} janvier 1996 sera insérée dans le projet de loi en matière fiscale à l'élaboration duquel mon administration travaille actuellement. »

Les raisons invoquées par le Ministre des Finances en avril dernier restent pleinement valables et ont même un impact encore plus grand à la suite du récent accroissement du taux d'intérêt de base des prêts hypothécaires et de la diminution du nombre de permis de bâtir.

Il est injustifiable que le Gouvernement soit maintenant d'un avis diamétralement opposé, comme il ressort de l'article 12 du projet. En outre, il est d'ores et déjà établi que l'administration ne sera pas prête pour le 1^{er} janvier 1992.

Comment justifier la volte-face du Gouvernement à ce sujet puisqu'aujourd'hui, il propose de reporter la péréquation cadastrale non pas au 1^{er} janvier 1996, mais bien au 1^{er} janvier 1992?

Les conditions du marché immobilier n'ont pourtant guère changé ces derniers mois!

Un commissaire déclare qu'il est partisan du projet en discussion, parce qu'il correspond à ce que dit la déclaration gouvernementale en la matière et, plus précisément, à propos de ce qu'on appelle l'« insécurité ».

Il est exact qu'il aurait préféré, lui aussi, que le projet règle encore d'autres matières.

Er kunnen inderdaad nog talrijke verbeteringen aan deze materie worden aangebracht, doch het is de bedoeling van de Regering geweest op de eerste plaats in te grijpen in de thans bestaande anomalie, zonder dat het debat over de volledige herziening van de huishuurwetgeving daarmee zou worden afgesloten. Het verbaast het lid dat dit ontwerp een dergelijke grote discussie doet ontstaan terwijl men enerzijds toegeeft dat het om een tijdelijke maatregel gaat doch anderzijds blijkbaar op voorhand vooropstelt welke richting de globale hervorming moet uitgaan.

Wanneer thans de noodzaak bestaat om op een tijdelijke wijze in te grijpen, dan is het juist omdat de thans bestaande toestand zijn oorzaak vindt in vroegere maatregelen.

Het lid pleit ervoor dat de amendementen die thans op dit ontwerp worden ingediend zouden worden gereserveerd voor de behandeling van het globale ontwerp.

Het ontwerp beantwoordt ten volle aan de noodwendigheid die zich op dit ogenblik voordoet.

Een ander lid is het eens met de ideeën van de vorige spreker.

Hij onderstreept dat het probleem van de sociale huisvesting het onderwerp van een aparte bespreking moet zijn.

Wat het eigenlijke ontwerp betreft, zegt het lid dat terugwerkende kracht van wetgeving steeds min of meer hinderlijk is maar dat ze in dit geval verantwoord is.

Wat de kadastrale perekwatie betreft, betreurt het lid dat die niet onmiddellijk in werking treedt met het oog op de gemeentelijke belangen. De inhoud van het ontwerp ter zake zal voor de gemeenten een ongunstige weerslag hebben.

Het lid bevestigt eveneens dat de negatieve gevolgen van de vroegere wetgeving dit wetsontwerp noodzakelijk hebben gemaakt. Die heeft de rechtszekerheid die tot dan toe gold, grondig verstoord.

Men heeft bijvoorbeeld toegestaan dat de opzegging — met een termijn van 6 maanden — op elk ogenblik kon worden gedaan.

Spreker herinnert er voorts aan dat vrijwel nooit gebruik is gemaakt van de verlenging die mogelijk wordt gemaakt door artikel 1759*bis*, wat ertoe heeft geleid dat de huurprijzen aanzienlijk konden worden verhoogd onder bedreiging van opzegging.

De Minister antwoordt op de verschillende vragen en opmerkingen wat volgt:

Wat betreft de verwijzing naar de V.Z.W.'s in artikel 1, antwoordt de Minister dat het moeilijk, zo niet onmogelijk zou zijn nader te preciseren welke de in de

De nombreuses améliorations peuvent effectivement encore être apportées en cette matière, mais l'intention du Gouvernement a été de corriger en premier lieu l'anomalie actuelle, sans clore pour autant le débat sur la révision intégrale de la législation sur les baux à loyer. L'intervenant s'étonne que ce projet donne lieu à une discussion aussi étendue, dans la mesure où, si l'on concède qu'il s'agit d'une mesure provisoire, l'on veut apparemment stipuler clairement au préalable dans quel sens doit aller la réforme globale.

Si des mesures provisoires s'imposent actuellement, c'est précisément en raison d'une situation qui trouve son origine dans des mesures antérieures.

L'intervenant préconise de réserver pour l'examen du projet global, les amendements au projet en discussion qui sont actuellement déposés.

Le projet répond parfaitement aux nécessités actuelles.

Un autre membre se rallie aux idées exprimées par l'intervenant précédent.

Il souligne que le problème du logement social doit faire l'objet d'un autre débat.

Quant au projet proprement dit, le membre déclare que toute rétroactivité dans la législation est toujours plus ou moins gênante, mais qu'elle peut se justifier en cette occurrence.

En ce qui concerne la péréquation cadastrale, le membre regrette que celle-ci n'entre pas immédiatement en vigueur et ce du point de vue des intérêts communaux. Le contenu du projet en cette matière aura sur la situation des communes une incidence défavorable.

Le membre confirme également que l'actuel projet de loi a été rendu nécessaire par les effets néfastes de la législation précédente. Celle-ci a modifié profondément la sécurité juridique dans laquelle on se trouvait jusqu'alors.

On a par exemple admis que le préavis, d'une durée de 6 mois, puisse être donné à tout moment.

L'intervenant rappelle d'ailleurs que la prolongation rendue possible par l'article 1759*bis* n'a pratiquement jamais été utilisée, ce qui a permis d'augmenter sensiblement le loyer sous la menace de résiliation.

Le Ministre répond comme suit aux différents intervenants:

Au sujet de la référence aux A.S.B.L. à l'article 1^{er}, le Ministre répond qu'il serait difficile sinon impossible de préciser davantage quelles sont les A.S.B.L.

tekst bedoelde V.Z.W.'s zijn en dat bovendien de Raad van State zelf geen nauwkeuriger redactie heeft voorgesteld.

In verband met de kadastrale perekwatie is de Minister het ermee eens dat men rekening zou moeten houden met de beperkingen die de wet oplegt aan de pachtprijzen.

Wat het amendement betreft strekkende om de bloedverwanten in de zijlijn uit te sluiten van het voordeel van artikel 4, § 1, *a*, ziet de Minister geen reden om hun niet het voorrecht toe te kennen het goed persoonlijk te bewonen. De voorgestelde wijziging van artikel 5 zou alleen maar een striktere interpretatie *a contrario* van het begrip buitengewone omstandigheden ten gevolge hebben, wat niet wenselijk is. Aan het lid dat nu al een wijziging wenst van een aantal artikelen van het Burgerlijk Wetboek, zegt de Minister dat het niet mogelijk is te improviseren, dat dit wetsontwerp slechts een voorlopige oplossing is met een spoedeisend karakter en dat het nog te vroeg is om te zeggen wat de beleidslijnen zullen zijn voor een definitieve hervorming van het Burgerlijk Wetboek. Het voorstel om maatregelen te nemen ter bescherming van bejaarden of gezinnen zouden ertoe kunnen leiden dat de eigenaars geneigd zullen zijn hen voor bepaalde woningen niet in aanmerking te laten komen.

De Minister onderstreept dat wegens het voorlopige karakter van de voorgestelde wetgeving, die slechts gedurende een jaar uitwerking zal hebben, hij gekant is tegen detailwijzigingen van afzonderlijke bepalingen van de huidige wetgeving.

De Minister merkt ter zake van artikel 7 op dat hij het eens is met het lid dat de toepassing vraagt van de procedure omschreven in artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek, wanneer de huurder een huur heeft betaald die hoger is dan hetgeen hij op basis van de wettelijke indexeringsverschuldigd was. De opmerking betreffende de instellingen van openbaar nut is niet terecht, aangezien in de Memorie van Toelichting de redenen worden uiteengezet waarom het niet raadzaam werd geacht in te gaan op het advies van de Raad van State, gelet op de bewoordingen van de wet van 1921. Men kan de Regering niet verwijten te hebben getreuzeld met het indienen van het ontwerp, aangezien het werd goedgekeurd door de Ministerraad op dezelfde dag waarop het advies van de Raad van State werd meegedeeld.

Om te antwoorden op de kritiek op de terugwerkende kracht van de wet, krachtens het gestelde in artikel 7, verklaart de Minister dat men de gevolgen heeft moeten neutraliseren van berichten in de pers over een op handen zijnde wijziging van de wetgeving, wat tot grotere speculatie in de vastgoedsector heeft geleid.

visées dans ce texte, d'autant plus que le Conseil d'Etat lui-même n'a pas proposé une rédaction plus précise.

En ce qui concerne la péréquation cadastrale, le Ministre est d'accord pour dire qu'il faudra tenir compte des limitations que la loi impose aux fermages.

Au sujet de l'amendement qui tend à exclure les colatéraux du bénéfice de l'article 4, § 1^{er}, *a*, le Ministre estime qu'il n'y a pas de raison de ne pas leur accorder le privilège de l'occupation personnelle. Quant à la modification proposée à l'article 5, elle aurait pour effet d'entraîner une interprétation *a contrario* plus restrictive de la notion de circonstances exceptionnelles, ce qui n'est pas désirable. Au membre qui souhaite dès à présent une modification de certains articles du Code civil, le Ministre répond qu'il n'est pas possible d'improviser, que la présente loi n'est qu'une solution provisoire imposée par l'urgence et qu'il est encore trop tôt pour indiquer quelles seront les orientations de la réforme définitive du Code civil. En ce qui concerne les mesures de protection des personnes âgées ou des ménages, elles pourraient avoir pour effet que les propriétaires seraient portés à leur refuser l'accès à certains logements.

Le Ministre souligne qu'en raison du caractère temporaire de la réforme proposée, qui n'aura d'effet que pendant un an, il est hostile à des modifications de détail ayant pour objet des dispositions isolées de la législation actuelle.

Le Ministre fait observer à propos de l'article 7 qu'il est d'accord avec le membre qui souhaite l'application de la procédure prévue à l'article 1728*quater* du Code civil, lorsque le locataire a payé un loyer supérieur à celui qui pouvait lui être réclamé sur base de l'indexation légale. La remarque relative aux établissements d'utilité publique n'est pas justifiée, étant donné qu'il est expliqué dans l'Exposé des motifs pour quelles raisons il n'a pas été jugé opportun de suivre l'avis du Conseil d'Etat, compte tenu des termes de la loi de 1921. Il ne peut être reproché au Gouvernement d'avoir tardé à déposer son projet, étant donné qu'il a été approuvé en Conseil des ministres le jour même où l'avis du Conseil d'Etat a été communiqué.

Pour répondre aux critiques portant sur le caractère rétroactif de la loi résultant de l'article 7, le Ministre déclare qu'il a fallu tenter de neutraliser les conséquences de la révélation par la presse d'une modification imminente de la législation, ce qui a eu pour effet d'aggraver la tendance à la spéculation dans le secteur immobilier.

Het enige artikel met terugwerkende kracht (artikel 7) beoogt de gevolgen teniet te doen van de verhogingen van huurprijzen gevraagd in strijd met de huidige bepalingen van artikel 1728*bis* (1). De Minister beklemtoonst dat de terugwerkende kracht in de tijd is beperkt (31 augustus 1989).

Ter zake van artikel 8, herinnert de Minister eraan dat dit artikel alleen toepasselijk is op de overeenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Zou men die regel met terugwerkende kracht toepassen, dan wordt de rechtszekerheid in gevaar gebracht die voortvloeit uit het dwingende karakter van de overeenkomsten gesloten overeenkomstig de wet.

Betreffende artikel 2, derde lid, bevestigt de Minister dat de enige voorwaarde vereist om de verlenging ten aanzien van de verkrijger van het goed in te roepen, het bewijs is van het bestaan van een huurovereenkomst dat door alle wettelijke middelen kan worden geleverd.

Wat de toepassing van artikel 4, § 1, *b*, betreft, herinnert de Minister eraan dat de Gewesten bevoegd zijn inzake stedenbouw en huisvesting en dat de in artikel 4, § 1, *b*, gestelde bepalingen niet meer onder de bevoegdheid van de nationale wetgever vallen.

De Minister wijst er voorts op dat de wet geen enkele voorwaarde invoert inzake de aard van de werkzaamheden waardoor afgeweken kan worden van de regeling op de verlenging van de huurovereenkomsten. De ontwerp-tekst handelt alleen over de kosten van de werken en over de tijdstippen waarop of de termijnen waarbinnen die uitgevoerd moeten worden. Men zal derhalve niet moeten nagaan of die werken nuttig dan wel noodzakelijk zijn; dat zou alleen maar tot betwistingen leiden.

Op de opmerking van een lid antwoordt de Minister dat de nieuwe wet de huurprijzen niet wil bevriezen, zoals vorige wetten dat wel gedaan hebben tussen 1976 en 1982. Het huidige inflatiepercentage maakt dat overbodig en bovendien is er geen loonstop. Overigens geldt de wet slechts voor één jaar en daarom zal zij niet dezelfde nefaste gevolgen hebben als buitenlandse wetgevingen die de huurprijzen over zeer lange periodes hebben willen bevriezen. De Minister bevestigt dat de Regering de verbintenis heeft aangegaan de wet op de huurovereenkomsten

Le seul article ayant un effet rétroactif (l'article 7) tend à annuler les effets d'augmentations de loyers qui auraient été exigées au mépris des dispositions actuelles de l'article 1728*bis* (1). Le Ministre insiste sur le fait que la rétroactivité est limitée dans le temps (31 août 1989).

A propos de l'article 8, le Ministre rappelle que cet article n'est applicable qu'aux seuls contrats qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et que si l'on appliquait cette règle avec effet rétroactif, on mettrait en péril la sécurité juridique qui résulte du caractère obligatoire des conventions conclues conformément à la loi.

Concernant l'article 2, alinéa 3, le Ministre confirme que la seule condition requise pour pouvoir invoquer la prorogation à l'égard d'un acquéreur du bien est la preuve de l'existence d'un bail qui pourra se faire par toutes voies de droit.

Pour ce qui est de l'application de l'article 4, § 1^{er} *b*, le Ministre rappelle que les Régions sont compétentes en matière d'urbanisme et de logement et que les dispositions visées à l'article 4, § 1^{er} *b*, ne relèvent plus de la compétence du législateur national.

Le Ministre souligne également que la loi n'impose aucune condition en ce qui concerne la nature des travaux qui justifient la dérogation à la prorogation du bail mais que le texte proposé ne règle que le coût des travaux et les dates ou les délais dans lesquels ils doivent être exécutés. On ne devra donc pas s'interroger sur l'utilité ou la nécessité des travaux, ce qui serait une source de contestations.

En réponse à une observation, le Ministre met l'accent sur le fait que la nouvelle loi n'a pas pour but de bloquer les loyers, comme l'ont fait les lois antérieures, de 1976 à 1982. Le taux actuel de l'inflation ne l'exige pas et il n'y a pas de limitation des salaires. D'ailleurs, la loi n'a qu'une durée limitée à un an et n'aura donc pas les conséquences néfastes des législations étrangères qui ont voulu limiter les loyers pendant de très longues périodes. Le Ministre assure que le Gouvernement s'est engagé à réaliser une réforme équilibrée de la loi sur les baux, mais qu'il n'est pas

(1) Ook die welke het gevolg waren van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder teneinde van hem een huur te eisen die hoger is dan die welke het resultaat is van de wettelijke indexering.

(1) Même en mettant à profit la conclusion d'un nouveau bail avec le même preneur pour exiger de lui un loyer supérieur à celui autorisé par la formule d'indexation légale.

op een redelijke manier aan te passen. Het is evenwel niet zo gemakkelijk de eisen van rechtszekerheid en die volgend uit een evoluerende economische toestand op elkaar af te stemmen.

De Minister is het niet eens met de zienswijze van een lid als zouden de huurprijzen alleen in het Brussels Gewest stijgen. Hij zegt dat men dergelijke fenomenen ook in andere grote steden, onder meer Namen, Gent en Antwerpen, heeft waargenomen.

Waar die stijging niet voorkomt, zal de nieuwe wet geen ongewenste neveneffecten hebben omdat zij alleen wil voorkomen dat de huurder uit zijn woning wordt gezet en zeker niet zal verhinderen dat de in de huurovereenkomst bepaalde indexering verder wordt toegepast. Voor de bedragen (stijgingspercentage) verwijst de Minister naar de memorie van toelichting.

De Minister bevestigt dat bij de berekening van de stijging van de kosten van levensonderhoud (inflatie) en bij de berekening van de stijging van de huurprijzen dezelfde maatstaven werden gehanteerd.

Voor het overige kijkt het ontwerp niet af van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die de verhuurder machtigen de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen wanneer de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. In dat geval worden de gewone regelen van het verbintenissenrecht toegepast. Voorts wil men nu geen beslissingen nemen in verband met de richting die aan de definitieve hervorming gegeven zou moeten worden. Men mag daarop niet vooruitlopen.

Deze wet is zeker geen maatregel van prijzencontrole, aangezien de overeenkomst betreffende de huurprijs voor een woning die voor de eerste maal wordt verhuurd of een overeenkomst die met een nieuwe huurder wordt gesloten, aan geen enkele beperking wordt onderworpen.

In verband met het voorstel om de werkingssfeer van de wet te beperken tot de maandelijkse huurprijzen onder een bepaalde grens, zegt de Minister dat zo'n maatregel zou leiden tot discriminatie, de eigenaars zou aanzetten tot verhoging van de huurprijzen om aan de toepassing van de wet te ontkomen. Als sommigen een hoge huurprijs betalen, dan is dat omdat zij bepaalde woonbehoeften hebben die verband houden met de grootte van hun gezin.

De Regering heeft van de Gewesten het akkoord verkregen om de kadastrale perekwatie tot 1 januari 1992 uit te stellen. Die maatregel wordt genomen in het belang van de eigenaars en herstelt het evenwicht tussen de betrokken partijen. De Minister verwijst in dat verband naar de verklaringen die zijn collega van Financiën voor de Senaat heeft afgelegd: hij was het eens om de kadastrale perekwatie uit te stellen voor de duur waarmee de huurovereenkomsten worden

aisé de concilier les impératifs de sécurité juridique et ceux qui résultent de l'évolution de la situation économique.

Contrairement à l'observation faite par un membre selon lequel la hausse des loyers ne se produirait que dans la Région bruxelloise, le Ministre déclare que des phénomènes semblables se sont produits dans d'autres centres urbains importants et notamment Namur, Gand et Anvers.

Là où ces phénomènes ne sont pas observés, la nouvelle loi n'aura pas d'effet indésirable puisqu'elle tend seulement à empêcher l'expulsion du locataire et ne fait pas obstacle à l'application des clauses d'indexation qui se trouvent dans les contrats. Quant aux chiffres (pourcentage de hausse), le Ministre renvoie à l'Exposé des motifs.

Le Ministre confirme que ce sont les mêmes critères qui ont servi pour le calcul de la hausse du coût de la vie (inflation) et pour le calcul de l'augmentation des loyers.

Pour le reste, il n'est pas dérogé aux dispositions du Code civil qui autorisent le bailleur à demander la résiliation du bail lorsque le locataire ne remplit pas ses obligations. C'est là une application du droit commun des contrats. D'autre part, il n'est pas question maintenant de prendre des options qui auraient pour effet d'indiquer le sens dans lequel aurait lieu la réforme définitive en cours d'examen. Il n'est pas question d'anticiper.

La présente loi n'a rien de commun avec une mesure de contrôle des prix, étant donné que la fixation du loyer d'un nouveau contrat dans un logement mis en location pour la première fois ou conclu avec un nouveau locataire, n'est pas soumise à des limitations.

Pour répondre à ceux qui proposent de limiter le champ d'application de la loi aux loyers mensuels qui sont en dessous d'un certain plafond, le Ministre déclare qu'une telle limitation serait inopportune car elle créerait des discriminations, encouragerait les propriétaires à augmenter le loyer pour échapper à l'application de la loi et que si certains paient un loyer très élevé, c'est en raison des exigences qui découlent de leurs besoins de logement liés à l'importance de leur famille.

En ce qui concerne le report de la péréquation cadastrale au 1^{er} janvier 1992, le Gouvernement a obtenu l'accord des Régions pour cette mesure qui est prise dans l'intérêt des propriétaires et qui rétablit l'équilibre entre les intérêts des parties. Le Ministre rappelle les déclarations faites au Sénat par son collègue des Finances qui s'est rallié à l'idée de reporter la péréquation cadastrale pendant une durée correspondant à celle de la prorogation des baux. Cette

verlengd. Tijdens die periode van één jaar zal men een regeling uitwerken om het kadastraal inkomen aan het indexcijfer aan te passen zodat men het voortaan niet meer op gezette tijden moet herzien. Dat is immers nooit in goede aarde gevallen bij de eigenaars en het heeft tot aanzienlijke problemen geleid bij de administratie van Financiën.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Opschrift

Een lid dient het volgende amendement in:

« Het opschrift te vervangen als volgt:

« Ontwerp van wet op de bescherming van de huurders. »

Verantwoording

In zijn advies zegt de Raad van State over het opschrift van het ontwerp:

« De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking « op de bescherming van de gezinswoning ». Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel I, met als opschrift « bescherming van de huurder », bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet alleen de woning, welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut.

Voorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren:

« Ontwerp van wet tot bescherming van de huurder. »

Bovendien blijkt uit de memorie van toelichting dat het ontwerp in de eerste plaats de huurder wil beschermen en niet het begrip « gezinswoning ».

Het voorgestelde opschrift verduidelijkt de bedoeling van de Regering en valt samen met wat het regeerakkoord op dat stuk zegt: « De huurwetgeving zal worden hervormd ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning » (cf. regeerakkoord, III, G. 1).

Een senator dringt erop aan dat de Minister hierop een antwoord zou geven, aangezien het amendement in de lijn ligt van het advies van de Raad van State.

Het ontwerp heeft immers een ruimere strekking dan uit het opschrift kan worden afgelezen aangezien het eveneens betrekking heeft op de V.Z.W.'s, die uiteraard niet kunnen worden beschouwd als « gezinswoning » *sensu stricto*. Het is niet zozeer een inhoudelijk probleem dan wel een probleem van samenhang.

période d'un an sera mise à profit pour mettre au point un système d'indexation du revenu cadastral de manière à éviter des révisions périodiques qui ne sont jamais bien accueillies par les propriétaires et qui posent de gros problèmes à l'administration des Finances.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

Intitulé

Un membre dépose l'amendement suivant:

« Remplacer l'intitulé par le texte suivant:

« Projet de loi relatif à la protection du locataire. »

Justification

Dans son avis, le Conseil d'Etat a précisé, relativement à l'intitulé du projet:

« Selon son intitulé, la loi projetée est relative à la protection du logement familial. Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisé en deux titres. Le titre 1^{er}, intitulé « protection du preneur », comporte 11 articles. Mais il résulte de l'article 1^{er} que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissements d'utilité publique.

Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit:

« Projet de loi relatif à la protection du locataire. »

Il est de plus évident à la lecture des motifs dudit projet que ce dernier cherche à protéger le locataire et non pas spécialement la notion de logement familial.

L'intitulé proposé clarifie également davantage le choix fait par le Gouvernement et conforme à l'accord de gouvernement qui prévoit en son point III, G.1 que la législation sur les baux à loyers sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial.

Un sénateur insiste pour que le Ministre réponde sur ce point, puisque l'amendement rejoint l'avis du Conseil d'Etat.

Le projet est en effet plus large que le contenu de l'intitulé, puisqu'il vise également les A.S.B.L., ce qui ne peut évidemment pas être considéré comme un « logement familial » *sensu stricto*. Il s'agit moins d'un problème de fond que d'un problème de cohérence.

De Minister antwoordt dat de bescherming van de gezinswoning het wezenlijke kenmerk van het ontwerp is, terwijl het door de spreker aangeraakte probleem als secundair kan worden beschouwd.

Een lid meent dat artikel 12 betreffende de kadastrale perekwatie evenmin betrekking heeft op de gezinswoningen, een standpunt dat door de Minister wordt betwist. Die bepaling is juist opgenomen om de bescherming van de gezinswoning te verzekeren.

Het amendement wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen.

Artikel 1

Het volgende amendement wordt ingediend:

« Het eerste streepje van dit artikel aan te vullen met de volgende bepaling:

« Een student wordt geacht zijn hoofdverblijfplaats te hebben in een kamer of een woning, wanneer die voor 10 maanden of per jaar wordt gehuurd. »

Verantwoording

De hoofdverblijfplaats wordt traditioneel bepaald door de inschrijving in het bevolkingsregister. Daardoor zouden heel wat studenten niet beschermd zijn tegen onrechtmatige huurprijsstijgingen, aangezien studenten niet dikwijls in de bevolkingsregisters ingeschreven zijn. Welnu, er zijn in Brussel ongeveer 15 000 studentenverblijven, die eveneens invloed ondervinden van de zware opwaartse druk op de huurprijs.

De indiener van het amendement voegt eraan toe dat het probleem niet beperkt blijft tot Brussel maar dat in alle steden kan worden vastgesteld dat sommige eigenaars hun onroerende goederen inrichten om er studenten in te huisvesten. In Namen bijvoorbeeld stelt men op drie jaar tijd een toename met 35 pct. vast.

Breidt men het ontwerp niet uit tot de studenten, dan gaat men voorbij aan een belangrijke categorie huurders, en houdt men er bovendien geen rekening mee dat een groot aantal onder hen beursstudenten zijn, en zouden verplicht worden naar hun gezin terug te keren.

De indiener van het amendement besluit dat het geenszins in tegenstrijd is met de door het ontwerp nagestreefde doelstellingen.

Juridisch is het amendement nodig, want sommige studenten schrijven zich niet in in het bevolkingsregister om te voorkomen dat hun ouders de kinderslag zouden verliezen.

Een lid herinnert eraan dat de meeste van deze contracten afgesloten zijn voor de duur van het lopende academiejaar.

Le Ministre répond que la protection du logement familial constitue l'essentiel du projet, tandis que le problème soulevé par l'intervenant peut être considéré comme un aspect secondaire.

Un membre estime que l'article 12 relatif à la péréquation cadastrale ne concerne pas non plus le logement familial, point de vue que le Ministre conteste. Cette disposition est précisément prévue pour assurer la protection de ce logement.

L'amendement est rejeté par 14 voix contre 2.

Article 1^{er}

L'amendement suivant est déposé:

« Au premier alinéa de cet article, compléter le premier tiret par la disposition suivante:

« Un étudiant est présumé avoir sa résidence principale dans une chambre ou un logement loué pour 10 mois ou à l'année. »

Justification

La preuve traditionnelle de la résidence « principale » étant l'inscription au registre de population, de nombreux étudiants ne seraient pas protégés contre des hausses abusives de loyer, car ils ne sont pas souvent inscrits sur ces registres de population. Or, il y a plus ou moins 15 000 logements d'étudiants à Bruxelles, qui font également l'objet de fortes pressions à la hausse des loyers.

L'auteur de l'amendement ajoute que ce problème ne se limite pas à Bruxelles, mais que l'on constate que dans toutes les villes certains propriétaires aménagent leurs biens immobiliers en vue d'y installer des étudiants. Ainsi, à Namur, on a constaté une augmentation de 35 p.c. sur trois ans.

Si l'on n'applique pas le projet de loi aux étudiants, on néglige une catégorie importante de locataires, sans tenir compte en outre du fait qu'un certain nombre d'étudiants sont boursiers, et qu'ils devraient dès lors rentrer dans leur famille.

L'auteur de l'amendement conclut que celui-ci n'est nullement en contradiction avec les objectifs du projet de loi.

Sur le plan juridique, l'amendement est nécessaire car certains étudiants ne s'inscrivent pas au registre de la population, afin d'éviter à leurs parents la perte des allocations familiales.

Un membre rappelle que la plupart de ces contrats sont conclus pour la durée de l'année académique en cours.

Het amendement bedoelt blijkbaar de huur van studentenverblijven voor het volgende academiejaar.

Bovendien vestigt het amendement een wettelijk vermoeden van hoofdverblijfplaats.

De Minister is het niet eens met het amendement. De overeenkomsten waarop het doelt, worden immers niet noodzakelijk gesloten door de student zelf, doch in zeer vele gevallen door zijn ouders.

Bovendien is het feit dat het « kot » van de student niet zijn hoofdverblijfplaats is, een van de redenen waarom de kinderbijslag verder wordt uitbetaald. Indien de student daar wel zijn hoofdverblijfplaats had, zou dat fiscale gevolgen hebben.

Voorts worden studentenkamers vaak beheerd door V.Z.W.'s of universiteiten: in dat geval houden de huurprijzen rekening met de inkomsten of met het feit of het al dan niet een beursstudent betreft.

Het is dus niet raadzaam op dat stuk een algemene bepaling in te voeren.

Een lid wijst erop dat het ontwerp hoe dan ook toepassing vindt wanneer de gehuurde woning de student tot hoofdverblijfplaats dient, afgezien van het feit of dat wordt bewezen.

De Minister herinnert er aan dat een student die onder de toepassing van het ontwerp wil vallen terzelfder tijd afziet van een aantal sociale en fiscale voordelen.

Wordt het amendement verworpen, dan zou zulks de verkeerde indruk kunnen wekken dat alle studenten zonder meer buiten het toepassingsgebied van het ontwerp vallen.

De indiener trekt zijn amendement in, doch behoudt zich voor om het eventueel opnieuw in te dienen in de openbare vergadering.

Twee leden dienen de volgende amendementen in:

« Het tweede lid van dit artikel te vervangen als volgt:

« Deze titel is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs — lasten niet inbegrepen — meer dan 20 000 frank per maand bedraagt; hij is evenmin van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten. »

Verantwoording

Het ontwerp dient het merendeel van de huurders te beschermen die slechts een lage of gemiddelde huurprijs betalen.

Apparemment, l'amendement vise la location de logements d'étudiants pour la prochaine année académique.

En outre, l'amendement établit une présomption légale de résidence principale.

Le Ministre ne peut se rallier à l'amendement. En effet, les contrats visés ne sont pas nécessairement conclus par l'étudiant même, mais très souvent par les parents.

De plus, le fait pour l'étudiant de ne pas avoir sa résidence principale dans son « kot » est une des raisons pour lesquelles le paiement des allocations familiales est maintenu. La circonstance dans laquelle l'étudiant aurait sa résidence principale à cet endroit entraînerait des conséquences fiscales.

En outre, les logements d'étudiants sont souvent gérés par des A.S.B.L. ou des universités: dans cette hypothèse, les loyers sont fixés en fonction des revenus ou du caractère de boursier qu'a ou non l'étudiant.

Une disposition générale ne s'indique donc pas en la matière.

Un membre précise qu'en tout cas, le projet s'applique quand l'étudiant a sa véritable résidence principale dans le logement loué, indépendamment de toute preuve de domicile.

Le Ministre rappelle que l'étudiant qui veut bénéficier de l'application du projet renonce du même coup à des avantages sociaux et fiscaux.

En outre, un vote négatif sur l'amendement pourrait à tort donner l'impression que les étudiants sont dans tous les cas exclus du champ d'application du projet.

L'auteur de l'amendement retire celui-ci, sous réserve de le redéposer éventuellement en séance publique.

Des membres déposent les amendements suivants:

« Remplacer le deuxième alinéa de cet article par le texte suivant:

« Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux dont le loyer, hors charges, dépasse le montant de 20 000 francs par mois; il ne s'applique pas d'ailleurs aux baux commerciaux et aux baux à ferme. »

Justification

Le présent projet doit protéger la grande masse des locataires dont les loyers sont faibles ou moyens.

Het ligt niet in de bedoeling dat het hogere kaderleden van grote vennootschappen of internationale ambtenaren beschermt die hoge huurprijzen betalen. De vennootschappen of de instellingen waarvan deze laatsten deel uitmaken, betalen overigens vaak de huurprijs terug.

De hogere huurprijzen behoren dus buiten de werkingssfeer van de wet te vallen. Het amendement vermeldt een bedrag van 20 000 frank per maand als voorbeeld van een benedengrens.

Subsidiair:

« In het eerste lid van dit artikel na de woorden « van een dergelijk goed » in te voegen de woorden « gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. »

Verantwoording

Indien er problemen bestaan, dan is dat uitsluitend in het Brussels Gewest. Er is dus geen enkele reden om de werkingssfeer van het ontwerp te verruimen tot het gehele land.

Een lid dient het volgend amendement in:

« Dit artikel aan te vullen met een derde lid, luidende:

« Deze titel is enkel van toepassing op de gezinswoningen wanneer de maandelijkse huurprijs niet meer dan 30 000 Belgische frank bedraagt. »

Verantwoording

Er is geen enkele reden om huurders met hoge inkomens te beschermen ten nadele van vaak minder goeie particuliere eigenaars. Tot die huurders met een hoog inkomen behoren onder andere de eurocraten en de buitenlandse kaderleden die vergoedingen voor verblijf in het buitenland en fiscale voordelen genieten en inkomens hebben die aanzienlijk hoger liggen dan die van de Belgen.

Subsidiair:

2. — 40 000 frank;
3. — 50 000 frank;
4. — 60 000 frank;
5. — 70 000 frank;
6. — 80 000 frank;
7. — 90 000 frank;
8. — 100 000 frank.

Il n'a pas pour but de protéger les dirigeants de grosses sociétés ou des fonctionnaires internationaux dont les loyers sont élevés, ces derniers étant d'ailleurs souvent remboursés par les sociétés ou organismes dont les dirigeants ou fonctionnaires précités font partie.

Il y a donc lieu d'exclure les gros loyers du champ d'application de la loi; le montant de 20 000 francs par mois étant cité ici à titre d'exemple de limite inférieure.

Subsidiairement:

« Remplacer le premier alinéa de cet article par la disposition suivante:

« Le présent titre est applicable aux baux et autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble meublé ou non ou d'une partie d'un tel immeuble, dans la région de Bruxelles-Capitale, qui est affecté: »

Justification

Si problème il y a, c'est uniquement au niveau de la région bruxelloise. Il n'y a donc aucune raison d'étendre le champ d'application du projet à l'ensemble du pays.

Un membre dépose l'amendement suivant:

« Compléter cet article par un troisième alinéa, rédigé comme suit:

« Le présent titre s'applique aux immeubles de logement familial uniquement lorsque le loyer mensuel ne dépasse pas le montant de 30 000 francs belges. »

Justification

Il n'y a aucun motif de protéger les locataires à hauts revenus aux dépens des propriétaires privés souvent moins nantis. Parmi les locataires à haut revenu citons les eurocrates et cadres étrangers qui bénéficient de primes d'expatriement, d'avantages fiscaux et de revenus nettement plus élevés que les Belges.

Subsidiairement:

2. — 40 000 francs;
3. — 50 000 francs;
4. — 60 000 francs;
5. — 70 000 francs;
6. — 80 000 francs;
7. — 90 000 francs;
8. — 100 000 francs.

De Minister antwoordt dat specifieke maatregelen voor Brussel tot een regionalisering van het Burgerlijk Wetboek zouden leiden. Daarop wordt het eerste subsidiair amendement ingetrokken.

Het eerste amendement wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen.

Het tweede amendement en het subsidiair amendement worden verworpen met 14 stemmen tegen 2 stemmen.

Er wordt een derde amendement ingediend luidende:

« Dit artikel aan te vullen met een nieuw lid, luidende:

« De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder; in het bijzonder mag hij er zijn hoofdverblijfplaats of de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk als bedoeld in het eerste lid, niet vestigen met de bedoeling door de wet beschermd te zijn in de gevallen waarin de huurovereenkomst aan dat goed een andere bestemming geeft. »

Verantwoording

Het is ontoelaatbaar dat een malafide persoon goederen als woonplaats zou kunnen kiezen die hij heeft gehuurd bijvoorbeeld als kantoren, opslagplaatsen, garages, enz.

De Minister merkt op dat het ontwerp reeds aan het amendement tegemoetkomt in zoverre het handelt over de lopende huurovereenkomsten en men bij inwerkingtreding van de wet zal kunnen nagaan of de huurder zijn woning al dan niet als hoofdverblijfplaats betreft.

Artikel 1752bis, § 1, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt zelfs dat wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Na deze precisering trekt de indiener zijn amendement in.

Een lid vraagt of het juist is dat het verhuurd goed dat een zuiver professioneel karakter heeft en niet ressorteert onder de handelshuur- of pachtwetgeving, bijgevolg niet onder de toepassing valt van artikel 1.

De Minister bevestigt dit standpunt.

Een ander lid stelt vast dat de publiekrechtelijke rechtspersonen en organisaties van die toepassing zijn uitgesloten. Zo dit juist is zou het lid de reden daarvan willen kennen.

Le premier amendement subsidiaire est retiré par son auteur suite à la réponse du Ministre, suivant laquelle on aboutirait à une régionalisation du Code civil, si l'on prenait des mesures spécifiques pour Bruxelles.

Le premier amendement est rejeté par 14 voix contre 2.

Le second amendement et l'amendement subsidiaire à celui-ci sont rejetés par 14 voix contre 2.

Un troisième amendement, libellé comme suit, est déposé:

« Compléter cet article par un nouvel alinéa, rédigé comme suit:

« Le preneur ne peut pas changer la destination des lieux loués sans accord écrit du bailleur; en particulier, il ne peut pas y établir sa résidence principale ou le siège d'une A.S.B.L. visés au premier alinéa afin de jouir de la protection légale si le bail donne, à ces lieux, une autre destination. »

Justification

Il serait inadmissible qu'une personne de mauvaise foi se fasse domicilier dans des lieux qu'elle a par exemple loués, à titre de bureaux, de dépôts, de garages, etc.

Le Ministre fait observer que le but de l'amendement est rencontré par le projet dans la mesure où celui-ci vise les baux en cours et où c'est au moment de l'entrée en vigueur de la loi que l'on verra si le logement du preneur est occupé ou non à titre de résidence principale.

La loi prévoit même, en son article 1752bis, § 1^{er}, alinéa 5, du Code civil qu'en l'absence de constatation dans le bail, le locataire, pour pouvoir déclarer qu'il s'agit d'une résidence principale, doit être inscrit au registre de la population, ou doit s'inscrire dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

A la lumière de cette précision, l'amendement est retiré par son auteur.

Un membre demande s'il est exact qu'un bien loué ayant un caractère purement professionnel et ne relevant pas de la législation sur les baux commerciaux ou les baux à ferme, ne tombe pas sous l'application de l'article 1^{er}.

Le Ministre répond affirmativement.

Un autre membre constate que les personnes et les organisations de droit public sont exclues du champ d'application. L'intervenant aimerait, si sa constatation est exacte, savoir pourquoi.

De Minister antwoordt dat men er niet van is uitgegaan dat dergelijke instellingen een bijzondere bescherming behoeften. De tekst dient beperkend geïnterpreteerd te worden.

Een lid stelt voor artikel 1, tweede lid, te doen vervallen aangezien het vanzelf spreekt dat het ontwerp niet van toepassing kan zijn op handelshuurovereenkomsten, noch op pachtcontracten.

Handhaaft men die bepaling, dan maakt men de inhoud van het ontwerp nog ingewikkelder aangezien het nu alleen op het hoofdverblijf doelt.

Dit sluit immers alles uit wat niet in die categorie thuishoort.

De Minister antwoordt dat het eerste lid doelt op alle huurovereenkomsten die geen handelshuurovereenkomsten noch pachtcontracten zijn en die bovendien beperkingen opleggen.

Het tweede lid handelt over de handelshuurovereenkomsten en de pachtcontracten aangezien die, gedeeltelijk althans, ook betrekking kunnen hebben op een gezinswoning. Men heeft overigens die uitzondering in de tekst opgenomen op voorstel van de Raad van State.

Een lid spreekt zijn verwondering uit over het antwoord van de Minister, aangezien hij hier het advies van de Raad van State aanhaalt, ofschoon het op andere punten niet werd gevolgd.

Artikel 1 wordt aangenomen met 14 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 2

Een lid stelt de Minister vragen over de draagwijdte van het derde lid van dit artikel.

Opdat een huurovereenkomst zou kunnen worden tegengeworpen aan derden, moet ze beantwoorden aan nauwkeurige voorwaarden, dus hetzij vastgesteld zijn bij authentieke akte, hetzij een vaste dagtekening hebben overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek.

Het betreffende lid maakt het voor de huurder mogelijk ten aanzien van de nieuwe verkrijger een recht op verlenging in te roepen van een huurovereenkomst die aan deze laatste niet kan worden tegengeworpen.

De Minister vindt dat in artikel 2 wordt afgeweken van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, met andere woorden dat de huurovereenkomst, ook al is het een mondelinge of een niet-geregistreerde schriftelijke overeenkomst, zal kunnen worden tegenworpen aan de nieuwe verkrijger, ondanks de ontstentenis van de hierboven vermelde vormvoorschriften.

De Minister bevestigt dit standpunt en verduidelijkt dat het bewijs van het bestaan van de huurovereenkomst door alle wettelijke middelen zal kunnen worden geleverd.

Le Ministre répond qu'on n'a pas considéré que de tels organismes nécessitent une protection particulière. Le texte doit être interprété limitativement.

Un membre suggère de supprimer le deuxième alinéa de l'article 1^{er}, puisqu'il est évident que le projet ne peut s'appliquer aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

En outre, le maintien de cette disposition complique le contenu du projet, lequel ne vise que le logement principal.

Ceci exclut évidemment tout ce qui ne peut rentrer dans cette catégorie.

Le Ministre répond que le 1^{er} alinéa concerne les baux qui ne sont ni commerciaux ni à ferme, et dans lesquels on fait en outre des restrictions.

Le deuxième alinéa concerne les baux commerciaux et les baux à ferme, puisque ceux-ci peuvent aussi, pour une partie au moins, concerner un logement familial. D'ailleurs cette exception a été insérée dans le texte sur la suggestion du Conseil d'Etat.

Un membre s'étonne de la réponse du Ministre, qui invoque ici l'avis du Conseil d'Etat, alors que cet avis n'a pas été suivi sur d'autres points.

L'article 1^{er} est adopté par 14 voix contre 2, et 1 abstention.

Article 2

Un membre interroge le Ministre sur la portée de l'alinéa 3 de cet article.

Pour qu'un bail soit opposable aux tiers, il doit répondre à des conditions précises, soit qu'il soit constaté par un acte authentique, soit qu'il ait date certaine, conformément à l'article 1328 du Code civil.

L'alinéa en question permet au preneur d'invoquer, à l'égard du nouvel acquéreur, un droit de prorogation résultant d'un bail qui n'est pas opposable à ce dernier.

Le Ministre considère-t-il qu'en son article 2, il déroge à l'article 1743 du Code civil, et qu'en d'autres termes, le bail, qu'il soit verbal ou écrit non enregistré, sera opposable au nouvel acquéreur, malgré l'absence des formalités mentionnées ci-avant?

Le Ministre confirme ce point de vue et précise que la preuve de la réalité du bail devra être apportée par toutes voies de droit.

Verschillende leden dienen het volgende amendement in:

« Aan dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen:

A) Het eerste lid aan te vullen als volgt:

« De huurovereenkomsten worden evenwel niet verlengd indien vóór de inwerkingtreding van deze wet reeds een overeenkomst is gesloten met een andere huurder. »

Verantwoording

De zorg voor de bescherming van de huurder mag er niet toe leiden dat andere huurders in de knel komen, wat het geval is wanneer zij een woning hebben gehuurd waarin de vroegere huurder zou kunnen blijven wonen tengevolge van de verlenging die door dit wetsontwerp wordt opgelegd. In dergelijke gevallen kan er van verlenging geen sprake zijn.

De Minister antwoordt dat wanneer de duur van de overeenkomst wordt verlengd, zich een aantal problemen kunnen voordoen, bijvoorbeeld dat een huurder een overeenkomst heeft gesloten met een andere eigenaar en vaststelt dat hij in zijn woning kan blijven wonen.

De jurisprudentie zegt dat hij in zo'n geval de nieuwe verbintenis moet naleven.

Krachtens artikel 2 van het ontwerp is de nieuwe huurder het slachtoffer van die toestand, en heeft hij geen recht om een vergoeding te vragen aan de huurder die het goed bewoont.

Een lid vestigt de aandacht op het feit dat de wet nu reeds in bepaalde gevallen in de mogelijkheid tot verlenging voorziet.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Er wordt een ander amendement ingediend:

« Het laatste lid van dit artikel aan te vullen met de woorden « of die reeds over een huurovereenkomst of een verhuurbelofte beschikt. »

Verantwoording

Het komt voor dat sommige eigenaars reeds tot nieuwe huurovereenkomsten of verhuurbeloften overgaan, zelfs voor het einde van de huurovereenkomst of voor het einde van de opzeggingstermijn van de huurder. De bedoeling van het ontwerp van wet is eerst en vooral de persoon die de woning reeds huurt, te beschermen en niet de kandidaat-huurders, die zelf hogere huurprijzen aanvaard hebben.

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant:

« Modifier cet article comme suit:

A) Compléter l'alinéa premier par la disposition suivante:

« Toutefois, ces contrats ne sont pas prorogés si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, un contrat a déjà été conclu avec un autre locataire. »

Justification

Le souci de la protection du preneur ne doit pas conduire d'autres preneurs dans des situations inextricables, ce qui est le cas s'ils ont loué un logement dans lequel l'ancien preneur se maintiendrait en raison de la prorogation imposée par le présent projet de loi. La prorogation dans de telles situations ne doit pas jouer.

Le Ministre répond que lorsqu'on proroge la durée du contrat, une série de problèmes peuvent se poser, par exemple le fait qu'un locataire a conclu un accord avec un autre propriétaire et s'aperçoit qu'il a la possibilité de rester dans son logement actuel.

La jurisprudence décide dans ce cas qu'il doit respecter son nouvel engagement.

En vertu de l'article 2 du projet, le nouveau locataire fait les frais de la situation, ce qui exclut le droit de ce nouveau locataire à demander des indemnités au locataire qui se trouve dans les lieux.

Un membre attire l'attention sur le fait que la loi prévoit déjà, dans certains cas, la possibilité de prorogation.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un autre amendement est déposé:

« Compléter le dernier alinéa de cet article par les mots: « ou dispose d'un contrat ou d'une promesse de location sur le bien visé. »

Justification

Il apparaît en effet que certains propriétaires passent déjà des contrats ou promesses de location sur un logement, avant même la fin du bail ou la fin du délai de préavis du preneur existant. L'esprit du projet de loi veut clairement protéger d'abord le locataire occupant, et non les candidats locataires qui eux, précisément, ont accepté des loyers plus élevés.

Een lid stelt voor het amendement in te trekken omdat de verwerping ervan eventueel gezien zou kunnen worden als een afwijking van het gemeen recht. De Minister bevestigt dat standpunt.

Een lid bevestigt dat de Regering inderdaad heeft gekozen ten gunste van de huurder die het goed bewoont, wat niet uitsluit dat zich problemen kunnen voordoen, meer bepaald tussen de huurder en een andere huurder, ook al is deze te goeder trouw.

Ook al kan de kandidaat-huurder zich in theorie tot de rechter wenden, krachtens de wet zal hij geen recht kunnen inroepen.

Een lid geeft een praktisch voorbeeld met betrekking tot artikel 2, tweede lid: het is duidelijk dat degenen die thans een opzegging hebben gekregen vooraleer de wet in werking is getreden, de schorsing genieten die voortvloeit uit artikel 2, en dat daarna de overblijvende duur van de lopende opzegging automatisch een aanvang neemt en nog loopt tot het einde van deze opzegging.

De Minister bevestigt dit standpunt. Als gevolg daarvan trekt de auteur zijn amendement in.

Enkele leden dienen het volgende amendement in:

« Aan dit artikel een vierde lid toe te voegen, luidende:

« De onderhuurder geniet niet het voordeel van de verlenging ten aanzien van de eigenaar-verhuurder. »

Verantwoording

De onderhuurder staat niet in een rechtsverhouding tot de eigenaar-verhuurder. Er is dus geen reden om een rechtsbetrekking tot stand te brengen tussen personen die met elkaar geen overeenkomst hebben gesloten.

De eerste huurder zou bijvoorbeeld een huis met twee verdiepingen kunnen huren, zelf de benedenverdieping bewonen en de twee verdiepingen gemeubileerd verhuren aan onderhuurders. Indien de eerste huurder een einde maakt aan zijn huurovereenkomst om elders te gaan wonen, dan zit de verhuurder opgescheept met verlengde huurovereenkomsten t.o.v. onderhuurders wier meubelen toebehoren aan de eerste huurder die zijn huurovereenkomst heeft beëindigd.

De Minister antwoordt dat het amendement helemaal niet dienstig is omdat er tussen de bedoelde personen geen contractuele verplichtingen bestaan.

Daarop wordt het amendement ingetrokken.

Een lid herinnert er aan dat de huurder hoe dan ook recht heeft de huurovereenkomst over te dragen zonder dat iemand daarmee moet instemmen.

Un membre suggère le retrait de l'amendement, pour éviter que son rejet ne soit interprété dans le sens d'une dérogation au droit commun. Le Ministre confirme ce point de vue.

Un membre confirme que le Gouvernement a en effet fait un choix en faveur du locataire qui occupe les lieux, ce qui n'exclut pas que des problèmes puissent se présenter, plus particulièrement entre le propriétaire et un autre locataire, lequel peut être de bonne foi.

Même s'il peut y avoir en théorie un recours de la part du candidat locataire, celui-ci ne pourra invoquer aucun droit, par le fait de la loi.

Un membre illustre l'article 2, deuxième alinéa, par un exemple pratique: il est évident que les personnes qui auront reçu un préavis avant l'entrée en vigueur de la loi, bénéficieront de la suspension prévue à l'article 2, après quoi le préavis recommencera automatiquement à courir jusqu'à son terme.

Comme le Ministre confirme ce qui vient d'être dit, l'auteur retire son amendement.

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant:

« Ajouter à cet article un quatrième alinéa, libellé comme suit:

« Le preneur sous-locataire ne jouit pas de la prorogation à l'égard du propriétaire-bailleur. »

Justification

Le preneur sous-locataire ne détient pas ces droits du propriétaire-bailleur. Il n'y a donc pas lieu de créer une relation juridique entre des personnes qui n'ont pas conclu de contrats entre elles.

Par exemple, un locataire principal pourrait louer une maison de deux étages, occuper lui-même le rez-de-chaussée et louer chacun des deux étages, en les meublant, à des sous-locataires. Si ce locataire principal met fin à son bail pour occuper un autre bien, le bailleur se trouve avec des locations de sous-locataires prorogées et dont les meubles appartiendraient au locataire principal dont le bail est terminé.

Le Ministre répond que l'amendement n'a aucune utilité puisqu'il n'y a aucune relation contractuelle entre les personnes visées.

L'amendement est retiré.

Un membre rappelle que le preneur a en tout cas le droit de céder le bail sans l'accord de personne.

In dat geval geniet hij de verlenging als overdrager vermits ook de overnemer datzelfde voordeel geniet.

De Minister antwoordt dat de overnemer beschouwd dient te worden als de nieuwe huurder aangezien er nieuwe contractuele verplichtingen ontstaan tussen hemzelf en de eigenaar.

Artikel 2 wordt aangenomen met 15 tegen 2 stemmen.

Artikel 3

Artikel 3 wordt aangenomen met 15 tegen 2 stemmen.

Artikel 4

Een lid werpt het probleem op van de procedure die bepaalde organisaties volgen wanneer zij een woning kopen en ze gedurende enkele jaren door gezinnen die het goed wensen te kopen, tegen een lage huurprijs laten bewonen.

In dat geval is de huurder dus kandidaat koper doch de vereniging oefent tijdelijk het recht van eigendom in verband met het goed uit.

Teneinde tegemoet te komen aan de talloze aanvragen wegens sociale redenen, moet de bedoelde vereniging woningen kopen die nog bewoond zijn.

Spreeker vraagt of de toekomstige kandidaat huurder-koper het voordeel kan genieten dat de vereniging heeft gekregen dan wel of hij dat recht in eigen naam kan uitoefenen.

De Minister antwoordt dat men onmogelijk kan weten of deze vereniging het onroerend goed koopt met de bedoeling het later aan de toekomstige huurder-koper over te dragen.

Er wordt een amendement ingediend:

« In § 1, a, van dit artikel te doen vervallen de woorden « zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad. »

Verantwoording

De voorwaarde « persoonlijk » bewonen van het verhuurde goed wordt hier onlogisch ruim opgevat, aangezien het zelden voorkomt dat men in een woning investeert om verre familie te huisvesten.

Een lid merkt op dat het ontwerp een technische regel voorstelt en dat die overeenstemt met het gemeen recht en dus geen afwijkende interpretatie toelaat.

Dans cette hypothèse, il profite de la prorogation en tant que cédant; dès lors, le cessionnaire en profite également.

Le Ministre répond que le cessionnaire doit être considéré comme étant devenu locataire, puisqu'il existe une nouvelle relation contractuelle entre celui-ci et le propriétaire.

L'article 2 est adopté par 15 voix contre 2.

Article 3

L'article 3 est adopté par 15 voix contre 2.

Article 4

Un membre soulève le problème de la procédure suivie par certaines organisations qui acquièrent un immeuble et y mettent pendant quelques années des familles qui souhaitent l'acquérir, moyennant un loyer peu élevé.

Le locataire est donc candidat acquéreur mais c'est l'association qui exerce momentanément le droit de propriété sur le lieu.

Afin de répondre aux nombreuses demandes d'ordre social, l'association en question doit acheter des immeubles qui sont encore occupés.

L'intervenant demande si le futur candidat locataire-acquéreur peut profiter de l'avantage accordé à cette association, ou s'il peut l'exercer en son propre nom.

Le Ministre répond qu'il est impossible de présumer que cette association achète l'immeuble avec l'intention de le céder plus tard au locataire-futur propriétaire.

Un amendement est déposé:

« Au § 1^{er}, a, de cet article, supprimer les mots « ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré. »

Justification

Le motif d'occupation « personnelle » est ici étendu au-delà de son sens logique, sachant qu'il est rare que l'on investisse dans un logement pour y assurer le logement de sa famille éloignée.

Un membre fait observer que la règle prévue par le projet est d'ordre mécanique, qu'elle est conforme au droit commun et ne peut souffrir aucune interprétation divergente.

De Minister bevestigt dat het hier wel degelijk om broers en zusters gaat.

Als gevolg hiervan wordt het amendement ingetrokken.

Op artikel 4, § 1, b, dienen een aantal leden het volgende amendement in:

« In § 1, b, van dit artikel de woorden « hij bewijst bovendien... van de goederen » te vervangen door de woorden « hij bewijst bovendien dat er voor de werken, indien zij de bestemming van de woning wijzigen, een bouwvergunning verleend is. »

Verantwoording

De verbouwingsplannen zijn niet altijd even duidelijk op het vlak van de toegelaten of niet- toegelaten bestemmingen van de woning.

Wanneer men, ten minste in de context van deze in de tijd beperkte wet, de persoon die de woning reeds huurt, wil beschermen, dan moet men vermijden dat hij uit het huis kan worden gezet op basis van stedenbouwkundige voorschriften die vatbaar zijn voor interpretatie. Daarenboven moet in de toelichting bij de wet gepreciseerd worden dat de bestemming als hotel of motel niet als woning mag worden beschouwd. Het bestaan van een bouwvergunning is ten minste een bewijs voor het feit dat de bevoegde overheid de verandering van bestemming heeft toegestaan.

Twee andere leden dienen de volgende amendementen in:

« In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen:

A) In § 1, b), na de woorden « omstandig bestek » in te voegen de woorden « dan wel van een beschrijving van de werken met prijsraming. »

Verantwoording

Er moet rekening worden gehouden met eigenaars die vakman zijn en zelf tal van werkzaamheden uitvoeren. Dat komt zeer veel voor op het platteland waar metselaars, timmerlui, enz. hun huis of geheel of gedeeltelijk zelf bouwen.

De voorgestelde tekst maakt het mogelijk die wijze van renovatie niet af te remmen.

« B) In § 1, b), de woorden « overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het » te doen vervallen. »

Le Ministre répond en confirmant qu'il s'agit bien des frères et sœurs.

L'amendement est par conséquent retiré.

Au sujet de l'article 4, § 1^{er}, b, des membres déposent l'amendement suivant:

« Au § 1^{er}, b, de cet article, remplacer les mots « il établit en outre... des lieux » par les mots: « il établit en outre que les travaux, s'ils modifient l'affectation en logement, ont obtenu un permis de bâtir. »

Justification

Les plans d'aménagement ne sont pas toujours suffisamment précis quant aux affectations autorisées ou interdites.

Si l'on veut, en tout cas dans le cadre de cette loi temporaire, protéger les locataires occupants, il faut éviter de rendre possible leur expulsion sur base de prescriptions urbanistiques prêtant à interprétation (il faut en outre préciser dans le commentaire de la loi, que l'affectation en hôtel ou en motel ne peut pas être considérée comme logement). L'existence d'un permis de bâtir indiquera au moins que l'autorité compétente a dûment autorisé le changement d'affectation.

Deux autres membres déposent les amendements suivants:

« A cet article, apporter les changements suivants:

A) Au § 1^{er}, b), de cet article, après les mots « devis détaillé », insérer les mots « ou une description des travaux avec estimation des prix. »

Justification

Il y a lieu de tenir compte des propriétaires artisans, qui exécutent eux-mêmes de nombreux travaux. C'est d'ailleurs très souvent le cas à la campagne où les maçons, les menuisiers, etc. construisent encore eux-mêmes tout ou partie de leur maison.

Le texte proposé permet de ne pas freiner ces possibilités de rénovation.

« B) Au § 1^{er}, b), de cet article, supprimer les mots suivants: « Il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux. »

Verantwoording

De verhuurder heeft niet het recht noch de bevoegdheid om vast te stellen dat de werkzaamheden de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw betreffende de ruimtelijke ordening in acht nemen.

Men ziet niet goed in wie een dergelijke vaststelling zou kunnen doen.

De huurder zelf heeft trouwens evenmin rechten noch bevoegdheden op dat terrein.

Dat zal dus een bron zijn van onoplosbare geschillen die de beoogde werkzaamheden slechts kunnen vertragen.

Voorts zij trouwens onderstreept dat met toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, elke particulier thans klacht kan indienen bij de procureur des konings voor niet-naleving van de bepalingen inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De indiener van het amendement wijst erop dat men in bepaalde gevallen op basis van het plan van aanleg en zonder een bouwvergunning aan te vragen, woningen in kantoren verandert.

In verband met het eerste amendement merkt de Minister op dat er geen machtsoverschrijding is doch dat men op het nationale vlak geen bouwvergunning kan eisen voor werken waarvoor de Gewesten er geen eisen.

Voorts is het ook zo dat het b) van dit artikel duidelijk stelt dat « ... deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw betreffende de bestemming van de goederen... »

Het probleem van de bevoegdheden wordt dus vereenvoudigd; bovendien kan men de bestemming van een gebouw niet wijzigen door middel van werken zonder dat overeenkomstig de wetgeving op de stedenbouw een bouwvergunning wordt afgegeven.

Tengevolge van die verduidelijkingen, wordt het amendement ingetrokken.

Wat het tweede amendement sub A betreft, is de Minister het er in beginsel mee eens en stelt een subamendement voor strekkende om in de tekst van § 1, b), na de woorden « omstandig bestek » in te voegen de woorden « van een beschrijving van de werken met gedetailleerde prijsraming ».

De Minister verduidelijkt dat die toevoeging een geval beoogt dat werd vergeten.

Het amendement sub A, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 18 aanwezige leden.

Justification

Le bailleur n'a aucun titre ni compétence pour établir que les travaux respectent les dispositions légales en matière d'urbanisme pour l'aménagement du territoire.

On ne voit pas qui pourrait établir un pareil constat.

Par ailleurs le preneur lui-même n'a également ni titre ni compétence dans ce domaine.

Il y aura donc là une source de litiges insolubles qui ne ferait que retarder les travaux visés.

Il y a en outre lieu de noter qu'actuellement, par application de la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout particulier peut porter plainte auprès du procureur du roi pour non-respect des dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

L'auteur de l'amendement attire l'attention sur le fait que dans certains cas on transforme des logements en bureaux sans demander de permis de bâtir et ce, sur base du plan de secteur.

Au sujet du premier amendement, le Ministre déclare que, bien qu'il n'y ait pas empiètement de compétences, on ne peut, au niveau national, exiger un permis de bâtir pour des travaux au sujet desquels les Régions n'en exigent pas.

En outre, la deuxième partie du b) de l'article dispose clairement: « ... que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux. »

On simplifie donc le problème des compétences; de plus, on ne peut modifier l'utilisation d'un bâtiment par des travaux sans qu'un permis de bâtir soit délivré pour respecter la législation sur l'urbanisme.

A la lumière de ces précisions, l'amendement est retiré par son auteur.

Quant au second amendement sub A, le Ministre en admet le principe, et propose un sous-amendement tendant à insérer, dans le texte du b), après les mots « d'un devis détaillé », les mots « ou une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût ».

Le Ministre précise que cet ajout vise un cas qui avait été oublié.

L'amendement sub A, ainsi sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 18 membres présents.

Wat het amendement *sub B* betreft verklaart de Minister dat wanneer de bestemming, het gebruik of de aanwending van een gebouw wordt gewijzigd, de verrichtingen daartoe moeten worden uitgevoerd met naleving van de wetgeving op de stedenbouw.

De Gewesten moeten hun bevoegdheden kunnen uitoefenen om te voorkomen dat heimelijk wordt gepoogd woningen tot kantoren om te bouwen.

Het amendement wordt ingetrokken.

Hetzelfde lid dient het volgende amendement in:

« Paragraaf 1 van dit artikel als volgt aan te vullen:

« De beslissingen, de mededelingen of het overzenden van stukken geschieden bij een ter post aangetekende brief. »

Verantwoording

Voor de rechtszekerheid is het nodig dat wordt bepaald op welke wijze de partijen in het bezit moeten worden gesteld van stukken of in kennis worden gesteld van beslissingen.

Een ander lid dient hetzelfde amendement in:

« Paragraaf 1) b, aan te vullen als volgt:

« De beslissingen, de mededelingen of het overzenden van stukken geschieden bij een ter post aangetekende brief. »

Verantwoording

Voor de rechtszekerheid is het nodig dat wordt bepaald op welke wijze de partijen in het bezit moeten worden gesteld van stukken of in kennis worden gesteld van beslissingen.

De Minister is van mening dat het niet raadzaam is de tekst aan te vullen zoals voorgesteld, omdat die verduidelijking niet voorkomt in de andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur.

De twee amendementen worden verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Het volgende amendement wordt ingediend:

« In § 3 het eerste lid aan te vullen als volgt:

« Indien de huurder het goed voortijdig verlaat, gaat de termijn van drie maanden in bij het verstrijken van de termijn van de door de verhuurder gegeven opzegging. »

Quant à l'amendement *sub B*, le Ministre déclare que là où se modifie la destination, l'utilisation ou l'affectation du bâtiment, ces opérations doivent être réalisées dans le respect de la législation sur l'urbanisme.

Il faut permettre aux Régions d'exercer leurs compétences pour prévenir la tentation de transformer des logements subrepticement en bureaux.

L'amendement est retiré.

Le même membre dépose l'amendement suivant:

« Compléter le § 1^{er} de cet article par la disposition suivante:

« Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste. »

Justification

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre parties.

Un autre membre dépose l'amendement suivant dans le même sens:

« Compléter le § 1^{er}, b, par la disposition suivante:

« Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste. »

Justification

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre parties.

Le Ministre estime qu'il n'est pas opportun de compléter le texte dans le sens proposé, puisque cette précision n'est pas prévue dans les autres dispositions du Code civil en matière de location.

Les deux amendements sont rejetés par 15 voix contre 3.

L'amendement suivant est déposé:

« Au § 3 de cet article, compléter le premier alinéa par la disposition suivante:

« Au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement, le délai de trois mois se compte à partir de l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur. »

Verantwoording

Paragraaf 1 schrijft voor dat aan de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden moet worden gegeven. Het is echter mogelijk dat de huurder voortijdig of zelfs onmiddellijk het pand ontruimt. De verhuurder kan wettelijk niet worden verplicht onverwacht zelf het goed te gaan bewonen aangezien hij misschien wel andere schikkingen heeft getroffen, uitgaande van de opzeggingstermijn van zes maanden die hij heeft moeten geven.

De Minister is het eens met het beginsel van het amendement, maar merkt op dat dit beginsel reeds wordt beoogd door paragraaf 4 van dit artikel.

De « buitengewone omstandigheden » waarvan sprake is in die paragraaf, omvatten ook die waarop het amendement doelt.

Het amendement wordt bijgevolg ingetrokken.

Hetzelfde lid dient het volgende amendement in :

« In § 3 het tweede lid te vervangen als volgt :

« De werken moeten worden aangevat binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft ontruimd of binnen drie maanden nadat de termijn van de door de verhuurder gegeven opzegging is verstreken, ingeval de huurder het goed voortijdig heeft ontruimd. »

Verantwoording

a) Wat het tijdstip betreft waarop de werken moeten worden aangevat (zie het eerste lid) schrijft § 1 voor dat aan de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden moet worden verleend; het is evenwel mogelijk dat de huurder besluit vroeger of zelfs onmiddellijk te verhuizen.

De verhuurder kan wettelijk niet worden verplicht met de werken te beginnen op een veel vroegere datum dan hij samen met de aannemers, de vaklui, enz. had gepland.

b) Waarom zou een wettelijke termijn — welke dan ook — moeten gesteld worden voor de beëindiging van de werken?

Het is duidelijk dat de verhuurder er belang bij heeft snel te werk te gaan opdat zijn investeringen geld zouden opbrengen; maar het is ook mogelijk dat hij familiale, financiële of gezondheidsproblemen heeft, of nog dat de ondernemingen waarmee hij werkt failliet gaan of elders vertraging hebben bij hun werkzaamheden.

De bovengrens van die termijn moet dus worden afgeschaft.

Het gaat om een amendement parallel met het vorige, en het wordt om dezelfde reden ingetrokken.

Justification

Le paragraphe 1^{er} prescrit de donner au preneur un préavis de 6 mois. Il se peut cependant que le preneur décide de s'en aller avant, voire immédiatement. Le bailleur ne peut pas être obligé, légalement, de venir brusquement occuper les lieux, alors qu'il a pu prendre d'autres dispositions en fonction du préavis de 6 mois qu'il a pu donner.

Le Ministre peut se rallier au principe contenu dans l'amendement, mais fait observer que ce principe est déjà visé au § 4 de l'article.

Les circonstances exceptionnelles, mentionnées à ce paragraphe, couvrent l'hypothèse invoquée par l'amendement.

En conséquence, ce dernier est retiré.

Le même membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 3 de cet article, remplacer le deuxième alinéa par le texte suivant :

« Les travaux doivent être commencés dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur ou dans les trois mois après l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait délaissé les lieux anticipativement. »

Justification

a) En ce qui concerne le moment du début des travaux (voir alinéa 1^{er}) le paragraphe 1^{er} prescrit de donner au preneur un préavis de six mois; il se peut toutefois que le preneur décide de quitter les lieux avant, voire immédiatement.

Le bailleur ne peut pas être obligé légalement, de commencer alors les travaux bien avant la date qu'il a prévue dans son planning avec les entrepreneurs, les corps de métier, etc.

b) En ce qui concerne la fin des travaux, on ne voit pas pourquoi ils devraient impérativement être terminés dans un délai légal quel qu'il soit.

Il est clair que le bailleur a intérêt à aller vite pour rentabiliser ses investissements; mais il se peut aussi qu'il rencontre des difficultés familiales, financières ou de santé, voire encore que les entreprises avec lesquelles il traite tombent en faillite ou aient du retard dans leurs travaux.

La limite supérieure du délai doit dès lors être supprimée.

Il s'agit d'un amendement parallèle au précédent, qui est retiré pour les mêmes motifs que ce dernier.

Het volgende amendement wordt ingediend:

« Het tweede lid van § 3, van dit artikel aan te vullen als volgt:

« De nieuwe huurprijs die na de werken voor het goed wordt gevraagd, mag niet hoger zijn dan de afschrijving over 20 jaar van de totale door de eigenaar gedragen kosten, met inbegrip van de bijkomende belastingen ten gevolge van de herwaardering van het kadastraal inkomen en van de aflossing ten belope van 50 pct. van de lasten van de voor die werken aangegane leningen. »

Verantwoording

Het voorgestelde systeem beantwoordt niet aan zijn doelstelling — het beteugelen van de plotse stijging van de huurprijzen — indien na uitzetting van de huurders en na werkzaamheden, de huurprijzen volledig vrij zijn.

Aangezien het om structurele werkzaamheden gaat, lijkt de afschrijving over 20 jaar redelijk, en de eigenaar wordt niet geschaad.

Om zijn standpunt toe te lichten, geeft de indiener van het amendement het volgende voorbeeld:

In bepaalde buurten te Brussel zijn de huurprijzen vrij laag. Ingeval de huurprijs 6 000 frank per maand bedraagt, zou de eigenaar om aan de wettelijke bepalingen te voldoen werken moeten laten uitvoeren voor een bedrag van 216 000 frank. Dat is nauwelijks voldoende voor het vervangen van raamwerk, het herstellen van het trappenhuis.

Krachtens de regeringstekst zou men voor een klein bedrag aan bijkomende werken de huurders uit hun woning kunnen zetten en de huurprijzen vrijelijk verhogen.

De Minister antwoordt dat het ontwerp de marktmechanismen niet bovenmatig mag wijzigen.

Het amendement wordt verworpen bij eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

Een lid dient de volgende amendementen in:

« In § 4, eerste lid, de woorden « die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur » te vervangen door de woorden « die niet hoger zijn dan achttien maanden huur. »

Verantwoording

Volgens het advies van de Raad van State zou het maximale bedrag van de vergoeding moeten worden opgegeven om te voorkomen dat aan de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid wordt verleend.

L'amendement suivant est déposé:

« Compléter le § 3, deuxième alinéa, de cet article par la disposition suivante:

« Le nouveau loyer demandé lors de la remise en location après travaux ne peut dépasser l'amortissement sur 20 ans du coût total des travaux supporté par le propriétaire, en ce compris le supplément d'impôt lié à la revalorisation du revenu cadastral et l'amortissement de 50 p.c. des charges d'emprunt contracté pour réaliser ces travaux. »

Justification

Le système proposé ne rencontre pas son objectif de maîtrise de la flambée des loyers si, après éviction des locataires et après travaux, les loyers sont entièrement libres.

La nature des travaux prévus étant structurelle, l'amortissement sur 20 ans paraît raisonnable, et le propriétaire n'est pas lésé.

Pour éclairer son propos, l'auteur de l'amendement cite l'exemple suivant:

Dans certains quartiers à Bruxelles, les loyers sont relativement faibles; imaginons un loyer de 6 000 francs; le propriétaire devrait effectuer des travaux pour 216 000 francs afin de répondre au prescrit de la loi: le remplacement des châssis, la réfection d'une cage d'escalier absorbent déjà largement ce montant.

Pour un montant modeste de travaux supplémentaires, on pourrait évincer les locataires et augmenter les loyers de façon tout à fait libre, en vertu du texte du Gouvernement.

Le Ministre répond que le projet ne peut pas changer les règles du marché au-delà d'une certaine limite.

L'amendement est rejeté à l'unanimité des 17 membres présents.

Un membre dépose les amendements suivants:

« Au § 4, premier alinéa, de cet article, remplacer les mots « à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « à une indemnité qui ne peut dépasser dix-huit mois de loyer. »

Justification

Suivant l'avis du Conseil d'Etat, pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Wij stellen dus voor te vermelden dat de vergoeding niet hoger mag zijn dan 18 maanden huur. De vrederechter beschikt aldus over een schijf gaande van 0 tot 18 maanden huur.

Voorts moet worden vermeden dat de huurder zich zomaar kan verrijken.

« In § 4, het tweede lid te doen vervallen. »

Verantwoording

Die tekst geeft aan de huurder de mogelijkheid te oordelen over de werken door de verhuurder uitgevoerd aan goederen waarmee hij niets meer te maken heeft en geeft hem de mogelijkheid inlichtingen te verkrijgen die tot de persoonlijke levenssfeer behoren. Dergelijke bepalingen dienen te vervallen.

In verband met het eerste amendement merkt de Minister op dat de verhuurder of de verkrijger aan de huurder een vergoeding verschuldigd is omdat hij de overeenkomst niet heeft nageleefd zoals de wet ze heeft bepaald.

Die bepaling is bedoeld als ontrading, om zoveel mogelijk kunstgrepen door de eigenaar te vermijden.

Indien het nadeel groter is kan de rechter als vergoeding een hoger bedrag toekennen dan dat waarin § 4 voorziet.

Een lid stelt vast dat de huurder hoe dan ook en zonder dat hij de benadeling moet bewijzen, een vergoeding zal krijgen die ten minste gelijk is aan 18 maanden huur, indien de verhuurder of de verkoper niet het bewijs kunnen leveren van buitengewone omstandigheden.

Indien men evenwel meent dat het nadeel groter is, kan de huurder een bijkomende vergoeding vragen.

De leden en de Minister bevestigen die zienswijze.

Het eerste amendement wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

Als gevolg van de stemuitslag wordt het tweede amendement ingetrokken.

Er wordt een laatste amendement ingediend om:

« Het tweede lid van § 4 te vervangen als volgt:

« Op verzoek hetzij van de bevoegde overheid, hetzij van de huurder is de verhuurder of de verkrijger verplicht kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de verhuurder of de verkrijger het goed zelf bewoont of dat de werken zijn uitgevoerd, overeenkomstig de in dit artikel gestelde voorwaarden. »

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 18 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 18 mois de loyer.

Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

« Au § 4 de cet article, supprimer le deuxième alinéa. »

Justification

Ce texte fait du preneur le juge des travaux effectués par le bailleur, dans des lieux avec lesquels il n'a plus rien à voir, et lui communique, en plus, des renseignements qui ressortissent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

Quant au premier amendement, le Ministre souligne qu'une indemnité doit être payée au locataire par le bailleur ou l'acquéreur, parce qu'il n'a pas respecté le contrat tel qu'il est organisé par la loi.

Il s'agit d'une disposition dissuasive tendant à éviter dans la mesure du possible des manœuvres de la part du propriétaire.

Le juge peut aller au-delà de l'indemnité prévue au § 4, si le préjudice est plus important.

~ Un membre constate que de toute manière, sans prouver un préjudice, le preneur obtiendra une indemnité de 18 mois, si le bailleur ou l'acquéreur ne justifie pas de circonstances exceptionnelles.

Toutefois, si l'on estime que le préjudice est plus grand, le preneur pourra demander un supplément d'indemnité.

Cette interprétation est confirmée par les membres et par le Ministre.

Le premier amendement ci-dessus est rejeté par 13 voix contre 3.

Suite à ce vote, le deuxième amendement est retiré.

Un dernier amendement est déposé à cet article. Il est libellé comme suit:

« Remplacer le § 4, deuxième alinéa, par ce qui suit :

« A la demande, soit des autorités compétentes soit du preneur, le bailleur ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de l'occupation personnelle ou de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article. »

Verantwoording

Het feit dat de uit de woning gezette huurder zich tot de rechter kan wenden, volstaat op zichzelf niet opdat de voorgestelde ontradende bepaling ook efficiënt functioneert. De overheid behoort gemachtigd te worden om zelf toe te zien op de naleving van wetten van openbaar nut.

De Minister merkt op dat er geen enkele reden is om de « bevoegde overheid » hierin te betrekken, aangezien het hier om een burgerrechtelijke aangelegenheid gaat.

Indien het om ruimtelijke ordening gaat, kan die overheid van rechtswege optreden. Daarentegen kan het optreden van welke overheid ook, gewoon ter verkrijging van een inlichting, niet worden toegestaan.

De indiener van het amendement verwijst naar het advies van de Raad van State waarin staat dat de controle door de opgezegde huurders weinig waarschijnlijk is en dat bijgevolg de compensatie en de ontradende kracht denkbeeldig zijn.

Volgens spreker vloeit daaruit voort dat het Gewest zelf kan optreden om eventueel de vergoeding op te strijken.

De Minister herinnert eraan dat de tekst de huurder wil beschermen.

In verband daarmee onderstreept een lid dat sommige omstandigheden aan het oordeel van de huurder onderworpen moeten blijven: hij moet oordelen of hij al dan niet gebruik wil maken van de door de wet geboden bescherming.

De Minister verduidelijkt nog dat dit een regel van dwingend recht is en niet van openbare orde.

Het amendement wordt verworpen bij eenparigheid van de 18 aanwezige leden.

Het geamendeerde artikel 4 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 3.

Artikel 5

Ter verduidelijking van de tekst van dit artikel, dient de Regering het volgende amendement in:

« Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling:

« Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1741 en 1759bis van het Burgerlijk Wetboek onverlet. »

Verantwoording

In artikel 1741 wordt met betrekking tot de huurovereenkomsten gememoreerd aan de stilzwijgende ontbindende voorwaarde van tweezijdige overeen-

Justification

Le seul recours du preneur évincé ne garantit pas l'efficacité du dispositif dissuasif mis en place. L'autorité publique doit être habilitée à veiller elle-même au respect des lois d'utilité publique.

Le Ministre fait remarquer qu'il n'y a pas de raison de viser les « autorités compétentes » puisqu'on se trouve ici en matière civile.

S'il s'agit d'aménagement du territoire, ces autorités ont de plein droit le pouvoir d'intervenir. On ne peut par contre admettre une intervention de n'importe quelle autorité, à titre de simple demande de renseignement.

L'auteur de l'amendement renvoie à l'avis du Conseil d'Etat, qui dit que la probabilité de vérification réelle par les locataires évincés est faible et que, dès lors, la compensation et la dissuasion peuvent être illusoires.

Il en résulte, d'après l'intervenant, que la région elle-même peut intervenir pour éventuellement profiter de l'indemnité.

Le Ministre rappelle que le texte tend à protéger le preneur.

Dans le même ordre d'idées, un membre souligne que certaines circonstances doivent pouvoir rester à l'appréciation du preneur: c'est à celui-ci de juger s'il veut ou non faire jouer la protection offerte par la loi.

Le Ministre précise encore que celle-ci est impérative, et non d'ordre public.

L'amendement est rejeté à l'unanimité des 18 membres présents.

L'article 4 amendé est adopté par 14 voix contre 3.

Article 5

Afin de préciser le texte de cet article, le Gouvernement dépose l'amendement suivant:

« Remplacer cet article par la disposition suivante:

« La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1741 et 1759bis du Code civil. »

Justification

L'article 1741 rappelle, en ce qui concerne les baux, la condition résolutoire tacite dans les contrats bilatéraux, visée à l'article 1184 du Code civil. En vertu de

komsten, bedoeld in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomstig dat artikel heeft de partij jegens wie de verbintenis niet in acht is genomen het recht de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren of de ontbinding ervan te vorderen, met schadevergoeding.

Het amendement refereert rechtstreeks aan artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek. Het doel ervan is de uitlegging te voorkomen volgens welke het recht om bij verlenging van de overeenkomst de ontbinding ervan te vragen, wordt beperkt in vergelijking met de rechterlijke ontbinding van gemeen recht.

Twee leden dienen het volgende amendement in:

« Het tweede lid van dit artikel te doen luiden als volgt:

« Deze wet schorst de toepassing van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Verantwoording

Artikel 1759bis is in het Burgerlijk Wetboek opgenomen om een veralgemening van de verlengingen te voorkomen.

Dit ontwerp bevat in zekere zin een automatische veralgemening van 1759bis, dat geen tweede keer mag worden toegepast.

Daarom is het logisch, artikel 1759bis op te schorten gedurende de termijn waarin deze wet wordt toegepast.

De Minister antwoordt dat de verwijzing naar artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek gehandhaafd moet blijven, zodat de rechter zich kan blijven beroepen op die bepaling zelfs nadat de termijn waarin dit ontwerp van toepassing is, verstreken is.

Het is juist dat de huurder gemakkelijker een beroep zal doen op de verlenging waarin het ontwerp voorziet dan op artikel 1759bis, maar die toestand zou in de loop van het jaar kunnen veranderen, indien een verlenging moet worden gevraagd om de in dat artikel genoemde redenen, die de geldingsduur van dit ontwerp overtreffen.

Een van de indieners van het amendement merkt op dat artikel 1759bis in het Burgerlijk Wetboek werd ingevoegd ingevolge het vrijmaken van de huurprijzen in 1985. De huidige toestand komt neer op een nieuwe blokkering gedurende een jaar, wat betekent dat de huurders via artikel 5 van het ontwerp over een bijkomend voordeel zullen beschikken.

Een lid heeft het over de gelijktijdige toepassing van de twee voornoemde artikelen.

Het kan voorkomen dat de vrederechter een verlenging van de huurovereenkomst heeft toegekend op basis van artikel 1759bis, en als compensatie een ver-

celle-ci, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été respecté a le droit de forcer l'autre partie à l'exécution de la convention ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

L'amendement se réfère directement à l'article 1741 du Code civil. Il tend à éviter l'interprétation selon laquelle le droit de demander la résolution du contrat en cas de prorogation serait restreint par rapport à la résolution judiciaire du droit commun.

Deux membres déposent l'amendement suivant:

« Remplacer le second alinéa de cet article par ce qui suit:

« La présente loi suspend l'application de l'article 1759bis du Code civil. »

Justification

L'article 1759bis a été introduit dans le Code civil pour éviter les prorogations générales telles que celles qui figurent dans le présent projet de loi.

Celui-ci est en quelque sorte une généralisation automatique de l'article 1759bis qui ne doit donc pas s'appliquer une deuxième fois.

Il est dès lors plus logique que le texte de l'actuel projet suspende l'application de l'article 1759bis pendant la durée d'application de la loi.

Le Ministre répond qu'il faut maintenir la référence à l'article 1759bis du Code civil pour que le juge puisse faire jouer cette disposition au-delà de l'application temporaire du projet.

Il est vrai que le locataire recourra plus facilement à la prorogation prévue par le projet qu'à l'article 1759bis, mais cette situation pourrait changer en cours d'année, si une prorogation doit être demandée pour les motifs visés à cet article au-delà du champ d'application temporel du projet.

Un des auteurs de l'amendement observe que l'article 1759bis a été inséré dans le Code civil suite au déblocage des loyers en 1985. La situation actuelle aboutit à nouveau à un blocage d'un an, ce qui signifie que les preneurs disposeront, par le biais de l'article 5 du projet, d'un avantage supplémentaire.

Un membre traite de l'application simultanée des deux articles précités.

Il peut se faire que le juge de paix ait accordé la prorogation du bail sur la base de l'article 1759bis, en octroyant à titre de compensation une augmentation

hoging van de huurprijs heeft toegekend. Wat moet er gebeuren wanneer die twee artikelen samenlopen, want strikt genomen kan de huurder zich beroepen op artikel 5 en weigeren de verhoging van de huurprijs te betalen die door de rechter wordt uitgesproken?

De Minister antwoordt dat men een onderscheid moet maken tussen de twee gevallen:

— ofwel neemt de vrederechter een beslissing tot verlenging op basis van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek: in dat geval blijft de regeling gelden die van kracht is op het ogenblik dat de nieuwe wet in werking treedt;

— ofwel loopt de procedure tot verlenging op basis van artikel 1759*bis* nog en in dat geval moet de huurder zijn verzoek intrekken en de toepassing van artikel 5 van de nieuwe wet vragen.

Een lid merkt op dat artikel 7 van het ontwerp hoe dan ook van toepassing is, zodat de huurder op basis daarvan zou kunnen weigeren de toegestane verhoging te betalen.

De Minister antwoordt dat de *ratio legis* is dat alleen verhogingen opgelegd door de verhuurder worden toegestaan wanneer de overeenkomst zulks mogelijk maakt. Het eerste bedoelde geval moet dus worden genuanceerd. Indien bij de inwerkingtreding van het ontwerp de vrederechter reeds tot verlenging heeft beslist en die beslissing de huurder in staat heeft gesteld toepassing te verkrijgen van de nieuwe wet, moet die beslissing worden nageleefd, ook wat de verhoging van de huurprijzen betreft.

Indien de betrokkene zich in een toestand bevindt waar hij hoe dan ook het voordeel zou hebben genoten van de toepassing van de nieuwe wet, dan is de vorige huurprijs van toepassing.

De voorgestelde tekst beoogt geen van de genoemde gevallen; hij heeft betrekking op het geval waar iemand de toepassing van artikel 1759*bis* zou vragen tijdens de verlenging om te kunnen blijven profiteren van de verlenging nadat de geldingstermijn van het ontwerp is verstreken.

Het amendement strekkende om de toepassing van artikel 1759*bis* op te schorten wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Een ander amendement wordt ingediend:

« Het tweede lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

« Voor de toepassing van dit artikel wordt de huurder geacht het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden wanneer hijzelf of een gezinslid meer dan zeventig jaar oud of gehandicapt is. »

du loyer. Comment régler dans ce cas le concours entre les deux articles en question, étant donné que, strictement parlant, le locataire pourrait invoquer l'article 5 et refuser de payer l'augmentation du loyer prononcée par le juge?

Le Ministre répond qu'il faut distinguer deux cas:

— ou bien, au moment de l'entrée en vigueur du projet, la décision de prorogation du juge de paix a été prise sur la base de l'article 1759*bis* du Code civil: dans cette hypothèse, c'est le régime en vigueur au moment où la loi nouvelle entre en application qui se poursuit;

— ou bien la procédure de prorogation est en cours sur la base de l'article 1759*bis*: dans ce cas, le preneur peut retirer sa demande et solliciter l'application de l'article 5 de la loi nouvelle.

Un membre fait observer qu'en tout état de cause, l'article 7 du projet s'applique, ce qui pourrait permettre au locataire de refuser le paiement de l'augmentation accordée.

Le Ministre répond que la *ratio legis* est de se limiter aux augmentations imposées par le bailleur parce que le contrat le permettrait. Il faut donc nuancer la première des hypothèses visées ci-dessus. Si, au moment de l'entrée en vigueur du projet, la décision de prorogation du juge de paix a été prise, et que c'est cette décision qui a permis au locataire d'obtenir l'application de la loi nouvelle, ladite décision doit être respectée, même en ce qui concerne l'augmentation des loyers.

Si l'intéressé se trouve dans une situation où il aurait en tout état de cause bénéficié de l'application de la loi nouvelle, c'est le loyer antérieur qui s'applique.

Le texte proposé ne vise aucun des cas cités; il concerne l'hypothèse où, pendant la prorogation, quelqu'un demande l'application de l'article 1759*bis* pour bénéficier d'une prorogation au-delà de l'application temporaire du projet.

L'amendement tendant à la suspension de l'application de l'article 1759*bis* du Code civil est rejeté par 13 voix contre 2 et 1 abstention.

Un autre amendement est déposé:

« Compléter le deuxième alinéa de cet article par la disposition suivante:

« Pour l'application de cet article, le preneur est présumé justifier de circonstances exceptionnelles lorsque lui-même ou un membre de son ménage est âgé de 70 ans ou plus, ou est handicapé. »

Verantwoording

Het uit de woning gezet worden is een heel pijnlijke ervaring voor oudere personen of gehandicapten. Men moet hun dan ook een speciale bescherming bieden die evenwel steeds onderworpen blijft aan het oordeel van de rechter, behalve bij een overeenkomst tussen de partijen. Het is de bedoeling dat die bescherming ook kan worden verleend na het einde van de speciale verlenging van de overeenkomst, bepaald in de huidige wet.

Bovendien vermijdt men in vele gevallen dat oudere personen naar het gerecht moeten stappen om verlenging te verkrijgen, daar de verhuurder dan weet dat die verlenging automatisch wordt verleend.

Dit amendement komt tegemoet aan een oude eis van bejaardenverenigingen.

Een lid herinnert eraan dat artikel 1759bis is ingevoerd op het ogenblik dat alle huurbepalingen werden opgeheven.

Dit artikel moet worden beschouwd als een correctie hierop.

Nu er een verlenging is, verliest artikel 1759bis in grote mate aan betekenis. Bovendien werd dit artikel op zeer beperkende wijze uitgelegd.

De Minister antwoordt dat hij het niet eens is met het amendement omdat de uitzonderlijke omstandigheden bedoeld in artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek verband kunnen houden met de leeftijd van de huurder of met diens handicap, zonder dat dit een systeem moet worden.

Men moet de nadelige gevolgen vermijden die het amendement zou kunnen hebben; men zou gebeurlijk kunnen weigeren met de bedoelde personen een huur-overeenkomst te sluiten.

De Minister wijst er voorts op dat de huurdersverenigingen zich verzet hebben tegen de invoering van zo'n soort van bepaling.

Het amendement wordt verworpen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Er wordt op gewezen dat het verwerpen van het amendement geenszins betekent dat de twee soorten van omstandigheden onder bepaalde voorwaarden geen « uitzonderlijke omstandigheden » zouden kunnen zijn zoals die waarop artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek doelt.

Artikel 5, zoals geamendeerd door de Regering, wordt aangenomen met 14 tegen 3 stemmen.

Artikel 6

Verscheidene leden dienen het volgende amendement in:

Justification

L'expulsion est une épreuve particulièrement douloureuse pour les personnes âgées ou handicapées. Il convient de leur donner une protection spéciale, mais qui restera toujours soumise, sauf convention entre les parties, à l'appréciation du juge. Le sens de l'amendement est également de pouvoir le rendre applicable à la fin de la prorogation spéciale du bail prévu par la présente loi.

Il permet en outre d'éviter dans de nombreux cas aux personnes âgées de devoir aller en justice pour obtenir la prorogation, le bailleur sachant qu'elle sera automatiquement accordée.

Cet amendement répond à une revendication soutenue depuis longtemps par les associations de seniors.

Un commissaire rappelle que l'article 1759bis a été inséré au moment de la suppression de toutes les restrictions en matière de loyers.

L'article en discussion doit être considéré comme une correction de cette situation.

Une fois décidée la prorogation, l'article 1759bis perd beaucoup de son sens. Il faut noter, en outre, que l'article a été interprété de manière très restrictive.

Le Ministre répond qu'il ne peut accepter l'amendement, parce que les circonstances exceptionnelles prévues par l'article 1759bis peuvent tenir à l'âge du locataire, ou à son handicap, sans qu'il faille pour autant ériger ceci en un système automatique.

Il faut éviter les effets pervers qu'aurait l'amendement; il pourrait en effet arriver que l'on refuse aux personnes visées la conclusion d'un contrat de bail.

Le Ministre signale encore que les organisations de locataires se sont opposées à une disposition de ce type.

L'amendement est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

Il est précisé que le rejet de l'amendement ne signifie nullement que les deux circonstances qui s'y trouvent mentionnées ne seraient pas, le cas échéant, constitutives des « circonstances exceptionnelles » dont question à l'article 1759bis.

L'article 5, tel qu'amendé par le Gouvernement, est adopté par 14 voix contre 3.

Article 6

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant:

« In het eerste lid van dit artikel de woorden « voor de geschreven overeenkomsten » te vervangen door de woorden « voor zowel de mondelinge als de geschreven overeenkomsten. »

Verantwoording

De aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud (art. 1728bis van het Burgerlijk Wetboek) is zo goed als veralgemeend.

De Raad van State merkt op dat er geen reden is om een onderscheid te maken tussen de schriftelijke en de mondelinge overeenkomsten.

Het blijkt zelfs dat de aanpassing begrijpelijker is bij mondelinge overeenkomsten, die per definitie enkel specifieke afspraken bevatten en die dus overeenstemmen met de zeden en gebruiken, namelijk met de indexering.

Dit principe is trouwens aanvaard in het kader van de vorige wetten tot het blokkeren van de huurprijzen.

De Minister antwoordt dat artikel 6 afwijkt van de bedoeling van de wet, te weten te verlengen wat bestond op het ogenblik dat de overeenkomst beëindigd had moeten worden.

Men maakt evenwel een uitzondering voor de eigenaars, die niet bestraft mogen worden omdat zij de indexering van bij de aanvang niet hadden bedongen. Dat schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten anders worden geregeld, houdt verband met de bewijslast. Mondelinge huurovereenkomsten dreigen immers tot tal van geschillen te leiden.

Een lid merkt op dat bij dat soort van huurovereenkomsten de indexaanpassing met alle wettelijke middelen bewezen kan worden en eventueel afgeleid uit de stijging van de bedoelde huurprijs.

De Minister wijst erop dat men, indien het amendement wordt aangenomen, de eigenaar die een mondelinge overeenkomst heeft gesloten, ertoe aanzet de huur op te zeggen omdat hij alleen op die manier de indexering in het contract kan laten opnemen die er oorspronkelijk niet in voorkwam.

Uit de voorgaande bespreking leidt een lid af dat het ontwerp rechtsonzekerheid meebrengt. Het antwoord van de Minister staat lijnrecht tegenover wat hij in de inleidende uiteenzetting heeft gezegd, te weten dat het ontwerp toepassing krijgt op zowel geschreven als mondelinge huurovereenkomsten.

De Minister betwist de aantijging als zou het ontwerp rechtsonzekerheid meebrengen. Bij geschreven overeenkomsten wordt de overeenkomst toegepast. Bij mondelinge overeenkomsten streeft men evenzeer rechtszekerheid na door betwistingen te voorkomen omtrent de inhoud van de overeenkomst.

« Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots « pour les contrats écrits » par les mots « pour les contrats, tant verbaux qu'écrits. »

Justification

L'adaptation des loyers au coût de la vie (art. 1728bis du Code civil) est devenue quasi générale.

Le Conseil d'Etat fait remarquer que faire une distinction entre les contrats écrits et verbaux n'est pas justifié.

Il apparaît même que l'adaptation est plus compréhensible pour les baux verbaux (qui ne contiennent par définition qu'une prescription particulière) et qui suivent donc les us et coutumes, à savoir l'indexation.

Ce principe a d'ailleurs été admis dans le cadre des précédentes lois de blocage en matière de loyers.

Le Ministre répond que l'article 6 est une disposition dérogatoire par rapport à la philosophie de la loi, qui est de proroger ce qui existait au moment où le contrat aurait dû prendre fin.

On fait une exception pour les propriétaires, qui ne peuvent être pénalisés pour ne pas avoir prévu d'indexation au départ. La différence de régime entre les baux écrits et verbaux se justifie pour des raisons de preuve; en effet, les baux verbaux risquent de donner lieu à de nombreux litiges.

Un membre observe que, pour ces derniers baux, l'indexation peut être prouvée par toutes voies de droit et peut être déduite de l'évolution du loyer considéré.

Le Ministre souligne que, si l'on adoptait l'amendement, il s'agirait là d'une incitation du propriétaire confronté à un bail verbal à donner congé au locataire, parce qu'il verrait là la seule occasion d'introduire l'indexation, si celle-ci n'avait pas été prévue.

Un membre conclut de la discussion qui précède que le projet introduit une insécurité juridique. La réponse du Ministre est en contradiction avec le contenu de son exposé introductif, où il a déclaré que le projet s'applique aussi bien aux baux écrits qu'aux baux verbaux.

Le Ministre conteste le fait que le projet introduirait une insécurité juridique. Pour les baux écrits, le contrat s'applique. Pour les baux verbaux, on recherche aussi la sécurité, en évitant les contestations sur le contenu du contrat.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 14 tegen 6 stemmen.

Artikel 7

Verscheidene leden dienen de volgende amendementen in:

« A) In het eerste lid het woord « geschiedt » te vervangen door de woorden « overeengekomen is. »

Verantwoording

Het amendement heeft tot doel elk misverstand te voorkomen. Het is duidelijk dat het wetsontwerp geen betrekking heeft bijvoorbeeld op de in 1985 overeengekomen verhogingen. Er moet dus worden verwezen naar de datum waarop de overeenkomst werd ondertekend en niet naar de datum waarop zij rechtsgevolg krijgt; dat gebeurt trouwens in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek (indexcijfer) waarin verwezen wordt naar het tijdstip waarop de overeenkomst is gesloten.

« B) In hetzelfde lid, de woorden « na 31 augustus 1989 » te vervangen door de woorden « na de inwerkingtreding van deze wet ».

Verantwoording

De huidige formulering met de datum 31 augustus 1989, is strijdig met het algemene beginsel dat wetten geen terugwerkende kracht hebben alsook met het beginsel dat de overeenkomst tot wet strekt tussen de partijen.

Wat het amendement *sub* A betreft merkt de Minister op dat de tekst van het ontwerp verenigbaar is met de inhoud van dit amendement. De memorie van toelichting bevestigt dit standpunt.

Artikel 7 beoogt alleen de aanpassingen die zijn opgetreden na 31 augustus 1989, en die strijdig zijn met artikel 1728bis.

Het amendement *sub* A wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Het amendement *sub* B wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Het volgende amendement wordt ingediend:

« Het eerste lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'article 6 est adopté par 14 voix contre 6.

Article 7

Plusieurs membres déposent les amendements suivants:

« A) Au premier alinéa, à la quatrième ligne, remplacer les mots « a pris cours » par les mots « a été conclue. »

Justification

L'amendement a pour but d'éviter toute équivoque. Il est évident que les augmentations convenues en 1985 par exemple ne sont pas visées par le projet de loi. Il faut donc se référer à la date de la signature de la convention et non à celle à laquelle elle sortit ses effets; c'est d'ailleurs ce qui se fait à l'article 1728bis du Code civil (indexation) qui se réfère à la date à laquelle le contrat a été conclu.

« B) Au même alinéa, à la quatrième et à la cinquième ligne, remplacer les mots « à une date postérieure au 31 août 1989 » par les mots « à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi. »

Justification

Le libellé actuel qui prévoit la date du 31 août 1989, est contraire au principe général de droit de non-rétroactivité des lois ainsi qu'au principe suivant lequel la convention fait la loi entre les parties.

Quant à l'amendement *sub* A, le Ministre fait remarquer que le texte du projet est compatible avec le contenu de cet amendement. L'exposé des motifs confirme ce point de vue.

L'article 7 ne vise que les adaptations survenues postérieurement au 31 août 1989, et qui sont contraires à l'article 1728bis.

L'amendement *sub* A est rejeté par 10 voix contre 2.

L'amendement *sub* B est rejeté par 10 voix contre 2.

L'amendement suivant est déposé:

« Compléter le premier alinéa de cet article par la disposition suivante:

« Indien de verhuurder binnen een maand na het verzoek om terugbetaling niet schriftelijk heeft geantwoord of de terugbetaling aan de huurder niet heeft verricht, is deze laatste gemachtigd het betreffende bedrag af te trekken van de eerstvolgende huurprijs. »

Verantwoording

De ervaring leert dat de verzoeken om terugbetaling — zo die niet bij wet geregeld zijn — betwist worden en dikwijls de goede betrekkingen tussen huurder en verhuurder verstoren. Om de betwistingen en/of nutteloze gerechtelijke procedures te vermijden, wordt voorgesteld het toepassingssysteem te vereenvoudigen.

Bovendien wordt artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek niet automatisch toegepast inzake terugbetaling.

De Minister is gekant tegen het amendement omdat men het recht niet in eigen hand mag nemen.

Het amendement wordt verworpen bij eenparigheid van de 16 aanwezige leden.

Een aantal leden dienen de volgende amendementen in :

« A) Aan dit artikel een derde lid toe te voegen, luidende :

« Het eerste lid is evenmin van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs voortvloeit uit een verbetering, voor de huurder, van de algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst. »

Verantwoording

Een verhoging van de huurprijs kan verantwoord zijn niet alleen na werkzaamheden maar ook bij wijzigingen van de overeenkomst: huur van een bijkomend vertrek, langere huurtermijn, wijziging van de verdeling van de lasten of gunstiger betalingsvoorwaarden enz.

Een belangrijk bijzonder geval is het gebruik van een deel van de woning voor beroepsdoeleinden, wat een belasting inhoudt op basis van de reële huurprijs en niet op basis van het kadastraal inkomen. Het is duidelijk dat een verhoging van de huurprijs in dergelijke omstandigheden moet worden toegestaan.

« B) Aan dit artikel een vierde lid toe te voegen, luidende :

« Voor de terugbetaling van het teveel betaalde bedrag moet de huurder te dien einde uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van deze wet, bij

« Si dans le mois de la demande de remboursement, le bailleur n'a pas réagi par écrit ou payé celui-ci au preneur, ce dernier est autorisé à en déduire le montant du prochain loyer à payer. »

Justification

L'expérience antérieure semble indiquer que les demandes de remboursement, faute d'être réglées par la loi, sont contestées et dégradent souvent les relations entre preneur et bailleur. Afin d'éviter les contestations et/ou les recours inutiles en justice, il est proposé de simplifier le système d'application.

En outre, l'application de l'article 1728bis du Code civil n'est pas automatique quant au remboursement.

Le Ministre s'oppose à l'amendement en vertu du principe selon lequel on ne peut se faire justice à soi-même.

L'amendement est rejeté à l'unanimité des 16 membres présents.

Des membres déposent les amendements suivants :

« A) Ajouter à cet article un troisième alinéa, rédigé comme suit :

« L'alinéa 1^{er} n'est pas (non plus) applicable lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par des conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires. »

Justification

Une augmentation de loyer peut se justifier souvent non par des travaux mais par des modifications contractuelles : location d'une pièce supplémentaire, bail plus long, modification de la répartition des charges ou conditions de paiement plus favorables, etc.

Un cas particulier important est le passage d'une partie du logement à usage professionnel, ce qui implique l'imposition sur base du loyer réel et non du revenu cadastral. Il est évident que dans de telles conditions, l'augmentation du loyer doit être admise.

« B) Ajouter à cet article un quatrième alinéa, rédigé comme suit :

« Le remboursement du trop-perçu éventuel se fait à la demande expresse du preneur, par lettre recommandée à la poste envoyée au bailleur au plus tard

een ter post aangetekende brief, een uitdrukkelijk verzoek aan de verhuurder richten; dit verzoek heeft de nietigheid van de nieuwe huurprijs ten gevolge en leidt tot herstel van de vroeger geldende voorwaarden.»

Verantwoording

De rechtszekerheid en ook de zekerheid van de huurders eisen dat de teveel betaalde of betwiste bedragen niet eindeloos kunnen worden opgeëist, anders zullen alle verhuurders pogen aan het lopende contract een einde te maken.

De Minister merkt op dat artikel 7 voorziet in de mogelijkheid de teveel betaalde bedragen terug te krijgen, zelfs wanneer zij het gevolg zijn van een nieuwe huurovereenkomst en behoudens de uitzondering genoemd in het tweede lid van dit artikel.

Een van de indieners van de amendementen wijst op het geval van een huurder die, ongeacht zijn overeenkomst, een deel van het gehuurde goed bestemt voor beroepsdoeleinden.

Op fiscaal vlak trekt hij de algemene kosten voor dat deel van het goed af van zijn inkomsten.

De belastingadministratie zal zo indirect het eigenlijke bedrag van de huur te weten komen.

De Minister antwoordt dat het ontwerp ter zake geen enkele nieuwigheid invoert.

Het amendement *sub* A wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Het amendement *sub* B wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Artikel 7 wordt aangenomen met 14 tegen 2 stemmen.

Artikel 8

Twee leden stellen bij amendement voor:

«Dit artikel te doen vervallen.»

Subsidiair:

1. Dit artikel te vervangen als volgt:

«In zover de onroerende voorheffing betreffende de in deze titel bedoelde goederen in aanmerking worden genomen voor de belastingen op de inkomsten verschuldigd door de eigenaar, kan zij niet ten laste van de huurders worden gelegd.»

Verantwoording

a) Deze bepaling is niet op haar plaats in een wet die een voorlopige regeling invoert;

6 mois après la publication de la présente loi; cette demande entraîne la nullité du nouveau bail et le retour aux anciennes conditions.»

Justification

La sécurité juridique et la sécurité tout court des preneurs demandent que les trop-perçus éventuels et/ou sujets à discussion ne soient pas exigibles indéfiniment, sinon tous les bailleurs tenteront de mettre fin au contrat en cours.

Le Ministre fait remarquer que l'article 7 prévoit la possibilité de récupérer les montants payés, même s'ils résultent d'un nouveau bail, et sauf l'exception prévue à l'alinéa 2 de l'article.

Un des auteurs des amendements cite le cas du locataire qui, nonobstant son contrat, affecte une partie du bien loué à un usage professionnel.

Sur le plan fiscal, il déduit de ses revenus les frais généraux afférents à cette partie du bien.

L'administration fiscale connaîtra ainsi indirectement le montant réel de la location.

Le Ministre répond que le projet n'introduit aucune innovation en la matière.

L'amendement *sub* A est rejeté par 10 voix contre 2.

L'amendement *sub* B est rejeté par 10 voix contre 2.

L'article 7 est adopté par 14 voix contre 2.

Article 8

Des membres déposent l'amendement suivant:

«Supprimer cet article.»

Subsidiairement:

1. Remplacer cet article par le texte suivant:

«Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux biens visés au présent titre, ne peut être mis à charge des locataires.»

Justification

a) Cette disposition n'a pas sa place dans une loi à caractère provisoire;

b) De onroerende voorheffing is niet anders dan een belasting op de inkomsten van de eigenaar in zover zij aan de Staat wordt gestort als voorschot. In tegenstelling tot de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing, die als volwaardige voorschotten volledig aan te rekenen zijn op de aan Staat verschuldigde belasting, kan de onroerende voorheffing van haar kant slechts voor een miniem gedeelte (momenteel 12,5 pct.) worden aangerekend.

Ondergeschikte besturen, vooral gemeenten, verhogen de onroerende voorheffing met opcentiemen waarmee zij diverse soorten van dienstverlening aan hun inwoners bekostigen. Die lokale belastingen zijn geen belastingen op de inkomsten van het eigendom, noch een tegenprestatie voor diensten geleverd aan de eigenaar, vooral wanneer die elders woont. Zij vormen integendeel een tegenprestatie voor diensten aan de inwoners.

c) Dat de bepaling op de bewoner doelt (huurder of bewonende eigenaar) blijkt uit het feit dat huurders met gezinslast een verlaging van de onroerende voorheffing verkrijgen die door de eigenaar wordt betaald.

d) In feite «verzoekt» de fiscus de eigenaar de onroerende voorheffing te betalen omdat de inning op die manier vlotter verloopt. De eigendom van het goed gaat niet zo vaak over en bovendien is de eigenaar veel solvabeler dan de huurders.

e) Ten slotte spreekt het vanzelf dat het oogpunt van een democratisch toezicht op het bestuur van de gemeenten dat toezicht behoort te berusten bij de belangrijkste betrokkenen, te weten de inwoners (kiesers-betalers).

f) In zijn advies van 17 oktober 1979 heeft de Raad van State reeds fundamentele bezwaren geopperd in verband met een zelfde bepaling als die van artikel 8 van het ontwerp. De tekst van het subsidiair amendement stemt overigens volledig overeen met die welke de Raad van State in 1979 heeft voorgesteld.

« 2. Aan dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:

« Bij wijze van overgangsregeling kan bij een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, zoals bedoeld in artikel 7, het bedrag van de onroerende voorheffing bij de huurprijs worden gevoegd, onverminderd de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Verantwoording

Zonder die aanvullende bepaling betekent elke nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder een daling van de inkomsten voor de verhuurder, indien de onroerende voorheffing afzonderlijk wordt betaald.

Dat gaat in tegen de bedoeling van de wetgever.

b) Le précompte immobilier est un impôt ne frappant les revenus du propriétaire que dans la mesure où ce précompte immobilier est versé à l'Etat à titre d'acompte. Or, contrairement aux précomptes mobilier et professionnel, qui sont de vrais acomptes entièrement imputables sur l'impôt dû à l'Etat, il n'en va pas de même du précompte immobilier qui n'est imputable que pour une faible partie de son montant (12,5 p.c. actuellement).

Les pouvoirs subordonnés (surtout les communes) greffent sur le précompte immobilier des centimes additionnels qui leur permettent de rendre à leurs habitants des services divers. Ces impôts locaux ne constituent pas un impôt sur les revenus de la propriété, ni la contrepartie de services rendus au propriétaire, surtout s'il habite ailleurs. Ils constituent au contraire la contrepartie de services rendus à l'habitant.

c) Le fait que c'est l'habitant qui est concerné (locataire ou propriétaire occupant) est démontré par le fait que les locataires ayant charge de famille doivent obtenir une réduction du précompte immobilier (payée par le propriétaire).

d) En fait, le précompte immobilier est « demandé » au propriétaire, pour une raison de facilité de collecte, le propriétaire du bien étant beaucoup plus stable et plus solvable que les locataires.

e) Enfin, il est logique, du point de vue contrôle démocratique de la gestion communale, que ce contrôle soit fait par les principaux intéressés, à savoir les habitants (électeurs-payeurs).

f) Déjà dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat avait émis des objections fondamentales sur une disposition identique à l'article 8 du présent projet. Le texte proposé en ordre subsidiaire correspond d'ailleurs au texte préconisé en 1979 par le Conseil d'Etat.

2. Compléter cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit:

« A titre transitoire, lorsqu'un nouveau bail est conclu avec le même locataire, comme stipulé à l'article 7, le précompte immobilier peut être ajouté au loyer, sans préjudice de l'application de l'article 1728bis du Code civil. »

Justification

Sans cette précision, tout nouveau contrat conclu avec le même locataire comporte une diminution des revenus du bailleur si le précompte immobilier se payait à part.

Ceci est contraire au vœu du législateur.

De Minister merkt op dat artikel 8 weliswaar niet volledig in het ontwerp thuishoort, maar dat het noodzakelijk was om het basisbedrag van de huurprijs transparanter te maken.

Die bepaling raakt overigens niet aan het gemeen recht ter zake; het artikel voert een voorlopige regeling zoals overigens het hele ontwerp.

De amendementen worden verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Een lid wijst erop dat de onroerende voorheffing fiscaal slechts voor 12,5 pct. van het kadastraal inkomen ten laste van de eigenaar komt. Nu bedraagt de onroerende voorheffing vaak meer dan 12,5 pct. Daaruit volgt dat de eigenaar twee maal wordt belast: een eerste maal op het kadastraal inkomen en een tweede maal op het gedeelte van de voorheffing boven 12,5 pct.

De Minister antwoordt dat het klopt dat de onroerende voorheffing ten dele niet als een eigendomslast kan worden gezien aangezien zij bepaald wordt volgens de ligging van de woning.

Het is evenwel niet mogelijk de last van de voorheffing te verdelen tussen de eigenaar en de huurder; de Regering heeft dan ook gemeend een algemene regeling te moeten invoeren om te voorkomen dat de voorheffing volledig door de huurder wordt gedragen.

Artikel 8 wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen.

Artikel 8bis (nieuw)

Een aantal leden stellen bij amendement voor een artikel 8bis (nieuw) in te voegen, luidende:

« De artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens van toepassing op huurovereenkomsten in de sector van de sociale huisvesting »

Verantwoording

Artikel 1752bis bepaalt dat wanneer een woning de huurder tot hoofdverblijf dient, hij een waarborg stelt bestaande in een som geld, deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder moet worden geplaatst hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd en komt ten goede aan de huurder.

Artikel 1758bis regelt, wat de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd betreft de opzeggingstermijn die de ene partij ten aanzien van de andere in acht moet nemen (zes maanden voor de verhuurder en drie maanden voor de huurder).

Le Ministre fait remarquer que si l'article 8 s'inscrit quelque peu en marge du projet, il n'en est pas moins nécessaire pour améliorer la transparence en ce qui concerne le montant du loyer de base.

D'ailleurs cette disposition ne modifie en rien le droit commun en la matière; l'article n'est que temporaire, comme l'ensemble du projet.

Les amendements sont rejetés par 10 voix contre 2.

Un membre rappelle que le précompte immobilier n'est fiscalement imputable qu'à concurrence de 12,5 p.c. du revenu cadastral à charge du propriétaire. Or, le précompte immobilier dépasse bien souvent ces 12,5 p.c. Il en résulte que le propriétaire est taxé deux fois, une première fois sur le revenu cadastral, et une seconde fois sur la partie du précompte qui dépasse les 12,5 p.c.

Le Ministre répond qu'il est exact qu'une partie du précompte immobilier ne peut être considérée comme une charge de la propriété, puisqu'il est exigible en raison de la situation du logement.

Toutefois, comme il n'est pas possible de faire la répartition de la charge de ce précompte entre le propriétaire et l'occupant, le Gouvernement a estimé devoir adopter une règle générale visant à empêcher de faire supporter la totalité du précompte par le locataire.

L'article 8 est adopté par 10 voix contre 2.

Article 8bis (nouveau)

Des membres déposent un amendement, tendant à insérer dans le projet un article 8bis (nouveau), libellé comme suit:

« Les articles 1752bis et 1758bis du Code civil s'appliquent également aux baux conclus dans le secteur du logement social. »

Justification

L'article 1752bis règle le sort de la caution locative lorsque le logement constitue l'habitation principale du preneur (somme d'argent, placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique d'épargne, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés et profitent au preneur).

L'article 1758bis règle, dans le cas des baux à durée indéterminée, la durée du renom à donner par l'une des parties à l'autre (6 mois pour le bailleur et 3 mois pour le preneur).

De sociale huisvesting valt niet buiten het toepassingsgebied van die twee bepalingen.

Zowel de rechtsleer als de jurisprudentie wijzen immers op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij, want nu eens is het gemene recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Het is dienstig in dit verband te herinneren aan enkele basisbeginselen:

1. De nationale huisvestingsmaatschappijen en de erkende maatschappijen hebben een opdracht als openbare dienst;

2. De openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen wordt beheerst in de eerste plaats door de huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 (cassatie 10 februari 1983, Pas. 1983, I, blz. 661; JJP 1983, blz. 230, noot van Benoît Jadot).

3. Artikel 31 van de Huisvestingscode verleent de Koning en de Gewestexecutieven alleen voor de volgende aangelegenheden regelgevende bevoegdheden: de huurprijzen, de voorwaarden van toelating van de huurders, de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, alsook de voorwaarden op het gebied van de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het goed en de voorkoming van speculatie.

*4. Anderzijds « wat betreft de niet door deze regeling geregelde vraagstukken en vooral de vraagstukken die niets te maken hebben met de toelatingsvoorwaarden voor de huurders en de bepaling van de huurprijs, regelt het gemeen recht inzake de huishuur, de respectieve rechten en plichten van de huurder en de huisvestingsmaatschappij » (B. Jadot, *La résiliation du bail des logements sociaux*, JT 1983, blz. 711; *Civiel Antwerpen* 28 januari 1985 JJP 1986, blz. 303 tot 307, noot van Bernard Hubeau).*

5. De huur van de sociale woningen die zich op het grondgebied van het Waalse Gewest bevinden, wordt geregeld door het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 dat regels stelt voor het bepalen van de huurprijs alsook de voorwaarden bepaalt voor toelating van de huurders en voor het toekennen van de sociale woningen.

Kortom, sedert de regionalisering van het huisvestingsbeleid behoort de bevoegdheid voor het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen en van de voorwaarden inzake toelating tot en toewijzing van sociale woningen aan de Koning toe voor het Brusselse Gewest en aan de Gewestexecutieven voor het Vlaamse Gewest en voor het Waalse Gewest. De genoemde aangelegenheden behoren dus niet tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

Rien n'exclut du champ d'application de ces deux dispositions le logement social.

En effet, doctrine et jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement: tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Il convient à ce sujet de rappeler quelques principes fondamentaux:

1. La mission de la société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public;

2. Le service public constitué par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 (cassation 10 février 1983, Pas. 1983, I, page 661; JJP 1983, page 230, note de Benoît Jadot).

3. L'article 31 du Code du logement attribue au Roi et aux Exécutifs régionaux un pouvoir réglementaire uniquement dans les matières suivantes: le taux des loyers, les conditions d'admission des locataires, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires ainsi que les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

*4. D'autre part, « en ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et singulièrement les questions étrangères à l'admission aux logements et à la détermination du loyer, le droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectifs du locataire et de la société de logement » (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, page 711; *Civil Anvers*, 28 janvier 1985, JJP 1986, pages 303 à 307, note de Bernard Hubeau).*

5. La location des logements sociaux situés sur le territoire de la région wallonne est réglementée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 qui détermine les modalités de fixation du loyer ainsi que les conditions d'admission des locataires et de l'attribution des logements sociaux.

En résumé, depuis la régionalisation de la politique du logement, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé au Roi pour la Région bruxelloise et aux Exécutifs régionaux pour la Région flamande et pour la Région wallonne, lesdites matières échappant ainsi au législateur national.

Voor de andere aangelegenheden waarvoor geen regelgeving bestaat of die niet in regelgeving kunnen worden gevat, is het gemeen recht inzake de huishuur van toepassing, zodat men kan stellen dat de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de verhuurmaatschappij zowel gegrond is op het burgerlijk recht als op de administratieve regelgeving, in dit geval het besluit van de Waalse Gewest-executieve van 19 mei 1983 aangezien wij het hier over het Waalse Gewest hebben (vredegerecht Brussel, 8ste kanton, 31 januari 1986, blz. 310 tot 314, noot van M. Taverne).

Wat betreft het probleem dat ons hier bezig houdt, namelijk dat van de kosten en lasten opgelegd aan de huurders van sociale woningen, verleent artikel 31 van de Huisvestingscode geen enkele regelgevende bevoegdheid aan de Koning of aan de Gewestexecutieven; bijgevolg dient te worden verwezen naar het gemeen recht inzake de huishuur.

De hierboven genoemde regelgeving is die welke werd gekozen door de vrederechters van het eerste en het derde kanton van Luik bij het proces over de globalisering van de lasten van het Maison Liégeoise in een vonnis van 16 januari 1987. Die zienswijze werd bevestigd door de 4e kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Luik bij twee beslissingen op 29 juni 1987.

De door de Luikse magistraten gevolgde redenering kan uiteraard ook worden toegepast op het Vlaamse Gewest en het Brusselse Gewest.

Inzake de huurwaarborg en de opzeggingstermijnen dient dus inzake sociale huisvesting te worden verwezen naar het gemeen recht inzake de huishuur en meer bepaald de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zien niet goed in waarom het anders zou moeten, want die twee bepalingen (de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek) beogen alle huurders te beschermen, ongeacht of zij huren bij de particuliere sector dan wel bij de openbare sector (sociale woningen).

Er is geen enkele reden waarom de huurders van sociale woningen minder goed zouden zijn beschermd dan de huurders bij de particuliere sector.

Er is geen enkele reden waarom de eigenaars uit de openbare sector bevoorrecht zouden worden ten aanzien van de particuliere eigenaars.

Jammer genoeg wordt in heel het land (vooral in het Waalse Gewest) vastgesteld dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen de voormelde twee bepalingen niet naleven.

Om dus elke dubbelzinnigheid te vermijden en inzake die twee aangelegenheden de huurders van sociale woningen te beschermen, dient te worden bepaald dat de artikelen 175bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek eveneens van toepassing zijn op de sociale huisvesting.

Pour les autres matières, non réglementées ou non réglementables, le droit commun du bail à loyer est applicable, de sorte qu'il est juste de dire que la relation juridique entre le locataire d'un logement social et la société bailleuse tient à la fois du droit civil et de la réglementation administrative, en l'occurrence, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 vu que nous sommes en Région wallonne (JP Bruxelles 81^e canton, 31 janvier 1986, pages 310 à 314, note de M. Taverne).

En ce qui concerne le problème qui nous préoccupe, celui des frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du Code du logement; par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

La réglementation reprise ci-avant est celle qui a été retenue par les juges de paix des 1^{er} et 3^e cantons de Liège dans le cadre du procès de la globalisation des charges de la Maison liégeoise dans leur jugement du 16 janvier 1987. Cette appréciation des choses a été confirmée par la 4^e chambre du tribunal de première instance de Liège dans deux décisions datées du 29 juin 1987.

Le raisonnement suivi par les magistrats liégeois peut bien entendu s'appliquer aussi à la Région flamande et à la Région bruxelloise.

En conséquence, relativement au régime de la caution locative et des délais de renon, il y a lieu, dans le domaine du logement social de s'en référer au droit commun du bail à loyer et plus précisément aux articles 1752bis et 1758bis du Code civil.

Nous voyons mal pourquoi il en irait autrement car ces deux dispositions (les articles 1752bis et 1758bis du Code civil) visent à protéger les locataires et ce quels qu'ils soient, locataires du secteur privé ou locataires du secteur public (logements sociaux).

Il n'y a aucune raison que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

Il n'y a aucune raison que les propriétaires publics aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés.

Or il nous faut malheureusement constater que dans l'ensemble du pays (principalement en Région wallonne), un certain nombre de sociétés de logements sociaux ne respectent pas les deux dispositions précitées.

En conséquence, pour éviter toute ambiguïté et protéger quant à ces deux matières les locataires sociaux, il y a lieu de prévoir que les articles 1752bis et 1758bis du Code civil sont également applicables au logement social.

De indiener trekt zijn amendement in.

Artikels 9, 10 en 11

Over deze artikelen wordt geen verdere bespreking gevoerd en zij worden aangenomen met 10 tegen 2 stemmen.

Artikel 12

Enkele leden dienen het volgende amendement in :

« In dit artikel de datum « 1 januari 1992 » te vervangen door de datum « 1 januari 1996 ».

Verantwoording

Tijdens de Senaatsvergadering van 27 april 1989 heeft de Minister van Financiën, de heer Philippe Maystadt, het volgende verklaard :

« In de huidige sociaal-economische en fiscale omstandigheden lijkt het mij niet aangewezen een algemene perekwatie van de kadastrale inkomens uit te voeren. Zij zou de huidige heropleving in de bouwsector kunnen afremmen. Ik zal bijgevolg wel dra aan de Regering voorstellen de algemene perekwatie met vijf jaar uit te stellen zodat de geperkwateerde kadastrale inkomens als grondslag zullen dienen om de onroerende voorheffing vast te stellen vanaf het aanslagjaar 1996 en voor de inkomstenbelasting vanaf het aanslagjaar 1997. Vanzelfsprekend geldt die regeling telkens voor de inkomsten over het jaar 1996. Dit voorstel om de algemene perekwatie uit te stellen tot 1 januari 1996 wordt opgenomen in een ontwerp van belastingwet dat mijn diensten thans voorbereiden. »

De redenen die de Minister van Financiën in april jl. heeft aangevoerd blijven onverkort gelden en wegen zelfs nog zwaarder door in de recente stijging van de basisrente op hypotheekleningen en wegens de vermindering van het aantal bouwvergunningen.

Het is niet te verantwoorden dat de Regering er thans volledig anders over denkt, zoals blijkt uit het artikel 12 van het ontwerp. Daarenboven staat nu reeds vast dat de administratie niet gereed zal zijn tegen 1 januari 1992.

Dit amendement wordt ingetrokken, ten gevolge van het antwoord van de Minister tijdens de algemene bespreking.

Artikel 12 wordt aangenomen met 14 tegen 2 stemmen.

*
* *

Cet amendement est retiré par son auteur.

Articles 9, 10 et 11

Ces articles ne donnent lieu à aucune discussion et sont adoptés par 10 voix contre 2.

Article 12

Des membres déposent l'amendement suivant :

« A cet article, remplacer la date du « 1^{er} janvier 1992 » par la date du « 1^{er} janvier 1996 ».

Justification

M. Philippe Maystadt, Ministre des Finances, a déclaré en séance du Sénat du 27 avril 1989 :

« J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal actuel, la mise en œuvre d'une péréquation générale des revenus cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à freiner la relance actuellement perceptible dans le secteur de la construction. Par conséquent, je proposerai prochainement au Gouvernement de postposer de 5 ans la péréquation générale de sorte que les revenus cadastraux péréqués serviront alors de base à l'établissement du précompte immobilier à partir de l'exercice d'imposition 1996 et à l'impôt sur les revenus à partir de l'exercice d'imposition 1997, chaque fois, il va de soi, sur les revenus de l'année 1996. Cette proposition de reporter la péréquation générale au 1^{er} janvier 1996 sera insérée dans le projet de loi en matière fiscale à l'élaboration duquel mon administration travaille actuellement. »

Les motifs invoqués par le Ministre des Finances au mois d'avril sont toujours d'actualité et même bien plus encore avec l'augmentation récente du taux de base des emprunts hypothécaires et du recul constaté en matière de permis de bâtir.

La volte-face du Gouvernement, telle que reflétée par l'article 12 du projet, est injustifiée. Il est de plus certain que jamais l'administration ne sera prête pour le 1^{er} janvier 1992.

Cet amendement est retiré par ses auteurs, compte tenu de la réponse donnée par le Ministre lors de la discussion générale.

L'article 12 est adopté par 14 voix contre 2.

*
* *

Het ontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met
14 tegen 2 stemmen.

*
* *

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de
16 aanwezige leden.

De Rapporteur,
O. CRUCKE.

De Voorzitter,
R. LALLEMAND.

L'ensemble du projet amendé a été adopté par 14
voix contre 2.

*
* *

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des
16 membres présents.

Le Rapporteur,
O. CRUCKE.

Le Président,
R. LALLEMAND.

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE

TITEL I

Bescherming van de huurder

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op de huurovereenkomsten en op de andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van een dergelijk goed indien deze zijn bestemd:

— hetzij als woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient;

— hetzij voor de vestiging van de zetel of voor de uitoefening van activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied of van een instelling van openbaar nut die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

Deze titel is evenwel niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten.

Art. 2

De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan de huurder, worden met één jaar verlengd.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van die welke vóór 1 januari 1991 ter kennis zijn gebracht, worden geschorst gedurende de verlenging, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed tegen betaling of om niet verkrijgt.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een termijn van ten minste drie maanden in acht nemen.

Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn welke de huurder in acht moet nemen, verminderd tot

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION

TITRE I^{er}

Protection du preneur

Article 1^{er}

Le présent titre est applicable aux baux et aux autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'un tel immeuble, qui est affecté:

— soit au logement du preneur à titre de résidence principale;

— soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.

Art. 2

Les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné au preneur, sont prorogés d'un an.

Les préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991 voient leurs effets suspendus pendant la durée de la prorogation, sans préjudice de l'article 4.

Le preneur jouit de la prorogation, même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou y mettre fin.

A défaut d'accord entre les parties, le délai à observer par le preneur dans ce cas est de trois mois au moins.

En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai à observer par le preneur est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à cou-

de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn een maand kan te boven gaan.

Art. 4

§ 1. De verhuurder of de verkrijger van het verhuurde goed kan evenwel op de vastgestelde vervaldatum of gedurende de verlenging de overeenkomst met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden beëindigen in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden:

a) indien hij het inzicht heeft, en daarvan schriftelijk aan de huurder kennis geeft, om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het onroerend goed zal bewonen;

b) indien hij, door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, van een omstandig bestek, van een beschrijving van de werken met gedetailleerde prijsraming, of van een aannemingsovereenkomst, zijn wil bewijst om het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; hij bewijst bovendien dat deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het door de huurder bewoonde bewoonbare gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur te boven gaan.

§ 2. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn bedoeld in § 1 verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn twee maanden kan te boven gaan.

§ 3. Het goed moet worden befrokket binnen drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend worden bewoond.

De werken moeten worden aangevat binnen drie maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.

§ 4. Indien de verhuurder of de verkrijger, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur.

rir sans qu'il puisse être supérieur à un mois.

Art. 4

§ 1^{er}. Le bailleur ou l'acquéreur du bien loué peut toutefois mettre fin au contrat à l'échéance prévue ou au cours de la prorogation, en observant un délai de six mois au moins, dans les cas et aux conditions suivants:

a) s'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien;

b) s'il justifie, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé, d'un devis détaillé, d'une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût ou d'un contrat d'entreprise, de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie; il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur, et que leur coût dépasse trois années de loyer.

§ 2. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai visé au § 1^{er} est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à couvrir sans qu'il puisse être supérieur à deux mois.

§ 3. L'occupation doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Les travaux doivent être commencés dans les trois mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

§ 4. Lorsque le bailleur ou l'acquéreur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder of de verkrijger verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

Art. 5

Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1741 en 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

Art. 6

In de gevallen waarin een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud niet is bedongen, kan die toch worden toegestaan, overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, voor de geschreven overeenkomsten die verstrijken en die krachtens deze wet worden verlengd.

Die aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd. Zij geldt ten vroegste vanaf de datum waarop de verlenging aanvangt.

Art. 7

Artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op iedere verhoging van de huurprijs die de bij artikel 1728*bis* van hetzelfde Wetboek toegestane grens te boven gaat, wanneer die verhoging geschiedt na 31 augustus 1989, zelfs indien zij het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst welke de huurder die in het goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging verantwoord is door een overeenkomstige verbetering van het gehuurde goed, waarvan de kosten worden gedragen door de verhuurder.

Art. 8

Voor de nieuwe huurovereenkomsten kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 9

Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van deze titel van dwingend recht.

Art. 10

Artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de vorderingen gegrond op de bepalingen van deze titel.

A la demande du preneur, le bailleur ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article.

Art. 5

La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1741 et 1759*bis* du Code civil.

Art. 6

Dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est toutefois autorisée, conformément à l'article 1728*bis* du Code civil, pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la présente loi.

Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur. Elle prend cours au plus tôt à la date à laquelle la prorogation prend cours.

Art. 7

L'article 1728*quater* du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728*bis* du même Code, lorsque cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur par le preneur resté dans les lieux.

L'alinéa premier n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par une amélioration correspondante du bien loué, dont le coût est supporté par le bailleur.

Art. 8

Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 9

A l'exception de l'article 3, les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 10

L'article 1344*bis* du Code judiciaire est applicable à toute demande fondée sur les dispositions du présent titre.

Art. 11

De bepalingen van deze titel treden in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

TITRE II

Kadastrale perekwatie

Art. 12

In artikel 45, § 4, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984, wordt de vermelding « 1 januari 1991 » vervangen door de vermelding « 1 januari 1992 ».

Art. 11

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le jour de leur publication au *Moniteur belge*.

TITRE II

Péréquation cadastrale

Art. 12

Dans l'article 45, § 4, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière, modifié par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984, la date du « 1^{er} janvier 1991 » est remplacée par la date du « 1^{er} janvier 1992 ».