

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2007-2008

6 DECEMBER 2007

Wetsvoorstel betreffende de reglementering van de huurprijzen

(Ingediend door de heer Christophe Collignon c.s.)

TOELICHTING

Huisvesting is ontegensprekelijk van essentieel belang voor de integratie en de sociale samenhang. Het is dus duidelijk dat een coherent en efficiënt beleid terzake en een goede samenwerking van de diverse bevoegheidsniveaus noodzakelijk zijn.

Het staat meer bepaald vast dat goede woonomstandigheden gunstig zijn voor, onder andere, de deelname aan het maatschappelijk leven, de uitbouw van de gemeenschap, maar ook voor de ontplooiing van het individu en het gezin.

Omgekeerd is het ontbreken van huisvesting of het wonen in een onaangepaste woning, ongeacht de oorzaak daarvan (een moeilijke sociale situatie, ontoereikende financiële middelen om de woning te betalen, de algemene toestand van het pand, woningnood, ...) een belangrijke factor van uitsluiting, maatschappelijke ongelijkheid of zelfs van geweld en onveiligheid.

Een behoorlijke woning in een behoorlijke leefomgeving moet dus als een basisbehoefte worden beschouwd, net zoals water en energie. Niettemin moeten we vaststellen dat hoewel artikel 23 van de Grondwet dat recht bekrachtigt («Ieder heeft recht op een behoorlijke huisvesting»), de burgers door de bank genomen veel minder bescherming en garanties genieten wanneer het gaat om een betaalbare en behoorlijke woning dan in het geval van de gewaarborgde minimale levering van water of energie, een bedreigde job, een gewaarborgd inkomen bij baanverlies of gewaarborgde gezondheidszorg.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2007-2008

6 DÉCEMBRE 2007

Proposition de loi relative à l'encadrement des loyers

(Déposée par M. Christophe Collignon et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

Le logement est incontestablement un facteur essentiel d'intégration et de cohésion sociale. Il est donc évident qu'une politique cohérente et efficace en la matière ainsi qu'une bonne coordination entre les différents niveaux de pouvoirs sont nécessaires.

Plus précisément, il n'est plus à démontrer que de bonnes conditions de logements favorisent, entre autres, la participation de la vie en société, le développement de la collectivité mais aussi l'épanouissement personnel et familial.

À l'inverse, l'absence d'un logement ou l'occupation d'un bien inadapté et ce, quelles qu'en soient les causes (situation sociale difficile, capacité financière qui ne permet pas de faire face au coût du logement, état général du bâti, manque de logements disponibles, ...) constituent un facteur déterminant d'exclusion, de fracture sociale voire de violence et d'insécurité.

Un logement décent dans un cadre de vie décent doit donc être considéré comme un bien de première nécessité, au même titre que, par exemple, l'eau et l'énergie. Pourtant, force est de constater que même si l'article 23 de la Constitution consacre ce droit («Chacun a droit à un logement décent»), on remarque que, de manière générale, les citoyens ont beaucoup moins de protection et de garantie pour s'assurer d'un logement décent et abordable, qu'ils n'en ont pour garantir des fournitures minimales d'eau ou d'énergie, pour garantir un emploi menacé, pour garantir un revenu en cas de perte d'emploi ou pour garantir des soins de santé.

De overheid is zich van dat probleem bewust en heeft daarom reeds stappen gezet. Naast de wetten betreffende de huurovereenkomst die in de vorige zittingsperiode werden aangenomen, werden drie proefprojecten opgestart met paritaire commissies die indicatieve roosters van huurprijzen moeten uitwerken.

Strikt genomen werd het woonbeleid geregionaliseerd. Het Vlaams, Waals en Brussels Gewest hebben belangrijke inspanningen geleverd op dit gebied. Elk gewest heeft bijvoorbeeld een wooncode aangenomen, die gezondheidsnormen invoert waaraan een goed moet voldoen om te kunnen worden verhuurd.

De gewesten worden echter in hun beleid geconfronteerd met een belangrijke hinderpaal: ze hebben helemaal geen greep op de woonmarkt, niet op de koop- en evenmin op de huurmarkt. Zowel het beleid dat de prijzen controleert als de regels van de huurovereenkomst (en dan vooral de vrijheid om de prijs van de dienst te bepalen) blijven federaal.

Het staat nu wel vast dat de huurprijzen jaar na jaar sterker toenemen dan de koopkracht van de gezinnen.

Het is inderdaad ontoelaatbaar dat de Belgische zinnen sinds 1998 hun huurutgaven gemiddeld verdubbeld hebben (cijfers NIS). En wanneer we het specifieke geval van Brussel nemen, waarvoor een recente studie (Observatorium van de huurprijzen 2004, studie door de UCL) ons betrouwbare gegevens biedt, kunnen we het volgende vaststellen: tussen 1998 (jaar van het laatste onderzoek) en 2004 zijn de huurprijzen met 26,5% gestegen, terwijl de gezondheidsindex (op grond waarvan de indexeringen van de huurprijzen worden berekend) met slechts 10% is gestegen. Sinds 1986 zijn de huurprijzen met meer dan 80% gestegen, terwijl de stijging van de gezondheidsindex slechts 40% bedroeg.

Algemeen is aangetoond dat de huurders tussen 1975 en 2000 gemiddeld 20% van hun koopkracht verloren hebben na aftrek van hun woonkosten. Men stelt ook vast dat de 10% rijkste gezinnen gemiddeld 20,4% van hun budget aan huisvesting besteden, terwijl voor de 10% armste gezinnen dat percentage gemiddeld 37% bedraagt. Voor sommigen loopt het op tot bijna 50%.

De gevolgen van die toestand zijn bekend:

— van het gemiddelde aandeel van het gezinsinkomen dat jaarlijks wordt besteed aan voeding, gezondheidszorg, opvoeding van de kinderen, ... wordt telkens meedogenloos het aandeel van de toegenomen huurprijs afgenomen;

— de eigenaars van ongezonde woningen blijven hun woningen op de markt brengen en verhogen

C'est pourquoi, les autorités publiques — conscientes de ce problème — ont déjà entrepris des démarches. Outre les lois relatives au bail votées sous la précédente législature, trois projets pilotes de commissions paritaires chargées de confectionner des grilles indicatives de loyers ont été mis en place.

Il est vrai que stricto sensu, la politique du logement a été régionalisée. Les régions flamande, wallonne et bruxelloise ont d'ailleurs fait des efforts importants dans ce domaine. Elles ont notamment adopté chacune un code du logement, qui fixe des normes de salubrité en deçà desquelles un bien ne peut être loué.

Toutefois, les politiques régionales butent sur un écueil majeur: l'absence totale de maîtrise des marchés du logement, tant acquisitif que locatif. Tant la politique de contrôle des prix que les règles du contrat de bail (et notamment la liberté de fixer le prix de la prestation) demeurent fédérales.

Or, il est désormais attesté que le prix des loyers augmente chaque année dans des proportions bien plus importantes que le pouvoir d'achat des ménages.

On ne peut en effet pas admettre que depuis 1998 (chiffres INS), les ménages belges ont — en moyenne — doublé leurs moyens dépensés pour le loyer. Et si l'on prend le cas particulier de Bruxelles, pour lequel une étude récente (Observatoire des loyers 2004, étude réalisée par l'UCL) nous donne des éléments fiables, nous pouvons constater les éléments suivants: entre 1998 (date de la dernière enquête) et 2004, les loyers ont augmenté de 26,5% alors que l'indice santé (sur base duquel les indexations au loyer sont calculées) n'a augmenté que de 10%. Depuis 1986, les loyers ont augmenté de plus de 80% alors que l'indice santé n'a connu une augmentation que de 40%.

De manière générale, on a notamment montré qu'entre 1975 et 2000, les locataires ont perdu, en moyenne, 20% de leur pouvoir d'achat après déduction des dépenses de logement. L'on constate aussi que les 10% de ménages les plus riches consacrent en moyenne 20,4% de leur budget au logement, alors que pour les 10% de ménages les plus pauvres ce taux est, en moyenne, de 37%. Pour certains, il atteint presque 50%.

Les conséquences de cette situation sont connues:

— la part moyenne des revenus des ménages consacrée à l'alimentation, aux soins de santé, à l'éducation des enfants, ... est chaque année brutalement amputée du montant de l'augmentation des loyers;

— les propriétaires de logements insalubres continuent à mettre leurs biens sur le marché, en augmen-

hierbij hun prijzen, waardoor ze op schandelijke wijze misbruik maken van de vraag waaraan elders niet kan worden voldaan; in die omstandigheden zien ze geen voordeel in de renovatie van hun goed;

— de armoede wordt « aangezogen »: wie bijvoorbeeld zijn woning moet verlaten nadat hij zijn werk is kwijtgeraakt, kan zijn gezin plots niet langer behoorlijk huisvesten, zelfs niet in de meest bescheiden omstandigheden ...

De indieners van dit wetsvoorstel wensen op deze situatie een antwoord te formuleren aan de hand van maatregelen die het beleid in 's lands drie gewesten op een efficiënte manier aanvullen.

Toch wensen de indieners van het wetsvoorstel hierbij twee bedenkingen te maken :

— de privé-markt is er vroeger altijd in geslaagd in volledige vrijheid, zonder controle of regulering, te beantwoorden aan een sociaal georiënteerde vraag naar een basisbehoefte. Vandaag kan ze dat evenwel niet meer: integendeel, ze versterkt de sociale problematiek. Het is dan ook evident dat deze markt in de toekomst gereguleerd en gecontroleerd moet worden;

— om het succes van maatregelen van dit type te waarborgen, lijkt het op grond van de proefprojecten verkieselijk alle actieve krachten in het woonbeleid aan te spreken, zowel huurders als eigenaars, en ze op hun verantwoordelijkheid te wijzen bij de verwezenlijking van de nagestreefde doelstellingen.

Om de huurmarkt te reguleren en te controleren stellen we derhalve voor, om een « bonus-malus-systeem » in te voeren al naargelang een huurprijs overeenstemt met een « gereglementeerde prijs » zoals bepaald door de gewestelijke paritaire commissies.

Indien een verhuurder zich houdt aan die prijs, die door de *ad hoc* paritaire commissie op haar grondgebied is vastgelegd, krijgt hij de mogelijkheid een beroep te doen op een nieuw begrotingsfonds, het « Fonds voor huurvergoedingen », wanneer de huurder de huur niet betaalt.

Indien de verhuurder een prijs vraagt die 20% hoger is dan de « gereglementeerde prijs », zal het volledige huurinkomen in de personenbelasting worden belast.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Dit artikel definieert twee nieuwe concepten van dit voorstel, de « marktprijs » en de « gereglementeerde prijs ». Dat laatste concept is het belangrijkste, omdat het de spil van dit wetsvoorstel is: wanneer de verhuurder een huurprijs bepaalt die lager is dan die

tant leurs prix, conscients de répondre, même de manière scandaleuse, à une demande qui ne peut pas être satisfaite ailleurs; dans ces conditions, rénover leurs biens leur paraît sans intérêt;

— un véritable « aspirateur vers la pauvreté » se développe: celui qui, par exemple après avoir perdu un emploi, doit quitter son logement, est désormais dans l'incapacité de reloger sa famille de manière décente, même dans des conditions plus modestes ...

Les auteurs de la présente proposition entendent répondre à cette situation, par un dispositif qui doit efficacement compléter les politiques menées dans les trois régions du pays.

Mais les auteurs de la proposition veulent à cet égard émettre deux considérations :

— dès lors que le marché privé qui a pu, hier et de façon totalement libre, sans contrôle ni régulation, répondre à une demande de nature sociale pour un bien de première nécessité, ne le peut plus aujourd'hui, mais au contraire amplifie les problèmes sociaux, il est évident qu'il faut désormais réguler et contrôler ce marché;

— pour garantir le succès de mesures de ce type, il semble préférable — sur base des expériences pilotes — de mobiliser tous les acteurs de la politique du logement, tant les locataires que les propriétaires, et de les responsabiliser dans la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Ainsi, pour réguler et contrôler le marché locatif, il est proposé de mettre en place un système de « bonus » ou de « malus » en cas de conformité ou non d'un loyer avec un « prix encadré » défini par des commissions paritaires régionales.

Si un bailleur se conforme à ce prix fixé par la commission paritaire *ad hoc* sur son territoire, il bénéficiera de la possibilité de faire appel à un nouveau fonds budgétaire, le « Fonds des indemnités de location », en cas de non-paiement de loyers par le locataire.

Si le bailleur fixe un prix supérieur de 20% au « prix encadré », l'ensemble du revenu que constitue le loyer sera imposé à l'impôt des personnes physiques.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article définit deux nouveaux concepts introduits par la présente proposition, celui du « prix du marché » et celui du « prix encadré ». Ce dernier concept est le plus fondamental puisqu'il est le pivot de la présente proposition de loi: lorsque le bailleur

«gereguleerde prijs», krijgt hij indien nodig hulp van een «Fonds voor huurvergoedingen»; wanneer hij een huurprijs bepaalt die 20% hoger is dan die «gereguleerde prijs», dan wordt zijn volledig inkomen uit huur in de personenbelasting belast.

De «marktprijs» wordt de prijs die het Observatorium voor de huurprijzen heeft vastgelegd op de geschiktste geografische grondslagen, de door de paritaire commissies vastgelegde geografische gebieden. In het kader van de proefprojecten van de paritaire commissies werden computermodellen uitgewerkt om — in een bepaalde geografische sector (wijk, gemeente, provincie) — aan de hand van bepaalde criteria de gemiddelde marktprijs voor een goed te berekenen.

Het wordt dus de rol van het Observatorium voor de huurprijzen elk jaar een nomenclatuur met een «marktprijs» vast te leggen, afhankelijk van de ligging en het woningtype. Die tabel zal hoofdzakelijk worden gebruikt om de paritaire commissies te helpen bij het bepalen van de gereguleerde prijs, die lager moet zijn dan die marktprijs.

Het andere basisconcept van dit voorstel is de «gereguleerde prijs». Die zal worden bepaald door een van de drie gewestelijke paritaire commissies. Om dat te doen kunnen de commissies hun werkzaamheden decentraliseren om «gereguleerde prijzen» vast te leggen die optimaal beantwoorden aan een bepaalde ligging.

De nomenclatuur voor de «marktprijs» (observatorium) en voor de «gereguleerde prijs» (paritaire commissies) zal dezelfde zijn.

Artikel 3

Dit artikel richt het Observatorium voor de huurprijzen op, dat tot belangrijkste taak heeft elk jaar de «marktprijs» te bepalen van de te verhuren goederen, op basis van hun geografische ligging en hun typologie.

Het organiseren van de werking van dat Observatorium wordt aan de Koning overgelaten.

Artikelen 4 en 5

Het andere belangrijke instrument van dit voorstel is de installatie van drie gewestelijke paritaire commissies. Die commissies zullen op gewestelijk niveau worden samengesteld uit de vertegenwoordigers van huurders en eigenaars en hun belangrijkste functie wordt het jaarlijks vaststellen van de «gereguleerde» prijs.

fixera un loyer inférieur à ce «prix encadré», il bénéficiera, le cas échéant, de l'aide d'un «Fonds des indemnités de location»; lorsqu'il fixera un loyer supérieur de 20% à ce «prix encadré», il verra soumis, au titre de l'impôt des personnes physiques, l'ensemble de son revenu locatif.

Ainsi, le «prix du marché» est celui que l'Observatoire des loyers aura défini sur les bases géographiques les plus adéquates, à savoir les zones géographiques arrêtées par les commissions paritaires. Dans le cadre des projets pilotes de commissions paritaires, des modèles informatiques ont été mis au point afin de pouvoir — dans un secteur géographique donné (quartier, commune, province ...) — calculer le prix moyen du marché pour un bien en fonction de certains critères.

Le rôle de l'Observatoire des loyers sera donc de fixer annuellement une nomenclature avec un «prix du marché» en fonction du lieu et du type de logement. Cette grille servira principalement au travail des commissions paritaires dans la fixation du prix encadré qui sera nécessairement inférieur à ce prix du marché.

L'autre concept fondamental de la présente proposition est le «prix encadré». Celui-ci sera fixé par une des trois commissions paritaires régionales. Ces dernières pourront, dans ce travail, décentraliser leurs travaux afin de fixer ces «prix encadrés» au plus juste d'une situation géographique donnée.

La nomenclature sera la même pour le «prix du marché» (observatoire) et le «prix encadré» (commissions paritaires).

Article 3

Cet article crée l'Observatoire des loyers, qui aura pour principale tâche de définir annuellement le «prix du marché» des biens mis en location, en fonction de leur implantation géographique et de leur typologie.

Il est laissé au Roi le soin d'organiser le fonctionnement de cet Observatoire.

Articles 4 et 5

L'autre instrument majeur de la présente proposition est la mise en place de trois commissions paritaires régionales. Rassemblant représentants des locataires et des propriétaires, au niveau régional, ces commissions auront comme principale fonction de fixer annuellement le «prix encadré».

Die « gereglemeenteerde prijs » zal gelden voor het Gewest waarvoor de Paritaire Commissie bevoegd is. De methode voor het vastleggen van de « gereglemeenteerde prijs » kan door de paritaire commissie zelf worden gekozen. Uit de ervaring met de drie proefprojecten is immers gebleken dat er verscheidene manieren zijn om dergelijke gereglemeenteerde prijs te bepalen. Deze wet wil de paritaire commissies niet beperken in hun creativiteit terzake.

Bij het uitvoeren van hun taak zullen de paritaire commissies een rapport opstellen op basis van dezelfde gebieden als die welke zijn vastgelegd voor het Observatorium voor de Huurprijs, waarin ze de « gereglemeenteerde prijs » vastleggen: per wijk, per gemeente, per gerechtelijk kanton, per provincie ...

Artikelen 6 en 7

Om goed te kunnen functioneren moeten de paritaire commissies over voldoende middelen en personeel kunnen beschikken. In eerste instantie staat de secretaris van de commissie borg voor de goede werking ervan. De secretaris leidt het secretariaat van de commissie, verdeelt de administratieve taken en staat de Commissie voor huurovereenkomsten tijdens haar zittingen bij.

Artikel 7 bepaalt tevens dat de commissie zich bij het uitoefenen van haar activiteiten laat bijstaan door vastgoeddeskundigen of door elke andere persoon die geschikt wordt geacht. De bestaande beroepsverenigingen beschikken namelijk over de kennis die noodzakelijk is om de bestaande markt te kennen en in te schatten.

Artikelen 8 en 9

Indien een verhuurder een huurprijs vraagt die gelijk is aan de « gereglemeenteerde prijs » (of lager), krijgt hij toegang tot een nieuw fonds dat door deze wet wordt opgericht. Dat « Fonds voor huurvergoedingen » heeft tot doel de verhuurders te vergoeden die hun inkomen mislopen omdat hun huurder zijn huur niet betaalt.

Dat fonds zal worden gefinancierd met de bedragen uit de personenbelasting die de verhuurders die een huurprijs hebben gevraagd die hoger is dan de « marktprijs », zullen moeten betalen.

Dat fonds mag een negatief saldo vertonen (het maximumbedrag ervan zal door de Koning worden bepaald) dat de eventuele discrepantie tussen ontvangsten en uitgaven verklaart.

Ce « prix encadré » sera valable pour la Région pour laquelle la Commission paritaire est compétente. Cette fixation du « prix encadré » pourra se faire selon la méthode choisie par la commission paritaire elle-même. En effet, l'expérience des trois projets pilotes en la matière a démontré que plusieurs manières existent pour fixer un tel prix encadré. La présente loi n'entend pas brimer les commissions paritaires dans leur créativité à cet égard.

Pour effectuer ce travail, les commissions paritaires rendront un rapport sur base des mêmes zones que celles définies pour l'Observatoire du Loyer dans lequel elles fixent le « prix encadré »: par quartier, par commune, par canton judiciaire, par province ...

Articles 6 et 7

En vue de permettre le bon fonctionnement des commissions paritaires, il faudra mettre à leur disposition suffisamment de moyens et de personnel. Le secrétaire de la commission est le principal garant du bon fonctionnement de cette dernière. Le secrétaire dirige le secrétariat de la commission, répartit les tâches administratives et assiste la commission des baux lors des séances.

L'article 7 prévoit, par ailleurs, que dans l'exercice de ses activités, la commission se fait assister par des experts immobiliers ou toute autre personne jugée opportune. Les associations professionnelles existantes disposent en effet de cette compétence, qui est nécessaire pour connaître et estimer le marché existant.

Articles 8 et 9

Si un bailleur fixe son loyer au niveau (ou en dessous) du « prix encadré », il pourra bénéficier d'un accès à un nouveau fonds qui est créé par la présente loi. Ce « Fonds des indemnités de location » a pour fonction d'indemniser les bailleurs qui se verraient priver de leur revenu pour cause de non-paiement des loyers par leur locataire.

Ce fonds sera alimenté par les recettes de l'impôt des personnes physiques que les bailleurs ayant fixé un loyer supérieur au « prix du marché » seront tenus de payer.

Ce fonds sera autorisé à présenter une position débitrice (dont le montant maximum devra être fixé par le Roi) pour couvrir l'éventuel décalage entre recettes et dépenses.

Artikel 10

Opdat een verhuurder hulp kan krijgen van het fonds voor huurvergoedingen moeten vijf voorwaarden vervuld zijn :

1. Hij moet zich schikken naar de « gereglemteerde prijs »;
2. Het goed moet verhuurd zijn voor een termijn van negen jaar en de schuldvordering wegens onbetaalde huur belooft minstens drie maanden huur;
3. De huurder moet in het gehuurde goed blijven wonen en er mag over dezelfde zaak geen rechtsvordering zijn ingesteld;
4. Het moet vaststaan dat de achterstallige huur niet wordt betwist;
5. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de kwaliteits- en gezondheidsnormen die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en in de gewestelijke wooncodes.

Deze wet bepaalt tevens dat zodra het Fonds is opgetreden, het ten opzichte van de huurder in de rechten treedt van de verhuurder.

Artikel 11

Het volledige huurinkomen van een verhuurder die een huurprijs vastlegt die hoger is dan de « gereglemteerde prijs » wordt belast in de personenbelasting.

Deze belastingmaatregel is een stimulans om de huurprijzen te matigen.

Om deze maatregel ten uitvoer te leggen, moet het tot een georganiseerde samenwerking komen tussen de diensten van de registratie (registratie is nu verplicht, zodat de diensten van de registratie de in de huurovereenkomst bepaalde huur te kennen) en de directe belastingen.

*
* *

Article 10

Cinq conditions devront être réunies pour qu'un bailleur puisse bénéficier du fonds des indemnités de location :

1. Se conformer au « prix encadré »;
2. Qu'il s'agisse d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum;
3. Que le preneur soit maintenu dans les lieux loués et pour autant qu'aucune action judiciaire ne soit pendante sur le même objet;
4. Que le caractère non-contesté de l'arriéré de loyers soit avéré;
5. Que le bien loué soit conforme aux normes de qualité et de salubrité du logement établies par le Code civil et les codes régionaux du logement.

La présente loi prévoit également, une fois l'intervention du Fonds ayant eu lieu, que ce dernier est subrogé dans les droits du bailleur vis-à-vis du locataire.

Article 11

Un bailleur fixant un loyer supérieur au « prix encadré » verra soumettre la globalité de ce revenu à l'impôt des personnes physiques.

Cette mesure fiscale est un incitant à la modération des loyers.

Pour mettre en œuvre cette mesure, il est nécessaire qu'une collaboration soit organisée entre les services de l'enregistrement (ce dernier étant dorénavant obligatoire, l'administration de l'enregistrement a connaissance du niveau du loyer inscrit dans le contrat de bail) et des contributions directes.

Christophe COLLIGNON.
Joëlle KAPOMPOLÉ.
Olga ZRIHEN.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet, wordt verstaan onder :

— « marktprijs » : de huurprijs die het federaal observatorium voor de huurprijzen heeft berekend als zijnde de gemiddelde marktprijs in een bepaald geografisch gebied.

— « gereguleerde prijs » : de gereguleerde huurprijs zoals bepaald door een paritaire commissie.

Art. 3

Er wordt op federaal niveau een « observatorium voor de huurprijzen » opgericht, dat verbonden is aan het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Zijn taak bestaat erin jaarlijks op een geografische basis die wordt bepaald door de Paritaire Commissies, het gemiddelde van de huurprijzen vast te leggen, dat « marktprijs » wordt genoemd. Het zal die taak op eigen kracht of in partnerschap met derden vervullen. Tevens zal het observatorium een jaarverslag opstellen over de stand van zaken op de Belgische huurmarkt.

De Koning bepaalt de personeelsformatie, het budget en de werking.

Art. 4

Er worden drie gewestelijke paritaire commissies opgericht.

Ze zijn paritair samengesteld uit vertegenwoordigers op gewestelijk niveau van de huurders en de eigenaars, en uit een voorzitter met raadgevende stem die geen lid is van de verenigingen die de huurders of de eigenaars vertegenwoordigen.

Die voorzitter wordt aangewezen door de Koning.

De Koning regelt de benoemingsvoorwaarden waaraan de leden moeten voldoen, de organisatie en de werking van de commissies. Elke commissie keurt een huishoudelijk reglement en een procedureregeling goed.

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, on entend par :

— « prix du marché » : le loyer calculé par l'observatoire fédérale des loyers comme étant le prix moyen du marché dans un espace géographique donné.

— « prix encadré » : le loyer régulé tel que décidé par une commission paritaire.

Art. 3

Il est créé, au niveau fédéral, un « observatoire des loyers », rattaché à l'Institut national de statistiques.

Sa tâche consiste à fixer annuellement et sur des bases géographiques arrêtées par les Commissions paritaires le niveau moyen des loyers, appelé « prix du marché ». Il réalisera cette mission par ses soins ou en partenariat avec des tiers. En outre, l'observatoire rédigera un rapport annuel sur l'état du marché locatif en Belgique.

Le Roi fixe le cadre du personnel, le budget et le mode de fonctionnement.

Art. 4

Il est créé trois commissions paritaires régionales.

Elles se composent paritairément de représentants, au niveau régional, des locataires et des propriétaires, et d'un président, avec voix consultative, qui n'appartient pas aux associations représentants les locataires ou les propriétaires.

Ce président est désigné par le Roi.

Le Roi règle les conditions de nomination des membres, l'organisation et le fonctionnement des commissions. Un règlement d'ordre intérieur et de procédure est adopté par chaque commission.

De drie paritaire commissies hebben de mogelijkheid hun werkzaamheden te decentraliseren op de geografische grond die zij geschikt achten.

Art. 5

Elke paritaire commissie heeft tot taak voor haar Gewest de « gereguleerde prijs » te bepalen. Elke commissie kiest hiertoe haar methode. Bij die werkzaamheden wordt rekening gehouden met de werkzaamheden van het in artikel 3 van deze wet bedoelde observatorium voor de huurprijzen.

De « gereguleerde prijs » wordt vastgelegd op dezelfde geografische grond als die welke is vastgelegd voor het observatorium van de huurprijzen.

Art. 6

Elke paritaire commissie wordt door een secretaris bijgestaan. Het statuut en de wedde van de secretarissen worden bepaald bij koninklijk besluit.

De taken van de secretaris zijn onder andere het voorbereiden van de werkzaamheden van de commissie en het bijstaan van de commissie ter zitting.

De Koning stelt nadere regels vast voor de toepassing van dit artikel, alsook voor de organisatie en de werking van het secretariaat van de paritaire commissie.

De werkingsmiddelen van de paritaire commissies worden elk jaar opgevoerd in de Rijksmiddelenbegroting.

Art. 7

In het raam van hun taken kunnen de commissies, op verzoek van de partijen, de bijstand vragen van vastgoeddeskundigen of van elke andere persoon die geschikt wordt geacht.

De bezoldiging van de aangestelde deskundige wordt vastgesteld volgens een tarief dat door de Koning wordt bepaald.

Art. 8

Er wordt een hulpfonds opgericht voor eigenaars die schuldvorderingen wegens niet betaalde huur hebben, het « Fonds voor huurvergoedingen ». Dit Fonds is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991.

Les trois commissions paritaires ont la faculté de décentraliser leurs travaux sur la base géographique qu'elle juge adéquate.

Art. 5

La tâche des commissions paritaires est de fixer, chacune pour leur Région, le « prix encadré » du loyer. À cette fin, chaque commission paritaire choisit sa méthode de fixation d'un tel prix encadré. Dans ce travail, elles tiennent dûment en compte des travaux de l'Observatoire des loyers visé à l'article 3 de la présente loi.

La fixation du « prix encadré » se fait sur la même base géographique que celle fixée pour l'observatoire des loyers.

Art. 6

Chaque commission paritaire est assistée par un secrétaire. Le statut et le traitement des secrétaires sont fixés par arrêté royal.

Les tâches du secrétaire sont, entre autres, de préparer le travail de la commission et de l'assister en séance.

Le Roi détermine les modalités d'application du présent article ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement du secrétariat de la commission paritaire.

Les moyens de fonctionnement des commissions paritaires sont portés chaque année au budget général de l'État.

Art. 7

Dans le cadre de ses missions, les commissions peuvent, à la demande des parties, demander l'assistance d'experts immobiliers ou de tout autre personne jugée opportune.

La rémunération de l'expert désigné est fixée suivant un tarif établi par le Roi.

Art. 8

Il est créé un fonds d'aide aux propriétaires créanciers de loyers non-payés, appelé « Fonds des indemnités de location ». Ce fonds constitue un fonds budgétaire au sens de l'article 45 des lois sur la comptabilité de l'État, coordonnées le 17 juillet 1991.

Art. 9

De bij de organieke wet van 27 december 1990 tot oprichting van begrotingsfondsen gevoegde tabel wordt gewijzigd. Onder titel «12 Justitie» wordt een nieuw begrotingsfonds 12-3 ingevoegd, luidend als volgt:

Benaming van het organiek begrotingsfonds: «12-3 Fonds voor huurvergoedingen»

— Aard van de bestemde ontvangsten: «De ontvangsten bedoeld in artikel 11 van de wet van ... betreffende de reglementering van de huurprijzen»

— Aard van de toegestane uitgaven: «De uitgaven bedoeld in artikel 10 van de wet van ... betreffende de reglementering van de huurprijzen»

Het begrotingsfonds «12-3 Fonds voor huurvergoedingen» mag een negatief saldo vertonen, waarvan de bovengrens door de Koning wordt bepaald.

Art. 10

Elke eigenaar die zich schikt naar de «gereguleerde prijs» kan in voorkomend geval een beroep doen op het «Fonds voor huurvergoedingen» bedoeld in artikel 9 van deze wet, en wel onder de volgende voorwaarden:

1. het goed moet worden verhuurd voor een termijn van negen jaar en de schuldvordering wegens onbetaalde huur moet minstens drie maanden huur bedragen;

2. het moet vaststaan dat de achterstallige huur niet wordt betwist;

3. de verhuurder moet zijn schuldvordering afstaan aan het Fonds, dat ze beheert tot de aanzuivering ervan of tot de huurder vertrekt;

4. het gehuurde goed moet voldoen aan de kwaliteits- en gezondheidsnormen die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en in de gewestelijke wooncodes.

Indien aan de verhuurder een huurvergoeding wordt toegekend, treedt het Fonds voor huurvergoedingen voor het bedrag van de vergoedingen in de rechten van de verhuurder.

De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regelen voor de toepassing van dit artikel.

Art. 11

Artikel 7, § 1, 2^o, a), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt aangevuld als volgt:

Art. 9

Au tableau annexé à la loi organique du 27 décembre 1990 créant des fonds budgétaires est apportée la modification suivante: sous le titre «12 Justice», insérer un nouveau fonds budgétaire 12-3, libellé comme suit:

— Dénomination du fonds budgétaire organique: «12-3 Fonds des indemnités de location»

— Nature des recettes affectées: «Les recettes visées à l'article 11 de la loi du ... relative à l'encadrement des loyers»

— Nature des dépenses autorisées: «Les dépenses visées à l'article 10 de la loi du ... relative à l'encadrement des loyers»

Le fonds budgétaire «12-3 Fonds des indemnités de location» est autorisé à présenter une position débitrice, dont le plafond sera fixé par le Roi.

Art. 10

Tout propriétaire qui se conforme au «prix encadré» bénéficie, le cas échéant, du «Fonds des indemnités de location», visé à l'article 9 de la présente loi, aux conditions suivantes:

1. qu'il s'agisse d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum;

2. que le caractère non-contesté de l'arriéré de loyers soit avéré;

3. que le bailleur cède sa créance au Fonds qui en assume la gestion jusqu'à apurement ou départ du locataire;

4. que le bien loué soit conforme aux normes de qualité et de salubrité du logement établies par le Code civil et les codes régionaux du logement.

Si une indemnité de location est accordée au bailleur, le Fonds des indemnités de location est subrogé aux droits du preneur pour le montant de l'indemnité.

Le Roi fixe, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, les modalités d'application du présent article.

Art. 11

L'article 7 § 1^{er}, 2^o, a), du Code des impôts sur les revenus 1992 est complété comme suit:

«— het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen verhoogd met 40 %, wanneer de huurprijs meer bedraagt dan 120 % van de gereglementeerde prijs».

Art. 12

Artikel 13 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

«— 20 % voor de onroerende goederen bedoeld in artikel 7, § 1, 2^o, a), derde streepje».

Art. 13

De minister bevoegd voor Financiën organiseert de samenwerking tussen de administratieve diensten die belast zijn met de registratie en die van de directe belastingen om de controle te garanderen van de aangiften van de huurprijzen bedoeld in artikel 2, waarbij gesteund wordt op de verplichte registratie.

Art. 14

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

25 oktober 2007.

«— le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral majoré de 40 %, lorsque le loyer est supérieur à 120 % du prix encadré».

Art. 12

L'article 13 du même code est complété comme suit :

«— 20 % pour les biens immobiliers visés à l'article 7 § 1^{er}, 2^o, a), troisième tiret».

Art. 13

Le ministre qui a les Finances dans ses attributions, organise la collaboration entre les services administratifs en charge de l'enregistrement et des impôts directs en vue d'assurer la vérification des déclarations des loyers visés à l'article 2, en s'appuyant notamment sur la formalité de l'enregistrement obligatoire.

Art. 14

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

25 octobre 2007.

Christophe COLLIGNON.
Joëlle KAPOMPOLÉ.
Olga ZRIHEN.