

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2004-2005

---

6 JUIN 2005

---

**Proposition de loi insérant dans la loi sur les baux à loyer un article 7bis concernant le loyer annuel maximum applicable aux baux relatifs à la résidence principale du preneur**

(Déposée par Mme Fatma Pehlivan)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Le prix du loyer d'habitation est libre. À chaque nouveau contrat, le bailleur peut fixer le loyer en toute liberté. Il s'ensuit que depuis le début des années 1980 (les loyers ont été bloqués jusqu'en 1982), les loyers ont connu une forte augmentation qui a en tout cas dépassé largement l'inflation annuelle.

Il est clair à nos yeux que le concept libéral de l'offre et de la demande ne peut pas s'appliquer en l'espèce, le logement constituant un droit garanti par la Constitution. Il est frappant de constater que les bailleurs préfèrent laisser leurs logements inoccupés plutôt que d'abaisser les loyers. Qui plus est, le mécanisme de l'offre et de la demande a pour effet que ce sont les loyers des logements appartenant à la tranche de prix inférieure qui ont le plus augmenté ces dernières années, ces logements étant extrêmement recherchés compte tenu du niveau général élevé des loyers. Il s'agit souvent d'habitations d'une qualité inférieure, dont le nombre, selon plusieurs études, reste proche des 300 000 d'une année à l'autre. Malgré les efforts fournis en la matière, la construction de logements sociaux n'est pas non plus un facteur de modération dans cette évolution du prix des loyers. Bon nombre de personnes susceptibles de bénéficier d'un logement social se voient en effet contraintes, par la pénurie persistante de logements sociaux donnés en location, de prospecter sur le marché privé.

Nous estimons dès lors qu'une mesure structurelle s'impose en vue d'intervenir dans l'évolution des prix sur le marché privé, ce qui permettrait également

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2004-2005

---

6 JUNI 2005

---

**Wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 7bis in de Huurwet betreffende de maximale jaarhuurprijs voor huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder**

(Ingediend door mevrouw Fatma Pehlivan)

---

## TOELICHTING

---

De huurprijs voor een woning is vrij. Bij elk nieuw contract kan de verhuurder de huurprijs vrij bepalen. Dat maakt dat de huurprijzen voor woningen sinds het begin van de jaren 1980 (tot 1982 gold een huurprijsblokkering) sterk opgelopen zijn en alleszins veel sterker gestegen zijn dan de jaarlijkse inflatie.

Het is ons duidelijk dat het liberale concept van vraag en aanbod in dit onderdeel van de huisvesting — een nochtans grondwettelijk gewaarborgd recht — niet werkt. Zo is het frappant dat verhuurders eerder leegstand verkiezen boven een daling van de huurprijs. Meer, het mechanisme van vraag en aanbod brengt mee dat de huurprijzen van woningen in het laagste prijssegment de jongste jaren het sterkst gestegen zijn: de hoge huurprijzen maken die woningen immers sterk gegeerd. Veelal gaat het dan om woningen van mindere kwaliteit, waarvan het aantal overeenkomstig diverse studies over de jaren heen stabiel blijft op een 300 000-tal. Ondanks de inspanningen ter zake is ook de sociale woningbouw geen remmende factor in die huurprijzenontwikkeling. Veel mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning zijn immers genoodzaakt zich op de private huurmarkt te richten door de aanhoudende schaarste aan sociale huurwoningen.

Wij zijn dan ook de mening toegedaan dat een structurele ingreep in de prijsontwikkeling op de private huurmarkt noodzakelijk is, waarbij meteen ook

d'établir un lien entre la qualité du logement et sa valeur locative. Le revenu cadastral est certes un indicateur en la matière, mais ce serait enfoncer des portes ouvertes que de prétendre que les revenus cadastraux actuels (datant généralement de 1975) ne correspondent plus du tout à la réalité. Plutôt que d'élaborer un tout nouveau système (par exemple un système de points comme celui qui est en vigueur aux Pays-Bas), nous proposons d'appliquer un coefficient multiplicatif au revenu cadastral, lequel fixe la valeur locative nette d'un logement en fonction de plusieurs paramètres, compte tenu, entre autres, des différences régionales.

Ce coefficient multiplicatif est fixé chaque année par un arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Pareil procédé permet de tenir compte de divers éléments spécifiques, comme les différences régionales, voire locales, qui caractérisent le marché du logement.

Étant donné qu'à notre avis, on ne peut imposer un loyer maximal que dans le cas d'un logement familial modeste, destiné à servir de résidence principale au preneur, on peut également prévoir une dérogation pour certains logements.

Les modifications apportées au revenu cadastral en cours d'année ne sont prises en compte qu'à partir de l'année suivant celle où a eu lieu la modification en question. En ce qui concerne le loyer maximum, la modification n'est autorisée que si elle fait suite à des travaux effectués par le bailleur ou à ses frais.

Si le loyer demandé excède le loyer annuel maximal, il est ramené de plein droit au niveau de ce dernier. Le locataire peut donc s'en rapporter à la loi proprement dite, sans devoir tenter la moindre procédure. S'il constate qu'il a malgré tout trop payé, c'est bien entendu l'article 1728*quater* du Code civil qui s'applique.

een koppeling wordt gemaakt tussen de kwaliteit van de woning en de (ver)huurwaarde ervan. Weliswaar is het kadastraal inkomen daartoe een graadmeter, maar we trappen een open deur in als we stellen dat de actuele kadastrale inkomens (die veelal dateren van 1975) compleet achterhaald zijn. Liever dan een geheel nieuw systeem uit te werken (zoals bijvoorbeeld een puntensysteem geldend in Nederland) pleiten wij ervoor om op het kadastraal inkomen — dat de nettohuurwaarde van een woning vastlegt op basis van verschillende indicaties, waarbij ook rekening gehouden wordt met regionale verschillen — een vermenigvuldigingscoëfficiënt toe te passen.

Die vermenigvuldigingscoëfficiënt wordt jaarlijks bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit vastgelegd. Zulke werkwijze maakt het mogelijk rekening te houden met diverse specifieke elementen, zoals regionale en zelfs plaatselijke verschillen, op de woningmarkt.

Vermits naar onze mening slechts de « modale gezinswoningen », bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder, onderworpen dienen te worden aan een maximale huurprijs, kunnen tevens bepaalde woningen vrijgesteld worden.

Wijzigingen van het kadastraal inkomen in de loop van het jaar worden pas verrekend vanaf het jaar, volgend op dat van de wijziging. Zij geldt wat betreft de maximale huurprijs evenwel uitsluitend als ze het gevolg is van werken uitgevoerd door de eigenaar of op zijn kosten.

Overschrijdt de gevraagde huurprijs de jaarlijkse maximale huurprijs, dan wordt de huurprijs van rechtswege tot deze laatste ingekort. De huurder kan zich dus op de wet zelf beroepen, zonder enige procedure te moeten voeren. Stelt hij vast dat hij toch teveel betaald heeft, dan is uiteraard artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Fatma PEHLIVAN.

**PROPOSITION DE LOI**

---

**Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

Au livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, il est inséré un article *7bis*, libellé comme suit :

« Art. *7bis*. — § 1<sup>er</sup>. Le loyer annuel ne peut toutefois jamais excéder le loyer annuel maximum.

§ 2. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, soustraire certains logements à l'application d'un loyer maximum.

§ 3. Le loyer annuel maximum est calculé en multipliant le revenu cadastral du logement par un coefficient fixé par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres.

Ce coefficient est fixé chaque année au plus tard le 31 janvier.

§ 4. Au cas où le revenu cadastral subirait une modification en cours d'année en raison de travaux effectués par le bailleur ou à ses frais, cette modification n'est prise en compte pour le calcul du loyer maximum qu'à partir de l'année suivante.

§ 5. Si l'indexation en application de l'article 6 ou la révision du loyer en application de l'article 7 excède le loyer annuel maximum, le loyer est ramené de plein droit au niveau de ce dernier. »

17 février 2005.

**WETSVOORSTEL**

---

**Artikel 1**

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

**Art. 2**

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel *7bis* ingevoegd, luidende :

« Art. *7bis*. — § 1. De huurprijs per jaar mag evenwel nooit meer bedragen dan de jaarlijkse maximale huurprijs.

§ 2. De Koning kan bij een in de Ministerraad overlegd besluit bepaalde woningen vrijstellen van de maximale huurprijs.

§ 3. De jaarlijkse maximale huurprijs wordt bekomen door het kadastraal inkomen van de woning te vermenigvuldigen met de coëfficiënt, bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit.

Die coëfficiënt wordt jaarlijks uiterlijk op 31 januari vastgelegd.

§ 4. Ingeval het kadastraal inkomen in de loop van het jaar gewijzigd wordt, ingevolge werken uitgevoerd door de eigenaar of op zijn kosten, heeft die wijziging slechts gevolgen voor de berekening van de maximale huurprijs voor het daaropvolgende jaar.

§ 5. Indien de indexatie, overeenkomstig artikel 6, of de herziening van de huurprijs, overeenkomstig artikel 7, de jaarlijkse maximale huurprijs overschrijdt, wordt de huurprijs van rechtswege tot die laatste ingekort. »

17 februari 2005.

Fatma PEHLIVAN.