

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2011-2012

---

24 NOVEMBRE 2011

---

## Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne l'instauration du loyer d'habitation juste

(Déposée par MM. Bert Anciaux et Guy Swennen)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui avait déjà été déposée à la Chambre des représentants par M. Renaat Landuyt et consorts (n° 53-0038/001).

La « proposition de loi complétant le Code civil en ce qui concerne les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur en vue d'instaurer un loyer maximum » répondait déjà, en 1995, à la problématique de l'augmentation excessive des loyers. Aujourd'hui, ce problème reste d'actualité et se pose peut-être encore avec plus d'acuité.

Le loyer d'une habitation est libre. À chaque nouveau contrat, le bailleur peut donc fixer librement le loyer. De ce fait, les loyers d'habitation ont fortement augmenté depuis le début des années 1980 (jusqu'en 1982, un blocage des loyers était en vigueur) et, en tout cas, beaucoup plus fortement que la valeur réelle et la qualité des habitations. Aujourd'hui, on ne peut dès lors plus parler de loyers justes. Afin de pouvoir garantir des loyers corrects, il est indispensable d'intervenir de manière structurelle dans l'évolution des prix sur le marché locatif privé, en établissant d'emblée un lien entre la qualité de l'habitation et sa valeur locative.

Le revenu cadastral constitue un bon baromètre à cet effet. Nous proposons dès lors d'appliquer un coefficient de multiplication au revenu cadastral qui détermine la valeur locative nette d'une habitation en

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2011-2012

---

24 NOVEMBER 2011

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de invoering van de eerlijke woningprijs betreft

(Ingediend door de heren Bert Anciaux en Guy Swennen)

---

### TOELICHTING

---

Dit voorstel herneemt de tekst van een voorstel dat eerder in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend door de heer Renaat Landuyt c.s. (nr. 53-0038/001).

Met het « wetsvoorstel tot aanvulling van de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, in het bijzonder om een maximumprijs in te stellen » werd in 1995 reeds tegemoet gekomen aan de problematiek van de buitensporig stijgende huurprijzen. Deze materie is vandaag zo mogelijk nog meer prangend en actueel.

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 80 (tot 1982 gold een huurprijsblokkering) sterk opgelopen zijn en alleszins veel sterker gestegen zijn dan de eigenlijke waarde en kwaliteit van de woning. Van eerlijke huurprijzen is vandaag geen sprake meer. Teneinde eerlijke huurprijzen te kunnen garanderen, is een structurele ingreep in de prijsontwikkeling op de private huurmarkt, waarbij meteen ook een koppeling wordt gemaakt tussen de kwaliteit van de woning en de (ver)huurwaarde ervan, noodzakelijk.

Het kadastraal inkomen is daartoe een goede graadmeter. We pleiten er dan ook voor om op het kadastraal inkomen — dat de nettohuurwaarde van een woning vastlegt op basis van verschillende

fonction de divers éléments, en ce compris les différences régionales.

L'ancienne proposition de loi optait encore pour la fixation d'un coefficient dans la loi, étant donné qu'à l'époque, la majorité des revenus cadastraux n'avaient depuis longtemps connu aucune adaptation. Depuis, une telle adaptation a eu lieu dans de nombreuses régions. Nous privilégions dès lors aujourd'hui le recours à un coefficient multiplicateur fixé annuellement, ce qui permettra de tenir compte en permanence de divers éléments spécifiques, telles les différences régionales ou même locales existant sur le marché du logement.

Ce coefficient multiplicateur est fixé chaque année par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Les modifications du revenu cadastral intervenues dans le courant de l'année ne sont prises en considération qu'à partir de l'année suivant celle de la modification. Toutefois, cette modification ne peut être répercutée sur le montant du loyer juste que si elle est la conséquence de travaux réalisés par le propriétaire ou à ses frais.

S'il excède le montant du loyer annuel juste, le loyer demandé est de plein droit ramené au montant de ce loyer juste. Le locataire peut donc se prévaloir de la loi elle-même, sans devoir introduire une quelconque procédure. S'il constate qu'il a tout de même payé un montant trop élevé, l'article 1728<sup>quater</sup> du Code civil peut bien entendu être appliqué.

\*  
\* \*

indicaties, waarbij ook rekening gehouden wordt met regionale verschillen — een vermenigvuldigingscoëfficiënt toe te passen.

In het oude wetsvoorstel werd nog gekozen voor een in de wet vastgesteld coëfficiënt omdat het kadastraal inkomen toen veelal sinds lange tijd niet meer was aangepast. Ondertussen is die aanpassing in veel regio's reeds doorgevoerd. Daarom opteren we er vandaag voor om eerder met een vermenigvuldigingsfactor te werken die jaarlijks door de regering wordt vastgelegd. Op die manier kan voortdurend rekening gehouden worden met diverse specifieke elementen, zoals regionale en zelfs plaatselijke verschillen, op de woningmarkt.

Die vermenigvuldigingscoëfficiënt wordt jaarlijks bij een in de Ministerraad vastgesteld koninklijk besluit vastgelegd. 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 de eerlijke huurprijs betreft evenwel uitsluitend als ze het gevolg is van werken uitgevoerd door de eigenaar of op zijn kosten.

Overschrijdt de gevraagde huurprijs de jaarlijkse eerlijke 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<sup>quater</sup> van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Bert ANCIAUX.  
Guy SWENNEN.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, il est inséré un article 7/1 libellé comme suit :

«Art. 7/1. — § 1<sup>er</sup>. Le loyer annuel ne peut être supérieur au loyer annuel juste.

§ 2. Le loyer annuel juste est calculé en multipliant le revenu cadastral de l'habitation par un coefficient fixé par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres.

Le coefficient est fixé annuellement, au plus tard le 31 janvier.

§ 3. Si le revenu cadastral change en cours d'année à la suite de travaux effectués par le propriétaire ou à ses frais, ce changement n'aura de répercussions que sur le calcul du loyer juste de l'année suivante.

§ 4. Si l'indexation, prévue à l'article 6, ou la révision du loyer, prévue à l'article 7, dépasse le loyer annuel juste, le loyer sera ramené de plein droit au loyer annuel juste.»

14 novembre 2011.

**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 7/1 ingevoegd, luidende :

«Art. 7/1. — § 1. De huurprijs per jaar bedraagt niet meer dan de jaarlijkse eerlijke huurprijs.

§ 2. De jaarlijkse eerlijke huurprijs wordt berekend door het kadastraal inkomen van de woning te vermenigvuldigen met de coëfficiënt bepaald bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

De coëfficiënt wordt jaarlijks uiterlijk op 31 januari vastgesteld.

§ 3. 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 eerlijke huurprijs voor het daaropvolgende jaar.

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

14 november 2011.

Bert ANCIAUX.  
Guy SWENNEN.