

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

10 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

réglant temporairement
les baux et autres conventions
concédant la jouissance d'un immeuble

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. GRAFÉ

Art. 2

A) En ordre principal :

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Cet article préjuge de l'acceptation par le législateur du « Grand projet sur le contrat de louage » (Doc. n° 120/22, art. 3, art. 1728bis du C.c.) proposé par le Gouvernement.

Ce projet n'a été approuvé ni par la Chambre, ni par le Sénat. Cet article sort donc totalement du cadre des affaires courantes, que peut seul traiter le Gouvernement démissionnaire.

B) En ordre subsidiaire :

1) Au § 1, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci pourra être appliquée une fois par année de location et, au plus tôt, au jour anniversaire, soit de l'entrée en vigueur du bail, soit de la dernière adaptation du loyer.

Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation. »

JUSTIFICATION

Le texte du projet introduit dans les dispositions légales un élément étranger (le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail), qui est

Voir :

12 (1981-1982) :

— N° 1 : Projet de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

10 DECEMBER 1981

WETSONTWERP

tot tijdelijke regeling van de huur-
en andere overeenkomsten die het genot
van een onroerend goed verlenen

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFÉ

Art. 2

A) In hoofdde :

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Dit artikel loopt vooruit op de goedkeuring door de wetgever van het grote ontwerp betreffende de huurovereenkomsten (Stuk n° 120/22, art. 3, art. 1728bis van het B. W.), zoals dat door de Regering is voorgesteld.

Dit ontwerp werd noch door de Kamer noch door de Senaat aangenomen en het hoort dus helemaal niet huis bij de lopende zaken, die de enige zijn welke de ontslagnemende Regering mag behandelen.

B) In bijkomende orde :

1) In § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze eenmaal per jaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag hetzij van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, hetzij van de laatste aanpassing van de huurprijs.

Voor die aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen. »

VERANTWOORDING

Het ontwerp voert in de wetsbepalingen ter zake een vreemd element (de verjaring van de inwerkingtreding van de overeenkomst) in,

Zie :

12 (1981-1982) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

incompatible avec les autres dispositions du projet, et notamment avec son article 6.

En effet, aux termes de ce dernier article, un bailleur qui n'aurait pas prévu antérieurement l'indexation de ses loyers, pourrait en réclamer l'adaptation au 1^{er} janvier 1982, alors qu'un bailleur dont le contrat de bail prévoit l'indexation du loyer ne pourrait appliquer cette adaptation qu'au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit, dans le cas le moins favorable, en décembre 1982.

2) Au même § 1, dernier alinéa, deuxième et troisième lignes, remplacer les mots « est entré en vigueur » par les mots « a été conclu ».

JUSTIFICATION

1) L'indice de départ doit être celui qui est connu au moment de la signature du bail, et non pas celui qui est inconnu, à savoir celui de l'entrée en vigueur du bail, qui peut être postérieure de plusieurs semaines — voire plusieurs mois — à la signature du contrat.

2) De plus il est évident que les parties conviennent d'un certain loyer compte tenu de la valeur de la monnaie au moment de leurs discussions, c.à.d. au moment de la signature du bail : l'un est lié à l'autre.

Dans cet esprit la Cour de Cassation a jugé dans son arrêt du 20 décembre 1979 (J. T., 22 mars 1980, page 208) que « c'est en tenant compte du pouvoir d'achat de la monnaie, connu au moment de leur convention, que les parties sont censées fixer le futur loyer de l'immeuble ».

3) Dans son avis détaillé du 25 avril 1978, page 33, le Conseil d'Etat a donné un avis semblable au sujet d'un texte proposé par le Gouvernement.

On y lit en effet :

« Le calcul de l'indexation se fonde sur le prix qui a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail, mais ce prix convenu est supposé correspondre à l'indice du mois qui précède celui où le locataire est mis en jouissance de la chose louée. Il n'y a donc pas concomitance. Un long délai peut séparer la conclusion d'un bail et son entrée en vigueur »...

Plus loin le Conseil d'Etat signale encore :

« Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement déclare se baser, pour le rajustement du prix des baux, sur les dispositions de la loi du 10 avril 1975.

Dans l'article 2 de cette loi, l'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui où la variation a été convenue. C'était donc le dernier indice publié au moment où les parties se mettaient d'accord sur le prix, qui était retenu, ce qui évitait toute difficulté ».

4) Au cours des discussions parlementaires on note enfin que le critère suivant avait été retenu pour fixer la date de l'indice de départ : « c'est la date à laquelle les obligations des parties entrent en vigueur, et à partir de laquelle chaque partie peut en exiger l'exécution ».

Or ceci correspond, en droit comme en fait, à la date de la conclusion du bail, puisque dès la signature de ce dernier, des obligations spécifiques prennent naissance, par exemple :

- paiement d'une garantie par le preneur,
- obligation de la rembourser,
- indisponibilité du bien si ce n'est, à la date fixée, au profit du preneur,
- possibilité pour le preneur de sous-louer, voire de céder son bail,
- commande de certains travaux par le preneur ou le bailleur, à exécuter dans les lieux loués, en se référant à l'indice salarial de la date de la commande, et non de l'entrée en jouissance,
- indemnité de rupture prévue en cas de rupture du contrat, etc.

En conclusion, la seule date logique à laquelle se référer pour l'indice de départ est celle de la conclusion du bail (signature). Cette date est également indubitable et écrite.

dat onverenigbaar is met de andere bepalingen van het ontwerp, met name met artikel 6.

Luidens dit artikel immers kan de verhuurder die de indexering van de huurprijs vroeger niet had bedongen, vanaf 1 januari 1982 een aanpassing van de huurprijs vorderen, terwijl de verhuurder die in de huurovereenkomst die indexering wel degelijk had bedongen, de aanpassing van de huurprijs ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, d.w.z., in het minst gunstige geval, in december 1982 kan vorderen.

2) In dezelfde § 1, laatste lid, op de derde regel, de woorden « in werking is getreden » vervangen door de woorden « is gesloten ».

VERANTWOORDING

1) Het aanvangsindexcijfer moet het indexcijfer zijn dat bekend is op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst en niet een indexcijfer dat onbekend is, met name dat van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, die soms verschillende weken — en zelfs maanden — later kan vallen dan de ondertekening van de overeenkomst.

2) Overigens is het duidelijk dat de partijen onderling overeenkomen over een bepaalde huurprijs met inachtneming van de waarde van de munt op het ogenblik van hun onderhandelingen d.w.z. op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst : het ene hangt samen met het andere.

Zo oordeelde het Hof van Cassatie in zijn arrest van 20 december 1979 (J. T., 22 maart 1980, blz. 208) dat de partijen geacht worden de toekomstige huurprijs van het goed vast te stellen op grond van de koopkracht van de munt die bekend is op het ogenblik van hun overeenkomst.

3) In zijn omstandig advies van 25 april 1978, blz. 33, gaf de Raad van State trouwens een zelfde mening te kennen in verband met een door de Regering voorgestelde tekst.

Daarin wordt immers gepreciseerd wat volgt :

« Grondslag voor het berekenen van de indexering is de prijs die tussen partijen overeengekomen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, maar die bedongen prijs wordt geacht overeen te stemmen met het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurder in het genot gesteld wordt van het gehuurde goed. Er is dus geen gelijktijdigheid. Er kan heel wat tijd verlopen tussen het sluiten en het in werking treden van een huurovereenkomst. »

Voorts wees de Raad van State nog op het volgende :

« In de memorie van toelichting verklaart de Regering zich voor de aanpassing van de huurprijzen te hebben gebaseerd op de bepalingen van de wet van 10 april 1975.

Volgens artikel 2 van die wet is het aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd. In aanmerking kwam dus het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt was op het tijdstip waarop partijen zich over de prijs akkoord verklaarden; iedere moeilijkheid werd hierdoor voorkomen. »

4) In de loop van de parlementaire besprekingen noteert men ten slotte dat het volgende criterium werd vastgelegd om de datum van het aanvangsindexcijfer vast te leggen : « het is de datum waarop de verplichtingen van beide partijen een aanvang nemen en vanaf welke iedere partij de uitvoering kan eisen ».

Zowel in rechte als in feite beantwoordt zulks aan de datum van de afsluiting van de huurovereenkomst, aangezien vanaf de ondertekening van die overeenkomst specifieke verplichtingen ontstaan zoals :

- betaling van een waarborg door de huurder,
- verplichting om die waarborg terug te geven,
- onbeschikbaarheid van het goed, uitgezonderd ten behoeve van de huurder en vanaf de gestelde datum,
- mogelijkheid voor de huurder om te onderverhuren of om zijn huur af te staan,
- opdracht van de huurder of de verhuurder om bepaalde werken uit te voeren in het gehuurde goed, met verwijzing naar de loonindex op de datum van de opdracht, en niet van de ingenottreding,
- vergoeding bij eventuele verbreking van de overeenkomst, enz.

Tot besluit is de enige logische datum waarnaar voor het aanvangsindexcijfer kan worden verwezen, die van het sluiten van de huurovereenkomst (ondertekening). Die datum ligt tevens ondubbelzinnig en schriftelijk vast.

Les lois d'exception elles-mêmes ont repris cette notion qui est actuellement universellement admise.
Il n'y a donc aucune raison de la modifier.

J.-P. GRAFE
le HARDY de BEAULIEU

Ook de uitzonderingswetten hebben dat — thans algemeen aanvaarde — begrip overgenomen.
Bijgevolg is er geen reden om daarin verandering te brengen.

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. RISOPOULOS

Art. 2

1) Au § 1, compléter le premier alinéa par ce qui suit :

« Cette disposition s'applique à tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1981. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1982. »

JUSTIFICATION

S'il est normal et souhaitable de n'appliquer qu'une seule adaptation par an et si, de même, il serait peu équitable d'appliquer cette adaptation dès le 1^{er} janvier 1982 à des baux qui auraient moins de douze mois d'existence, une injustice évidente pourrait naître si l'on faisait de la date d'entrée en vigueur du bail le seul critère chronologique de l'adaptation : on imagine facilement que la loi pourrait être réduite à néant ou à bien peu de choses pour les baux conclus dans les derniers mois de l'année.

2) Au même § 1, dernier alinéa, deuxième et troisième lignes, remplacer les mots « est entré en vigueur » par les mots « a été conclu ».

JUSTIFICATION

L'indice de départ doit être celui qui correspond à la volonté des parties et qui est connu au moment de la signature du bail, et non pas celui qui est inconnu, à savoir celui de l'entrée en vigueur du bail, qui peut être postérieure de plusieurs semaines — voire plusieurs mois — à la signature du contrat.

Il est évident aussi que les parties conviennent d'un certain loyer compte tenu de la valeur de la monnaie au moment de leurs discussions, c'est-à-dire au moment de la signature du bail.

En ce sens, la Cour de Cassation a jugé dans son arrêt du 20 décembre 1979 (J. T., 22 mars 1980, page 208), que « c'est en tenant compte du pouvoir d'achat de la monnaie, connu au moment de leur convention, que les parties sont censées fixer le futur loyer de l'immeuble ».

Dans son avis détaillé du 25 avril 1978, page 33, le Conseil d'Etat donnait d'ailleurs un avis semblable au sujet d'un texte proposé par le Gouvernement.

On y lit en effet : « Le calcul de l'indexation se fonde sur le prix qui a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail, mais ce prix convenu est supposé correspondre à l'indice du mois qui précède celui où le locataire est mis en jouissance de la chose louée. Il n'y a donc pas concomitance. Un long délai peut séparer la conclusion d'un bail et son entrée en vigueur ».

Plus loin le Conseil d'Etat signalait encore : « Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement déclare se baser, pour le rajustement du prix des baux, sur les dispositions de la loi du 10 avril 1975. Dans l'article 2 de cette loi, l'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui où la variation a été convenue. C'était donc le dernier indice publié au moment où les parties se mettaient d'accord sur le prix qui était retenu, ce qui évitait toute difficulté ».

II. — AMFENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER RISOPOULOS

Art. 2

1) In § 1, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« Deze bepaling is van toepassing op alle huurovereenkomsten die na 1 januari 1981 zijn gesloten. Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 zijn gesloten, mag de jaarlijkse aanpassing gebeuren vanaf 1 januari 1982. »

VERANTWOORDING

Het is normaal en wenselijk slechts één enkele aanpassing per jaar toe te passen; het zou ook niet zeer redelijk zijn die aanpassing op 1 januari 1982 toe te passen voor huurovereenkomsten die minder dan twaalf maanden oud zijn. Toch zou het echt onrechtvaardig zijn uitsluitend de datum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst als enig chronologisch criterium voor de aanpassing aan te nemen : men kan zich gemakkelijk indenken dat de wet op niets zou neerkomen of heel weinig uitwerking zou hebben voor de huurovereenkomsten die tijdens de laatste maanden van het jaar zijn gesloten.

2) In dezelfde § 1, laatste lid, op de derde regel, de woorden « in werking is getreden » vervangen door de woorden « is gesloten ».

VERANTWOORDING

Het aanvangsindexcijfer moet het indexcijfer zijn dat overeenstemt met de wil van de partijen, dat bekend is op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst en niet een indexcijfer dat onbekend is, met name dat van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, die soms verschillende weken — en zelfs maanden — later kan vallen dan de ondertekening van de overeenkomst.

Overigens is het duidelijk dat de partijen onderling overeenkomen over een bepaalde huurprijs met inachtneming van de waarde van de munt op het ogenblik van hun onderhandelingen, d.w.z. op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst.

Zo oordeelde het Hof van Cassatie in zijn arrest van 20 december 1979 (J. T., 22 maart 1980, blz. 208) dat de « partijen geacht worden de toekomstige huurprijs van het goed vast te stellen op grond van de koopkracht van de munt die bekend is op het ogenblik van hun overeenkomst ».

In zijn omstandig advies van 25 april 1978, blz. 33, gaf de Raad van State trouwens eenzelfde mening te kennen in verband met een door de Regering voorgestelde tekst.

Daarin wordt immers gepreciseerd wat volgt : « Grondslag voor het berekenen van de indexering is de prijs die tussen partijen overeengekomen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, maar die bedongen prijs wordt geacht overeen te stemmen met het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurder in het genot gesteld wordt van het gehuurde goed ». Er is dus geen gelijktijdigheid. Er kan heel wat tijd verlopen tussen het sluiten en het in werking treden van een huurovereenkomst ».

Voorts wees de Raad van State nog op het volgende : « In de memorie van toelichting verklaart de Regering zich voor de aanpassing van de huurprijzen te hebben gebaseerd op de bepalingen van de wet van 10 april 1975. Volgens artikel 2 van de wet is het aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd. In aanmerking kwam dus het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt was op het tijdstip waarop partijen zich over de prijs akkoord verklaarden; iedere moeilijkheid werd hierdoor voorkomen. »

Les lois d'exception elles-mêmes ont également repris cette notion qui correspond à l'équilibre et à la sécurité des contrats pour chacune des parties en cause.

B. RISPOULOS

III. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. B. COOLS

Art. 3

Au § 1, dernière ligne, remplacer le pourcentage de « 6 % » par celui de « 5 % ».

JUSTIFICATION

On peut prévoir une stagnation de la croissance du P. N. B. en 1982.

A l'heure où on recommande la modération des revenus du travail, il nous paraît logique d'exiger également, sinon en premier lieu, la modération des autres revenus.

Par ailleurs, il ne peut être question d'anticiper l'inflation.

IV. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. BAERT

Art. 2

Compléter cet article par un § 3, libellé comme suit :

« § 3. Par dérogation au § 1, premier alinéa, l'adaptation peut s'effectuer à titre exceptionnel le 1^{er} janvier 1982, dans les limites prévues à l'article 3. »

V. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DELAHAYE

Art. 3

A) En ordre principal :

Supprimer les §§ 1 et 2.

In de uitzonderingswetten zelf werd dat begrip eveneens overgenomen, hetgeen zorgt voor een veilige en evenwichtige uitvoering van de huurovereenkomsten voor elk van de betrokken partijen.

III. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER B. COOLS

Art. 3

In § 1, op de laatste regel, het percentage « 6 % » vervangen door het percentage « 5 % ».

VERANTWOORDING

De stijging van het B. N. P. zal in 1982 zeer waarschijnlijk op de nul-lijn liggen.

Matiging wordt gevraagd op het inkomen uit arbeid. Wij geloven dat het bijgevolg vanzelfsprekend is dat eveneens, zo niet in de eerste plaats, matiging wordt gevraagd op het inkomen dat niet uit arbeid voortspuit.

Tevens mag zeker op de inflatie niet vooruitgelopen worden.

B. COOLS
L. VAN DEN BOSSCHE
L. VAN DEN BRANDE

IV. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT

Art. 2

Dit artikel aanvullen met een § 3 luidend als volgt :

« § 3. Bij afwijking van het eerste lid van § 1 kan de aanpassing uitzonderlijk geschieden per 1 januari 1982, binnen de perken van het bepaalde bij artikel 3. »

F. BAERT

V. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER DELAHAYE

Art. 3

A) In hoofddeorde :

§§ 1 en 2 weglaten.

JUSTIFICATION

L'article 2 du projet établit le principe d'une seule adaptation du loyer par an selon une méthode déterminée.

Ce principe est acceptable.

On ne comprend toutefois pas pourquoi l'article 3, § 1, prévoit immédiatement une exception en disposant que l'augmentation ainsi déterminée ne peut être appliquée intégralement et qu'elle ne peut excéder 6 %.

Il faut rétablir la liberté des baux dans le cadre du principe prévu à l'article 2.

Des études sur le blocage des loyers ont en effet montré que cette mesure présente, à long terme, des conséquences dangereuses qui portent préjudice à la collectivité et aux locataires, à savoir taudisation, pénurie de logements, désorganisation du marché immobilier, restriction de la mobilité de la population, etc.

B) En ordre subsidiaire :

1) Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Si l'augmentation des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982 dépasse le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, majoré de 6 %, le preneur a le droit de mettre fin au bail, moyennant observation d'un délai de préavis de six mois maximum, pendant lequel l'augmentation demeure limitée à 6 %. »

2) Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

L'amendement tend, d'une part, à restaurer la liberté des conventions dans le cadre de l'article 2 et, d'autre part, à empêcher que l'indexation intégrale qui correspondrait à la réalité, n'entraîne une charge trop lourde pour les preneurs. Ceux-ci seraient en droit de quitter l'immeuble si l'indexation entraînait une augmentation supérieure à 6 %. Cette disposition faciliterait la transition vers la liberté dans les années à venir.

Art. 4

Modifier cet article comme suit :

« Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixés conformément à l'article 3 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982, même en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants pour autant qu'il s'agisse du même contrat de louage, en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants ou encore en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties. »

JUSTIFICATION

Des différends sont nés au sujet de la question de savoir si la loi est également d'application lorsqu'un nouveau contrat a été conclu avec un nouveau preneur (par exemple après que le bien sera resté inoccupé pendant six mois).

Sur ce point, des décisions en sens contraire ont été rendues.

Le présent amendement a pour but de préciser que, dans ce cas-là, la loi n'est pas d'application.

VERANTWOORDING

Artikel 2 van het ontwerp stelt een beginsel vast, namelijk de aanpassing van de huurprijs éénmaal per jaar volgens een bepaalde methode.

Dit beginsel is aanvaardbaar.

Men begrijpt echter niet waarom § 1 van artikel 3 onmiddellijk een uitzondering bepaalt, namelijk dat de verhoging zoals principieel vastgelegd geen volledige uitwerking zal krijgen en beperkt wordt tot 6 %.

Binnen het principe vastgelegd in artikel 2 moet teruggekeerd worden naar de vrijheid van de overeenkomsten.

Studies nopens de huurprijbsblokkering hebben inderdaad aangetoond dat zulke praktijk op lange termijn gevaarlijke gevolgen heeft die uiteindelijk ten nadele van de gemeenschap, inbegrepen de huurders, uitvallen zoals : verkrotting, schaarste van de huisvesting, verstoring van de immobiliënmarkt, beperking van de mobiliteit van de bevolking, enz.

B) In bijkomende orde :

1) § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Indien de verhoging van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982 hoger is dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %, heeft de huurder het recht het contract te beëindigen mits inachtneming van een opzegging van ten hoogste zes maanden gedurende dewelke de verhoging beperkt blijft tot 6 %. »

2) § 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Het doel van dit amendement is enerzijds terug te komen tot de vrijheid van de overeenkomsten in het kader van artikel 2 en anderzijds te verhinderen dat een integrale indexatie, beantwoordend aan de realiteit, te zwaar zou uitvallen voor de huurders. Deze zouden het recht hebben het goed te verlaten indien de indexatie een verhoging van meer dan 6 % als gevolg zou hebben. Deze bepaling zou een overgang naar de vrijheid in de komende jaren vergemakkelijken.

Art. 4

Dit artikel wijzigen als volgt :

« Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 3, blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert voor zover het om hetzelfde huurcontract gaat of wanneer de huur-overeenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen ». »

VERANTWOORDING

Betwistingen zijn gerezen om te weten of de wet ook van toepassing was wanneer een nieuw huurcontract werd gesloten met een nieuwe huurder (bijv. nadat het goed gedurende 6 maanden leeg was gebleven).

Men vindt beslissingen in tegengestelde zin op dat stuk.

Dit amendement heeft als doel duidelijk te stellen dat de wet in dit geval niet van toepassing is.

Th. DELAHAYE
P. DE ROUBAIX

VI. — AMENDEMENT PRÉSENTÉ

PAR MM. VAN DEN BOSSCHE
ET B. COOLS

Art. 4

Modifier cet article comme suit :

« Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 3 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982, même *en cas de prorogation ou de cession du bail ou en cas de conclusion d'un nouveau bail entre les mêmes parties ou entre une ou plusieurs parties nouvelles.* »

JUSTIFICATION

Nous proposons d'en revenir aux lois antérieures, autour desquelles s'était constituée une jurisprudence claire et cohérente.

Si elle n'est pas compensée par une amélioration de la qualité du logement telle que visée à l'article 2, § 2, a), l'augmentation du loyer réclamé à un nouveau locataire n'est pas admissible.

De telles pratiques entraînent une augmentation rapide des loyers et stimulent l'inflation. Le fait de prévoir la possibilité d'augmenter les loyers constitue en outre une invitation aux grands propriétaires de se débarrasser de leurs locataires aussi vite que possible, au besoin en enfreignant ou en tournant l'obligation légale de proroger le bail, afin de pouvoir obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire.

Tout cela est en contradiction totale avec la philosophie des lois temporaires relatives aux loyers.

VII. — SOUS-AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. DEFRAIGNE
A L'AMENDEMENTDE M. DELAHAYE
(voir n° V, ci-avant)

Art. 4

A l'avant-dernière ligne, entre les mots « ou encore » et les mots « en cas de renouvellement » insérer les mots « sans porter atteinte à l'article 1, § 3 ».

J. DEFRAIGNE

VI. — AMENDEMENT VOORGESTELD

DOOR DE HEREN VAN DEN BOSSCHE
EN B. COOLS

Art. 4

Dit artikel wijzigen als volgt :

« Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 3 blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs *wanneer de huurovereenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen of tussen één of meerdere nieuwe partijen.* »

VERANTWOORDING

Wij stellen voor terug te grijpen naar de vroegere wetten, waar- rond in de rechtspraak duidelijkheid en consensus was gegroeid.

Indien daar geen verbetering van de woonkwaliteit tegenover staat zoals voorzien in artikel 2, § 2, a), is een huurprijsverhoging bij een nieuwe huurder niet toelaatbaar.

Zo'n praktijken jagen huurprijzen en inflatie de hoogte in. Als men de mogelijkheid de huur te verhogen open laat, is dit bovendien een uitnodiging aan grote huiseigenaars om zich zo snel mogelijk van hun huurder te ontdoen, desnoods door inbreuk op of omzeiling van de verlenging voorzien in de wet, met het oog op de hogere huurprijs die men van een nieuwe huurder kan bekomen.

Dit alles is volledig in tegenspraak met de filosofie van de tijde- lijke huurwetten.

L. VAN DEN BOSSCHE
B. COOLS

VII. — SUBAMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER DEFRAIGNE
OP HET AMENDEMENTVAN DE HEER DELAHAYE
(zie supra n° V)

Art. 4

Op de voorlaatste regel, tussen de woorden « gaat of » en de woorden « wanneer de huurovereenkomst » de woor- den « onverminderd de toepassing van het bepaalde in arti- kel 1, § 3 » invoegen.