

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

15 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DELAHAYE

AU TEXTE

ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 2

Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'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.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail a été conclu.

Voir :

12 (1981-1982) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 et 3 : Amendements.
- N° 4 : Rapport.
- Nos 5 et 6 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

15 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 DELAHAYE

OP DE TEKST

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 2

Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

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

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

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst is gesloten.

Zie :

12 (1981-1982) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- Nrs 2 en 3 : Amendementen.
- N° 4 : Verslag.
- Nrs 5 en 6 : Amendementen

En cas de modification du loyer prévue ou autorisée par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

§ 1bis. Si l'application du § 1 entraîne pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982 une augmentation qui dépasse 6 % du loyer légalement exigible au 31 décembre 1981, le preneur peut résilier le bail moyennant un préavis de 6 mois maximum pendant lequel l'augmentation est limitée à 6 %.

JUSTIFICATION

Le § 1 reprend le principe prévu à l'article 2, § 1, du projet de loi déposé par le Gouvernement.

Ce principe, qui est sain, prévoit une adaptation du loyer par an selon une méthode déterminée.

Il figurait déjà à l'article 2 de la loi de 1975 et avait toujours été confirmé jusqu'à son abandon par la loi du 23 décembre 1980.

Ainsi que le Ministre l'a souligné dans son exposé, cet abandon a été déploré par l'ensemble de la doctrine étant donné qu'il laisse la possibilité de prévoir de manière absolument légale des clauses fantaisistes et abusives dans les baux qui seront conclus en 1982.

Il est dès lors regrettable que la commission ait jugé bon de supprimer cet article.

Abstraction faite de deux modifications concernant l'entrée en vigueur de l'adaptation et l'indice de départ, l'article tel qu'il a été présenté par le Gouvernement est resté inchangé.

Maintenant que la loi a établi le principe du rattachement des loyers à l'index, on ne comprend pas pourquoi on instaure immédiatement une exception, comme cela est fait à l'article 3 actuel qui prévoit que l'effet de la mesure d'augmentation reste limité à 6 %.

Il convient, dans le respect du principe établi au § 1, d'en revenir à la liberté des conventions.

Des études sur le blocage des loyers ont en effet montré que cette mesure a, à long terme, des répercussions dangereuses qui portent finalement préjudice à la communauté, y compris aux locataires, à savoir la taudisation, la pénurie de logements, la désorganisation du marché immobilier, la limitation de la mobilité de la population, etc.

On peut néanmoins admettre qu'après six ans de blocage des loyers, il soit impossible d'en revenir immédiatement à la liberté pure et simple dans le cadre du § 1 de l'article 2.

Il est dès lors inséré un § 2 aux termes duquel il est loisible au propriétaire de donner son plein effet à l'article 2, mais en vertu duquel le locataire pourrait éviter l'indexation intégrale.

Ce dernier aurait le droit de quitter les lieux dans le cas où l'indexation se traduirait par une augmentation supérieure à 6 %.

On peut penser que cette disposition est de nature à faciliter un retour à la liberté des conventions dans les prochaines années et inciter entre-temps le propriétaire à adopter une attitude raisonnable.

Nous avons repris ici le taux de 6 % proposé par le Gouvernement.

Art. 3

A la 4^e ligne, entre les mots « des contractants » et les mots « ou en cas de renouvellement », insérer les mots « lorsqu'il s'agit du même bail ».

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, ainsi que le Ministre l'a d'ailleurs admis en commission.

In geval van wijziging van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

§ 1bis. Indien bij toepassing van § 1 de verhoging voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982 hoger is dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisenbaar is, verhoogd met 6 %, heeft de huurder het recht het contract te beëindigen mits inachtneming van een opzegging van ten hoogste 6 maanden gedurende dewelke de verhoging beperkt blijft tot 6 %.

VERANTWOORDING

Paragraaf 1 herneemt het beginsel uitgedrukt in artikel 2, § 1, van het wetsontwerp door de Regering voorgesteld.

Dit beginsel bepaalt de aanpassing van de huurprijs eenmaal per jaar, volgens een bepaalde methode en is gezond.

Het was reeds opgenomen in artikel 2 van de wet van 1975 en nadien werd het steeds opnieuw herhaald doch door de wet van 23 december 1980 opgeheven.

Zoals de Minister er in zijn uiteenzetting aan herinnert, werd deze opheffing unaniem door de rechtsleer betreurd omdat daardoor allerlei fantasierijke en overdreven aanpassingsclausules op volledige wettelijke wijze kunnen worden ingevoerd in de huurovereenkomsten die in 1982 worden afgesloten.

Het is dan ook betreurenswaardig dat de commissie geacht heeft dit artikel weer te moeten afschaffen.

Aan het artikel zoals door de Regering voorgesteld, werden op twee wijzigingen na met betrekking tot de inwerkingtreding van de aanpassing en van het aanvangsindexcijfer, geen wijzigingen aangebracht.

Wanneer nu de wet het beginsel heeft vastgesteld van de koppeling van de huurprijzen aan de index, begrijpt men niet waarom men onmiddellijk, zoals in het huidige artikel 3 wordt gedaan, een uitzondering bepaalt, namelijk dat de verhoging geen volledige uitwerking krijgt en beperkt blijft tot 6 %.

Binnen het principe vastgesteld in het § 1 moet teruggekeerd worden naar de vrijheid van de overeenkomsten.

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

Evenwel kan men aannemen dat na zes jaar blokkering van de huurprijzen men niet onmiddellijk kan teruggaan naar de loutere vrijheid, in het kader van het § 1 van artikel 2.

Bijgevolg wordt een § 2 ingelast waarbij het de eigenaar vrij staat de volledige uitwerking te geven aan artikel 2 maar de gevolgen van een integrale indexatie zouden kunnen worden afgeweerd door de huurder.

Deze zou het recht hebben het goed te verlaten indien de indexatie een verhoging van meer dan 6 % als gevolg zou hebben.

Men kan aannemen dat deze bepaling een overgang naar de vrijheid in de komende jaren vergemakkelijkt en, ondertussen, de eigenaar zal aanzetten tot redelijkheid.

Het percentage van 6 % door de Regering voorgesteld werd hier opnieuw opgenomen.

Art. 3

Op de 4^e regel, tussen de woorden « contractanten verandert » en de woorden « of wanneer » de woorden « voor zover het om hetzelfde huurcontract gaat » invoegen.

VERANTWOORDING

Betwistingen zijn gerezen om te weten of de wet ook van toepassing was wanneer een nieuw huurcontract werd gesloten met een nieuwe huurder (bijvoorbeeld nadat het goed gedurende zes 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, zoals de Minister trouwens in commissie heeft toegegeven.

Art. 5

A la première ligne, supprimer les mots « conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et ».

JUSTIFICATION

La commission a jugé nécessaire de n'appliquer ce principe qu'aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978.

Cette modification n'a aucun fondement logique.

En effet, l'article 5 n'est en principe applicable qu'aux baux qui sont prorogés conformément à l'article 4 de la présente loi nonobstant toute disposition contractuelle.

Citons par exemple les chambres meublées qui sont données en location pour trois ou six mois et pour lesquelles aucune clause d'indexation n'a été prévue, précisément en raison de la brièveté du terme.

Aucune indexation ne serait possible pour ces locations lorsque le bail a été conclu après le 1^{er} janvier 1978, ce qui est absolument injuste.

On peut seulement admettre qu'une seule indexation puisse être appliquée par an, et ce, conformément au principe établi à l'article 2 proposé par les présents amendements.

II. — AMENDEMENT EN ORDRE SUBSIDIAIRE

PRÉSENTÉ

PAR MM. VAN DEN BOSSCHE ET Bob COOLS

A LEUR AMENDEMENT ANTERIEUR

(voir Doc. n° 12/5-I)

Art. 2

Compléter le § 1 par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« L'adaptation du loyer au coût de la vie est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois. »

Art. 5

Op de eerste en op de tweede regel, de woorden « afgesloten vóór 1 januari 1978 en » weglaten.

VERANTWOORDING

De commissie heeft het nodig geacht dit beginsel slechts van toepassing te laten verklaren op de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1978.

Deze wijziging steunt op geen enkele redelijke grondslag.

Inderdaad, artikel 5 is principieel van toepassing op huurovereenkomsten die krachtens artikel 4 van deze wet worden verlengd in strijd met de contractuele bepalingen.

Men denke bijvoorbeeld aan de gemeubelde kamers die voor drie of zes maanden worden verhuurd en waarvoor, precies omwille van deze korte tijdsspanne, geen indexatie werd voorzien.

Voor deze verhuringen zou geen indexatie mogelijk zijn wanneer zij werden afgesloten na 1 januari 1978, hetgeen volledig onbillijk is.

Alleen kan men aannemen, maar dit spruit voort uit het principe, vastgelegd in artikel 2 bij deze amendementen voorgesteld, dat de indexatie een keer per jaar mag gebeuren.

T. DELAHAYE

II. — AMENDEMENT IN BIJKOMENDE ORDE

VOORGESTELD

DOOR DE HEREN VAN DEN BOSSCHE EN Bob COOLS

OP HUN VROEGER AMENDEMENT

(zie Stuk n° 12/5-I)

Art. 2

Paragraaf 1 aanvullen met een nieuwe lid, luidend als volgt :

« De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken. »

L. VAN DEN BOSSCHE
Bob COOLS