

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983
24 NOVEMBER 1982

WETSONTWERP

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

I. — AMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU

Artikel 1.

In § 1, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden, met
uitzondering van artikel 4 voor wat deze laatste betreft, evenals
op de roerende goederen waarvan het onroerend goed is voor-
zien ».

VERANTWOORDING

Het onderhavige amendement wil voor de aanhorigheden het principe van de
verlenging van rechtswege dat in artikel 4 van deze wet is bevestigd, uitsluiten.

Heel wat eigenaars ondervinden immers moeilijkheden om hun goed te verhu-
ren, omdat zij de eventuele huurder niet het volledige genot van het goed kunnen
waarborgen.

Zulks is met name het geval voor een gebouw of een appartement waarvan de
garage het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst.

Het genot van de garage zal vaak van beslissende aard zijn voor de eventuele
huurder van het goed en daarom is het best, voor wat het genot betreft, in die
gevallen opnieuw de gemeenrechtelijke regeling toe te passen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983
24 NOVEMBRE 1982

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENT PRESENTE
PAR M. le HARDY de BEAULIEU

Article 1.

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

« Elle s'applique également aux dépendances, à l'exception
pour ces dernières de l'article 4 et au mobilier dont ces immeubles
sont équipés ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement a pour effet d'exclure pour les dépendances le principe
de la prorogation de plein droit que postule l'article 4 de la présente loi.

En effet, de nombreux propriétaires sont confrontés à des difficultés pour louer
leur immeuble parce qu'ils ne peuvent assurer à l'éventuel locataire l'entière-
té de la jouissance du bien.

Ainsi en est-il de la situation d'un immeuble ou d'un appartement dont le garage
fait l'objet d'une convention de location.

La jouissance du garage sera souvent déterminant pour l'éventuel locataire de
l'immeuble et il serait, dès lors, utile de revenir, pour la jouissance, au régime
du droit commun dans ces situations.

G. le HARDY de BEAULIEU.

J.-P. GRAFE.

A. BOURGEOIS.

G. VERHAEGEN.

Zie :

440 (1982-1983):
— Nr 1 : Wetsontwerp.

Voir :

440 (1982-1983):
— N° 1 : Projet de loi.

II. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE

Art. 6bis (nieuw).

Een artikel 6bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt:

« Art. 6bis. — Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur ingesteld bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat, ingediend ter griffie van het vredegericht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd ».

VERANTWOORDING

Omwille van de motieven die in het advies van de Raad van State breedvoerig worden uiteengezet, is het geraden het voorstel van dat hoge rechtcollege over te nemen.

II. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. GRAFE

Art. 6bis (nouveau).

Insérer un article 6bis (nouveau), rédigé comme suit:

« Art. 6bis. — Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par pli judiciaire par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation ».

JUSTIFICATION

Il convient d'adopter la proposition du Conseil d'Etat, pour les motifs qui sont longuement exposés dans l'avis de ce haut collège.

J.-P. GRAFE.
G. le HARDY de BEAULIEU.
G. MUNDELEER.

III. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER BOURGEOIS

Art. 8bis (nieuw).

Een artikel 8bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt:

« Art. 8bis. — § 1. Een vordering die geheel of ten dele gegrond is op deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

» Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de volgende terechtzitting vast, daartoe de verweerder, na storting van de kosten, door de aanlegger, wordt opgeroepen door gerechtsbrief van de griffier, overeenkomstig artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek. »

VERANTWOORDING

Velen hebben betreurd dat de procedure op verzoekschrift voor de vrederechter met verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking vorig jaar weggevalen is.

Het was een eenvoudige en snelle procedure met zeer beperkte kosten.

In zijn advies van 8 november 1982 suggereert ook de Raad van State deze procedure opnieuw in te voeren.

A. BOURGEOIS.

III. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. BOURGEOIS

Art. 8bis (nouveau).

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 8bis. — § 1. Aucune action fondée en tout ou en partie sur la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire. »

JUSTIFICATION

Beaucoup ont déploré que la procédure sur requête devant le juge de paix, assortie d'un préliminaire de conciliation, ne fût plus prévue par la loi de 1981.

Cette procédure était simple, rapide et très peu coûteuse.

Dans son avis du 8 novembre 1982, le Conseil d'Etat suggère également de rétablir cette procédure.

IV. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER SUYKERBUYK

Art. 2.

In § 2, letter a) vervangen door wat volgt:

« a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van diegene die het verkrijgt, verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken heeft uitgevoerd, die de waarde van het genot verhogen; ».

VERANTWOORDING

Grote onderhoudswerken zullen eveneens de waarde van het genot verhogen. Wil men het onderhoud bevorderen en de kwaliteit van het woonbestand opvoeren of minstens op peil houden, moeten deze werken de mogelijkheid geven de huur te verhogen.

Art. 4.

1) Een § 2bis invoegen, luidend als volgt:

« § 2bis. De huurder die eigenaar is van een onroerend goed, dienstig voor bewoning, kan het voordeel van de verlenging niet inroepen ».

VERANTWOORDING

In bepaalde gevallen o.m. waar de huurder over een eigen woning beschikt, mag men de verhuurder de last van een opgelegde huurverlenging niet opleggen.

2) In § 4, c), de laatste zijn weglaten.

VERANTWOORDING

Er zijn verbouwingswerken die geen bouwvergunning behoeven. Het is dus niet billijk terzake een bijkomende verplichting te voorzien.

3) In § 7, in de Nederlandse tekst, de aanhef van de tweede zin vervangen door wat volgt:

« Bovendien mogen zij geen afbreuk doen aan het recht... ».

H. SUYKERBUYK.

IV. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. SUYKERBUYK

Art. 2.

Au § 2, remplacer le littéra a) par ce qui suit:

« a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire, effectué des travaux d'amélioration, de transformation ou de gros entretien qui augmentent la valeur de jouissance; ».

JUSTIFICATION

Les travaux de gros entretien augmentent également la valeur de jouissance. Si l'on veut promouvoir ou, à tout le moins, maintenir la qualité de l'habitat, il convient de permettre une augmentation de loyer lorsque de tels travaux ont été effectués.

Art. 4.

1) Insérer un § 2bis, libellé comme suit:

« § 2bis. Le locataire qui est propriétaire d'un immeuble pouvant servir de logement ne peut invoquer le droit à la prorogation ».

JUSTIFICATION

Dans certains cas, tels que celui où le locataire dispose d'un logement, on ne peut imposer au bailleur la charge d'une prorogation.

2) Au § 4, c), supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION

Pour certains travaux de transformation, aucun permis de bâtir n'est requis. Il n'est donc pas équitable en l'occurrence de prévoir une obligation supplémentaire.

3) Dans le texte néerlandais du § 7, remplacer le début de la deuxième phrase par ce qui suit:

« Bovendien mogen zij geen afbreuk doen aan het recht... ».

V. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD
DOOR DE HEREN VAN DEN BOSSCHE EN B. COOLS

A) In hoofddorde:

1) Art. 1bis (nieuw).

Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt:

« Art. 1bis. — § 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 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. 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: basis-huurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

V. — AMENDEMENTS PRESENTES
PAR MM. VAN DEN BOSSCHE ET B. COOLS

A) En ordre principal:

1) Art. 1bis (nouveau).

Insérer un article 1bis (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 1bis. — § 1^{er}. S'il a été convenu d'adapter le loyer au coût de la vie, l'adaptation ne peut être effectuée qu'une fois l'an et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'adaptation s'effectue sur la base de l'indice des prix à la consommation.

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

» 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 welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen 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.

» § 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken. »

2) Art. 2.

Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten, voor de periode van 1 januari 1983 tot 31 december 1983, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1982 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 5 % ».

VERANTWOORDING

1) Dit amendement voert opnieuw de regel in dat de huurprijs nooit hoger mag liggen dan de mathematische aanpassing van de basishuurprijs aan de stijging van de index van de consumptieprijzen. Dat werd reeds voorzien door artikel 2 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, maar deze wet werd afgeschaft door de wet van 23 december 1980. Het is nochtans de logica zelf dat een wet, die als hoofdbedoeling heeft de stijging van de huurprijzen te matigen, in de eerste plaats bepaalt dat deze huurprijzen nooit sneller mogen stijgen dan de index.

Dat het niet overbodig is deze algemene regel nog eens duidelijk te stellen, blijkt uit enkele eenvoudige berekeningen. Als we de regel toepassen zoals hij door de regering wordt voorgesteld komen we tot de paradoxale situatie dat, in een aantal gevallen, een wet die als bedoeling heeft de huurprijsstijging af te remmen in werkelijkheid helemaal geen afremmend effect heeft.

Nemen we een voorbeeld: een huurovereenkomst vangt aan op 1 december 1980; basishuur 10 000 frank. De toepassing van het ontwerp van de Regering geeft ons een huurprijs voor 1983 van 11 914,5 frank. De gewone aanpassing aan de index (volgens prognose: index december 1982 = 174,8) geeft ons 11 920 frank. M.a.w., in deze gevallen schiet de wet zijn doel volledig voorbij: zij heeft geen matigend effect.

Nog erger is het, in een ander voorbeeld: een huurovereenkomst die aanvangt op 1 november 1981, met als basishuur 10 000 frank. De berekening van de huur van 1983 volgens het regeringsontwerp geeft ons: 11 240 frank terwijl de eenvoudige aanpassing aan de index (prognose: index december 1982 = 174,8) als resultaat geeft: 11 169 frank. Een wet die de huurprijzen moet afremmen, heeft in sommige gevallen als concreet resultaat een hogere huurprijsstijging dan normaal! Dat kan toch niet!

Daarom stellen wij voor een aantal algemene regels eerst duidelijk te stellen: de huurprijs mag nooit hoger zijn dan de aanpassing van de basishuur aan de index; de aanpassing van de huurprijs mag slechts 1 maal per jaar gebeuren, en ten vroegste op de verjaardag van de overeenkomst. Zoniet bereikt de wet haar doel niet. Daarnaast stellen we voor dat, om alle betwistingen te voorkomen, de aanpassing telkens moet aangevraagd worden en dat die aanvraag niet meer dan drie maanden kan terugwerken.

2) Als het door ons voorgestelde artikel 1bis aanvaard wordt, wordt het tweede lid van artikel 2, § 1 van het regeringsontwerp overbodig. Bovendien stellen we voor de huurprijsstijging tot 5 % i.p.v. tot 6 % te beperken.

Volgens de prognoses van het Planbureau zal de stijging van de levensduurte in het jaar 1982 9,6 % bedragen (Planbureau, de economische vooruitzichten voor de middellange termijn, lenteperiode 1982).

Ten einde dit hoge inflatiecijfer te drukken, en nu we nog in een fase van selectieve prijsblokkering zitten, is het goed de prijsstijging van een levensnoodzakelijk produkt als een woning te beperken. Bovendien worden momenteel de inkomens van alle inkomensstrekkers aan banden gelegd.

Uit studies blijkt dat de gemiddelde werknemer op 1 januari 1983 ongeveer 4,5 % van zijn koopkracht zal ingeboet hebben door de niet-aanpassing van de lonen aan de index. Daarnaast wordt het inkomen nog verder aangetast door maatregelen zoals de vermindering van de kinderbijslag en de inhouding ten laste van alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen. Vermits de werknemers en

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

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

» L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail est entré en vigueur. Toutefois, en cas d'adaptation du loyer prévue ou autorisée par la loi, l'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui à partir duquel l'adaptation du loyer produit ses effets.

» § 2. L'adaptation est facultative; elle n'est effectuée qu'à la demande des parties concernées; la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois. »

2) Art. 2.

Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1983 au 31 décembre 1983, le montant légalement exigible au 31 décembre 1982, majoré de 5 % ».

JUSTIFICATION

1) Cet amendement réintroduit la règle selon laquelle le loyer ne peut jamais excéder le montant résultant de l'adaptation mathématique du loyer de base à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation. Cette disposition figurait déjà à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, mais cette loi a été abrogée par la loi du 23 décembre 1980. La logique même exige toutefois qu'une loi dont l'objectif premier est de modérer la hausse des loyers dispose en premier lieu que ces loyers ne peuvent jamais augmenter plus rapidement que l'index.

Il n'est pas inutile de rappeler cette règle générale, ainsi qu'il ressort de quelques calculs simples. Si nous appliquons la règle telle qu'elle est proposée par le Gouvernement, nous aboutissons au paradoxe suivant: une loi dont l'objectif est de freiner la hausse des loyers ne produirait en fait, dans un certain nombre de cas, aucun effet modérateur.

Supposons par exemple qu'un bail prenne cours le 1^{er} décembre 1980, le loyer de base étant de 10 000 francs. Selon le projet du gouvernement, le loyer s'élèvera à 11 914,5 francs en 1983. En indexant simplement le loyer de base (selon les prévisions, l'index s'établira à 174,8 en décembre 1982), nous obtenons le montant de 11 920 francs. Cela signifie que dans ces cas la loi n'atteint pas son objectif: elle n'a aucun effet modérateur.

L'exemple suivant est encore plus frappant: un bail prend cours le 1^{er} novembre 1981, le loyer de base étant de 10 000 francs. Calculé selon le projet gouvernemental, le loyer de 1983 sera de 11 240 francs, alors qu'en indexant simplement le loyer de base (selon les prévisions l'index s'établira à 174,8 en décembre 1982), nous obtenons le montant de 11 169 francs. Il est impensable qu'une loi devant empêcher l'augmentation des loyers puisse entraîner dans certains cas une hausse supérieure à celle qui résulterait d'une indexation normale!

C'est pour cette raison que nous proposons de rappeler d'abord quelques règles générales: le loyer ne peut jamais dépasser le montant obtenu en indexant le loyer de base; le rajustement ne peut se faire qu'une seule fois par an, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Sinon, la loi manquerait son but. En outre, nous proposons, pour éviter toute contestation, que chaque rajustement doit être demandé et que l'effet rétroactif de cette demande ne puisse pas excéder trois mois.

2) Si l'article 1bis que nous proposons est adopté, le deuxième alinéa de l'art. 2, § 1^{er}, du projet gouvernemental devient superflu. En outre, nous proposons de limiter la hausse des loyers à 5 %, au lieu de 6 %.

Selon les prévisions du Bureau du Plan, le coût de la vie augmentera de 9,6 % en 1982 (Bureau du Plan, les perspectives économiques à moyen terme, projection de printemps 1982).

Afin de réduire ce taux d'inflation élevé, il convient, en cette période de blocage sélectif des prix, de limiter le renchérissement du produit de première nécessité qu'est le logement. Il ne faut pas non plus oublier que tous les revenus font actuellement l'objet de mesures de modération.

Il ressort d'études effectuées qu'au 1^{er} janvier 1983 les travailleurs auront perdu en moyenne environ 4,5 % de leur pouvoir d'achat par suite de la non-indexation des salaires. En outre, le revenu des travailleurs subit une érosion supplémentaire du fait de mesures telles que la diminution des allocations familiales et la retenue opérée à charge des isolés et des ménages sans enfant. Etant donné que la

andere inkomensstrekkers hun inkomen in 1982 veel minder dan de inflatie zien stijgen, stellen wij dan ook voor de huurprijsstijging tot maximum 5 % te begrenzen. De werknemer zal dan voor deze levensnoodzakelijke behoefte geen koopkrachtverlies lijden. De inkomens van de verschillende categorieën inkomensstrekkers zullen in gelijke mate stijgen, wat niet meer dan rechtvaardig is. En het zal de strijd tegen de inflatie ten goede komen.

B) In bijkomende orde :

Art. 2.

1) « In fine » van § 1 de woorden « met 6 % » vervangen door de woorden « met 5 % ».

VERANTWOORDING

Zie amendement in hoofdde.

2) In dezelfde § 1, tweede lid, derde regel, de woorden « na 1 januari 1982 » vervangen door de woorden « na 1 januari 1981 ».

VERANTWOORDING

De vroegere tijdelijke huurwetten bepaalden niets over het ogenblik waarop de aanpassing van de huurprijs mocht worden gevraagd. Dat werd dus verder geregeld door het gemeen recht, en meer bepaald moest het tijdstip van aanpassing uit de huurovereenkomst afgeleid worden. Uit de praktijk groeide echter dat bijna alle aanpassingen op 1 januari gebeurden. Verleden jaar heeft dit Parlement, bij de bespreking van de wet van 24 december 1981, ingegrepen om de toestand te regulariseren. Er werd bepaald dat de aanpassing van de huurprijs slechts mocht gebeuren op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst. Als toegeving aan de door het gebruik gegroeide situatie, stond men echter toe dat, voor de contracten die vóór 1 januari 1981 werden afgesloten, de huurprijs verder vanaf 1 januari mocht aangepast worden.

Het spreekt dus vanzelf dat voor alle contracten die sinds 1 januari 1981 afgesloten werden, de regel moet gelden dat de aanpassing slechts op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst mag gebeuren. 1981 vervangen door 1982, zoals in het regeringsontwerp wordt voorgesteld, zou leiden tot onzinnige situaties. De huurprijs van een overeenkomst afgesloten op 1 december 1981, mag met 6 % verhoogd worden op 1 december 1982, en zou dan op 1 januari 1983, d.i. één maand later, opnieuw met 6 % mogen verhoogd worden!

3) Dezelfde § 1 aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :

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

VERANTWOORDING

Om alle betwistingen te vermijden, moet de aanpassing telkens aangevraagd worden, en mag die aanvraag niet meer dan drie maanden terugwerken.

Art. 2.

In § 3 de laatste zin schrappen.

VERANTWOORDING

Het is een individueel recht voor de huurder op zijn vraag de stukken overgemaakt te krijgen, om zo de rekening die hij voorgeschiedt krijgt te kunnen controleren. Daar mag niet aan geraakt worden.

Art. 3.

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — § 1. Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig het artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1983 zelfs wanneer de huurovereenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen met dezelfde huurder.

progression des revenus des travailleurs et autres bénéficiaires est largement inférieure en 1982 au taux d'inflation, nous proposons de limiter la hausse des loyers à 5 %. La satisfaction de ce besoin de première nécessité n'entraînera ainsi aucune réduction du pouvoir d'achat des travailleurs. En outre, les revenus des différentes catégories de bénéficiaires augmenteront de manière uniforme, ce qui n'est que juste, et cette limitation contribuera à la lutte contre l'inflation.

B) En ordre subsidiaire :

Art. 2.

1) « In fine » du § 1, remplacer les mots « de 6 % » par les mots « de 5 % ».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement en ordre principal.

2) Au même § 1, deuxième alinéa, troisième ligne, remplacer les mots « après le 1^{er} janvier 1982 » par les mots « après le 1^{er} janvier 1981 ».

JUSTIFICATION

Les lois antérieures qui réglaient les loyers ne contenaient aucune disposition concernant le moment où l'adaptation du loyer pouvait être demandée. Cette question était donc réglée selon les dispositions du droit commun; en particulier, le moment de l'adaptation devait ressortir du bail. Dans la pratique toutefois, presque tous les rajustements se faisaient le 1^{er} janvier. L'année dernière, lors de l'examen du projet qui est devenu la loi du 24 décembre 1981, le Parlement s'est employé à régulariser cette situation. Il a été décidé que l'adaptation du loyer ne pouvait se faire qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail. Toutefois, en raison de la situation née de l'usage, il a été admis, à titre de compromis, que pour les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 1981, le rajustement du loyer pouvait continuer à se faire le 1^{er} janvier.

Il est dès lors évident que tous les contrats conclus depuis le 1^{er} janvier 1981 sont soumis à la règle selon laquelle l'adaptation ne peut se faire que le jour anniversaire de la conclusion du bail. En remplaçant 1981 par 1982, comme le Gouvernement le propose dans son projet, on aboutirait à des situations absurdes. Le loyer afférent à une convention conclue le 1^{er} décembre 1981 peut être majoré de 6 % le 1^{er} décembre 1982 et pourrait ensuite être augmenté une nouvelle fois de 6 % le 1^{er} janvier 1983, soit un mois plus tard!

3) Compléter le même § 1 par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« L'adaptation est facultative; elle n'est effectuée qu'à la demande des parties concernées; la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois ».

JUSTIFICATION

Afin d'éviter tout litige, l'adaptation doit être demandée chaque fois et la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois.

Art. 2.

Au § 3, supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION

Le preneur a le droit de recevoir les documents lorsqu'il les réclame afin de pouvoir contrôler la facture qui lui est présentée. Ce droit doit être respecté.

Art. 3.

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 3. — § 1^{er}. Le montant des loyer, canon redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 2 reste applicable jusqu'au 31 décembre 1983 même si le bail est prorogé ou cédé ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties, avec le même preneur.

» § 2. In geval een nieuwe overeenkomst wordt gesloten met een nieuwe huurder :

» 1^o mag, indien bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van artikel 2 van deze wet;

» 2^o mag, indien niet bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat bekomen zou zijn door de toepassing van artikel 2 van deze wet indien de periodieke schommeling wel bedongen was ».

VERANTWOORDING

Wij stellen voor terug te grijpen naar bepalingen uit vroegere wetten. Het hier voorgestelde amendement bepaalt zeer duidelijk dat bij verlenging of overdracht van een huurovereenkomst, of bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de huurprijs niet mag verhoogd worden. Een huurprijsverhoging is natuurlijk wel mogelijk in de gevallen aangeduid in § 2 van artikel 3, bijvoorbeeld als de verhuurder veranderingswerken uitvoerde die de woonkwaliteit verbeteren.

Maar de bestaande praktijk om de huurprijs fors te verhogen telkens een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten, jaagt de huurprijzen en de inflatie de hoogte in. Als men de mogelijkheid de huren te verhogen bij een nieuwe overeenkomst 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 tijdelijke huurwetten.

Dit artikel strekt er dus toe dat het bedrag van de huur, zoals dat voortvloeit uit de toepassing van de artikelen 2 en 3 van deze wet, ongewijzigd moet blijven in geval de huurovereenkomst verlengd of overgedragen wordt, of in geval een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Indien zo'n nieuwe overeenkomst echter gesloten wordt tussen één of meerdere nieuwe partijen, en indien de oude huurovereenkomst niet voorzag dat de huurprijs periodiek kon schommelen, menen wij dat het billijk is dat de formule voor de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte mag ingebracht worden.

Art. 4.

In § 4, c) de eerste zin vervangen door wat volgt :

« c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen. Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na sloping van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs ».

VERANTWOORDING

De definitie van herbouw, die opgenomen was in de wet van 10 april 1975 en in de wetten van 27 december 1977, 13 november 1978 en 24 december 1979, was geschrapt uit de laatste twee tijdelijke huurwetten. Wij stellen voor ze hier opnieuw in te voeren. Door duidelijk te bepalen dat de verbouwing moet voorafgegaan worden door het afbreken van op zijn minst een deel van de ruwbouw, wordt vermeden dat de eigenaar de overeenkomst al te snel beëindigt. Bij oude woningen, waarvan de meeste huren zeer laag zijn, is het niet zo moeilijk drie maal de jaarlijkse huurprijs te bereiken bij aanpassingswerken. Saneringen en verbouwingen moeten aangemoedigd worden, maar mogen er niet toe leiden dat de oorspronkelijke bewoners moeten verhuizen. Daarom moet vermeden worden dat de huurders te gemakkelijk kunnen worden buitengezet.

Art. 5.

A) In hoofddeorde :

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Wij stellen voor terug te grijpen naar de regeling die gold vóór de wet van 23 december 1980, nl. dat de bij wet toegelaten verhoging niet wordt toegepast indien een geschreven huurovereenkomst geen indexeringsclausule bevat of indien de contracten van een mondelinge huurovereenkomst nooit een indexering hebben ingevoerd.

B) In bijkomende orde :

De aanvang van de eerste zin vervangen door wat volgt :

« Wanneer een huurovereenkomst, afgesloten vóór 1 januari 1978 en verlengd krachtens deze wet, ... ».

» § 2. Lorsqu'un nouveau bail est conclu avec un nouveau preneur :

» 1^o le nouveau loyer ne peut excéder le montant résultant de l'application de l'article 2 de la présente loi lorsque le bail précédent prévoyait l'adaptation périodique du loyer;

» 2^o lorsque le bail précédent ne prévoyait pas l'adaptation périodique du loyer, le nouveau loyer ne peut excéder celui qui aurait résulté de l'application de l'article 2 de la présente loi si l'adaptation périodique avait été prévue ».

JUSTIFICATION

Nous nous inspirons des dispositions des lois antérieures. L'amendement que nous proposons dispose très clairement que le loyer ne peut être augmenté en cas de prorogation ou de cession du bail, ni lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il est toutefois évident que le bailleur peut augmenter le loyer dans le cas prévus au § 2 de l'article 3, par exemple lorsqu'il a effectué dans son immeuble des travaux de transformation destinés à en améliorer l'habitabilité.

La pratique actuelle qui consiste à augmenter sensiblement le loyer chaque fois qu'un nouveau bail est conclu provoque toutefois une escalade des loyers et de l'inflation. Laisser la possibilité d'augmenter les loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail ne peut qu'inciter les grands propriétaires immobiliers à congédier le plus rapidement possible leurs locataires, au besoin en ignorant ou en contournant l'obligation de prorogation prévue par la loi, en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer supérieur. Toutes ces pratiques sont en contradiction flagrante avec la philosophie des lois temporaires relatives aux loyers.

Cet article dispose par conséquent que le montant du loyer, tel qu'il résulte de l'application des articles 2 et 3 de la présente loi, ne peut être modifié lorsque le bail est prorogé ou cédé ou lorsqu'un nouveau bail est conclu. Toutefois, lorsqu'un nouveau bail est conclu entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes et que l'ancien bail ne prévoyait pas de rajustement périodique du loyer, il est équitable à notre avis que la formule d'adaptation du loyer au coût de la vie puisse y être insérée.

Art. 4.

Au § 4, c) remplacer la première phrase par ce qui suit :

« c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie. Est considérée comme reconstruction, toute transformation, précédée d'une démolition, du gros-œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le loyer annuel ».

JUSTIFICATION

La définition de la reconstruction, qui figurait dans la loi du 10 avril 1975 et dans les lois du 27 septembre 1977, du 13 novembre 1978 et du 24 décembre 1979, n'avait pas été reprise dans les deux dernières lois provisoires sur les loyers. Nous proposons de la réintroduire. Le fait de prévoir que toute transformation doit être précédée de la démolition d'une partie au moins du gros œuvre dissuadera le propriétaire de résilier trop rapidement le bail. Dans le cas d'habitations anciennes dont le loyer est souvent peu élevé, le coût de travaux de transformation atteint assez facilement le triple du montant du loyer annuel. Les assainissements et transformations doivent être encouragés, mais ils ne peuvent avoir pour effet de chasser les habitants. Il faut donc empêcher que les locataires puissent être congédiés trop facilement.

Art. 5.

A) En ordre principal :

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Nous proposons d'en revenir à la réglementation en vigueur avant la loi du 23 décembre 1980, à savoir que l'augmentation autorisée par la loi n'est pas appliquée si un bail écrit ne comporte pas de clause d'indexation ou si un bail verbal n'a jamais prévu d'indexation.

B) En ordre subsidiaire :

Remplacer le début de la première phrase par ce qui suit :

« Lorsqu'un bail, conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et prorogé en vertu de la présente loi, ... ».

VERANTWOORDING

Indien men dit artikel behoudt, is het niet goed het opnieuw te wijzigen ten opzichte van verleden jaar. Voor de contracten die na 1 januari 1978 werden gesloten, kan men bovendien niet meer argumenteren dat de verhuurder zich geplaatst ziet tegenover een onverwachte, wettelijke verlenging van de huurovereenkomst. De tijdelijke huurwetten waren toen al verschillende jaren in voege, en hij wist dus dat de contracten konden verlengd worden. Als de verhuurder geen aanpassing van de huurprijs wenste, hoeft de wetgever daar niet in tussen te komen.

Art. 8bis (nieuw).

Een artikel 8bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 8bis. Een vordering die geheel of ten dele gegrond is op deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de vrederechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en wordt op de uitgifte van het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

» Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de volgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de kosten door de aanlegger, wordt opgeroepen bij gerechtsbrief van de griffier, overeenkomstig artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek. »

VERANTWOORDING

Wij lezen in het verslag van de Commissie van Justitie van de Kamer (Stuk nr 707/3, zitting 1980-1981) dat, bij de bespreking van de wet van 23 december 1980, de commissie eenparig betreurde dat de verplichting een verzoeningsprocedure in te stellen vooraleer te mogen dagvaarden, wegviel.

De commissie erkent daarbij de doeltreffendheid van deze procedure, die de rechtsbedeling toegankelijker, en die de verhouding tussen rechtszoekenden en rechtbanken menselijker heeft gemaakt. Tot slot stelde de commissie: « De verplichte minnelijke schikking zal zo spoedig mogelijk na een regerings- of parlementair initiatief opnieuw worden ingesteld ».

Verleden jaar werd dit nochtans nagelaten. Daarom stellen we nu het opnieuw invoeren van de verplichte verzoeningsprocedure voor.

L. VAN DEN BOSSCHE.
B. COOLS.

JUSTIFICATION

Si cet article est maintenu, il ne devrait pas être modifié par rapport à l'année dernière. En ce qui concerne les baux conclus après le 1^{er} janvier 1978, le bailleur ne peut plus prétendre qu'il se trouve confronté de façon inattendue à une prorogation légale du bail. A ce moment, les lois provisoires sur les baux étaient déjà en vigueur depuis plusieurs années et il savait par conséquent que les baux pouvaient être prorogés. Si le bailleur ne souhaite pas adapter le loyer, le législateur n'a pas à intervenir.

Art. 8bis (nouveau).

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 8bis. Une action fondée en tout ou en partie sur la présente loi n'est pas recevable si le demandeur n'a pas présenté au préalable au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Dans la huitaine de la requête, le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire. »

JUSTIFICATION

Le rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre (Doc. n° 707/3, session 1980-1981) mentionne que, lors de la discussion du projet devenu la loi du 23 décembre 1980, les membres de la commission ont regretté unanimement la suppression de l'obligation d'engager une procédure de conciliation avant d'assigner en justice.

La commission a reconnu l'efficacité de cette procédure qui a rendu l'administration de la justice plus accessible et humanisé les relations entre justiciables et tribunaux. La commission précisait en guise de conclusion: « Cette obligation de conciliation sera établie dès que possible par voie gouvernementale ou parlementaire ».

Aucune initiative en ce sens n'a cependant été prise l'année dernière. C'est pourquoi nous proposons de rétablir l'obligation d'engager une procédure de conciliation.