

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

2 DECEMBER 1982

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN VOORGESTELD
DOOR DE HEREN B. COOLS EN VAN DEN BOSSCHE
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 2.

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

VERANTWOORDING

Volgens de prognose van het Planbureau zal de stijging van de levensduurte
in het jaar 1982, 9,6 % bedragen (Planbureau, *De economische vooruitzichten
voor de middellange termijn, lenteprojectie 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 levensnoodza-
kelijk 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
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 inkomens-
strekkers zullen in gelijke mate stijgen, wat niet meer dan rechtvaardig is. En het
zal de strijd tegen de inflatie ten goede komen.

2) 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 ».

Zie :

440 (1982-1983):

- Nr 1: Wetsontwerp.
- Nrs 2 tot 4: Amendementen.
- Nr 5: Verslag.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

2 DÉCEMBRE 1982

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS PRESENTES
PAR MM. B. COOLS ET VAN DEN BOSSCHE
AU TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Art. 2.

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

JUSTIFICATION

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, projec-
tion 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. En outre, 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
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.

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

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

Voir :

440 (1982-1983):

- N° 1: Projet de loi.
- N°s 2 à 4: Amendements.
- N° 5: Rapport.

VERANTWOORDING

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

3) In § 2, a), de woorden « verbouwings- of grote onderhoudswerken » vervangen door de woorden « of verbouwingswerken ».

VERANTWOORDING

Deze totaal nieuwe bepaling invoeren, betekent de onderhouds- en herstellplichten zoals die sinds jaar en dag door het Burgerlijk Wetboek zijn geregeld, zeer grondig wijzigen.

Ten eerste mag een dergelijke wijziging, die de fundamente van de huurovereenkomst zoals die in het Burgerlijk Wetboek is opgevat aantast, niet beslist worden in het kader van een tijdelijke wet over de huurprijsmatiging.

Ten tweede is deze wijziging ten gronde onaanvaardbaar: de aard van het huurcontract zelf wordt erdoor gewijzigd. Artikel 1709 van het B.W. definieert huur als een contract waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben tegen een bepaalde prijs. Artikel 1719 van het B.W.: « De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht:

» 1° ...;

» 2° dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;

» 3° ... ».

Artikel 1720 van het B.W.: « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurperiode alle herstellingen doen die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder ».

Deze artikelen zijn zeer duidelijk: de verhuurder levert het huis en onderhoudt het in goede staat, met als tegenprestatie de betaling van de huurprijs. Dat is de grond en de aard zelf van het huurcontract. Dat wordt bevestigd door alle rechtspraak. Als de verhuurder zijn plicht tot onderhoud niet nakomt, haalt de huurder daaruit het recht om zijn huur in te houden (Cass., 26 juli 1844, Pas., 1844, I, 226) en zeker om de verbreking van het contract te vorderen (Brussel, 31 oktober 1893, J.T., 1893, 1425; Brussel, 7 november 1895, Pas., 1894, II, 386). De onderhoudsplicht van de verhuurder ligt dus, zoals art. 1719 van het B.W. stelt, in de aard van het huurcontract zelf. De tegenprestatie van de huurder is de betaling van de huurprijs (art. 1728 B.W.). Nu wil men dat in één pennetrek fundamenteel wijzigen: de huurder zal kunnen verplicht worden meer te betalen opdat de verhuurder zijn onderhoudsplicht zou nakomen. De aard zelf van het huurcontract wordt dus fundamenteel gewijzigd, en dat in een tijdelijke wet, die een huurprijsbeperking beoogt!

Ten slotte is er in deze alinea een tegenstrijdigheid. Onderhoudswerken, het woord zegt het zelf, dienen om het gebouw in stand te houden, om het genot van het gebouw op hetzelfde peil te houden of, indien het gebouw gebreken vertoont, dit genot opnieuw op een normaal peil te brengen. Onderhoudswerken verhogen dus de waarde van het genot niet.

4) In § 3 de laatste zin weglaten.

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. Men mag de huurder niet verplichten soms serieuze verplaatsingen te doen om de juistheid van de hem voorgelegde rekening te controleren.

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 met dezelfde huurder.

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

» 1° 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;

JUSTIFICATION

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

3) Au § 2, a), remplacer les mots « de transformation ou de gros entretien » par les mots « ou de transformation ».

JUSTIFICATION

Une telle innovation modifiant fondamentalement les obligations d'entretien et de réparation telles qu'elles sont réglées depuis bien longtemps par le Code civil.

D'abord, une modification de cette importance, qui bouleverse les principes fondamentaux établis par le Code civil en matière de baux, ne peut être décidée dans le cadre d'une loi temporaire sur la modération des loyers.

Ensuite, cette modification est inacceptable quant au fond: la nature même du bail s'en trouverait modifiée. L'article 1709 du C.C. définit le louage comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose moyennant un certain prix. L'article 1719 du C.C. prévoit par ailleurs que « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

» 1° ...;

» 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

» 3° ... ».

En outre, selon l'article 1720 du C.C., « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Ces articles sont très clairs: le bailleur fournit l'habitation et le maintient en bon état, la contrepartie étant le paiement du loyer. Voilà la base et la nature même du contrat de location, ainsi que le confirme d'ailleurs l'ensemble de la doctrine et de la jurisprudence. Lorsque le bailleur ne remplit pas son obligation d'entretien, le preneur peut refuser de payer le loyer (Cass., 26 juillet 1844, Pas., 1844, I, 226) et est assurément en droit de demander la résiliation du contrat (Bruxelles, 31 octobre 1893, J.T., 1893, 1425; Bruxelles, 7 novembre 1895, Pas., 1894, II, 386). L'obligation d'entretien qui incombe au bailleur procède donc de la nature même du contrat de louage, comme le prévoit l'article 1719 C.C. La contrepartie du preneur consiste à payer le prix du bail (art. 1728 du C.C.). Or, on voudrait à présent modifier fondamentalement ce système d'un trait de plume, le preneur pourrait être obligé à payer un loyer plus élevé pour que le bailleur remplisse son obligation d'entretien. La nature même du bail s'en trouverait donc modifiée fondamentalement, et ce par une loi temporaire dont le but est de modérer la hausse des loyers!

Enfin, cet alinéa contient une contradiction. Les travaux d'entretien — les mots eux-mêmes le disent — servent à maintenir l'immeuble en bon état, à garantir une jouissance constante du bien ou, si l'immeuble présente des défauts, à rétablir un niveau normal de jouissance. Les travaux d'entretien n'augmentent donc pas la valeur de la jouissance.

4) Au § 3, supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION

Le preneur a le droit de recevoir les documents lorsqu'il les réclame afin de pouvoir contrôler le décompte qui lui est présenté. Ce droit doit être respecté. Il ne peut être question d'obliger le preneur à effectuer des déplacements parfois importants pour contrôler l'exactitude du décompte qui lui est présenté.

Art. 3.

Remplacer cet article par la disposition suivante:

« Art. 3. — § 1. 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 avec le même preneur.

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

» 1° 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 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 wél 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 veranderingen uitvoert 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. Dat blijkt duidelijk uit de vergelijking van de officiële indexcijfers, zoals die maandelijks in het *Belgisch Staatsblad* worden gepubliceerd. De index, met als basis 100 in 1974-1975, staat voor de consumptieprijzen in het algemeen in oktober 1982 op 171,87, maar voor de huurprijzen op 175,26. De huurprijzen stijgen dus 3,5 punt sneller dan de algemene index. De wet schiet dus zijn doel, de huurprijsbeperking, voorbij: dat is juist mogelijk omdat de huiseigenaars bij wisseling van huurder de huurprijs soms enorm verhogen.

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 artikel 2 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 met een nieuwe huurder, en indien de oude huurovereenkomst niet voorziet dat de huurprijs periodiek kan schommelen, kunnen wij aanvaarden dat de huurprijs gebracht wordt op het peil van de huur, zoals die zou zijn indien hij regelmatig aan de index was aangepast zoals wettelijk voorzien.

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 gehele of gedeeltelijke sloping, beide 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.

Bovendien is een duidelijke bepaling dat de verbouwing de ruwbouw moet raken, hier nu des te meer op zijn plaats omdat het tweede lid versoepeld is.

Wij aanvaarden dat voor een aantal verbouwingen geen bouwvergunning nodig is. Maar dat het in dit artikel gaat om verbouwingen die de ruwbouw raken, wordt dan best ook in de tekst van de wet opgenomen.

Art. 5.

De aanvang van de eerste zin vervangen door wat volgt :

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

» 2^o si 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 prévoit 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 les 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 fortement le loyer chaque fois qu'un nouveau bail est conclu provoque toutefois une escalade des loyers et artise l'inflation. Cela ressort clairement d'une comparaison des chiffres officiels de l'index, tels qu'ils sont publiés mensuellement au *Moniteur belge*. L'indice général des prix à la consommation (base 100 en 1974-1975) s'élève à 171,87 en octobre 1982, alors que l'indice des loyers (même base) est de 175,26. La hausse des loyers est donc supérieure de 3,5 points à celle de l'indice général des prix.

La loi n'atteint donc pas le but fixé, à savoir la limitation des loyers, et ce précisément parce que les propriétaires augmentent parfois sensiblement le loyer lors d'un changement de locataire. Laisser la possibilité d'augmenter les loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail ne peut qu'inciter les gros propriétaires à congédier le plus rapidement possible leurs locataires, au besoin en ignorant ou en tournant l'obligation de prorogation prévue par la loi, en vue d'obtenir un loyer supérieur d'un nouveau locataire. Toutes ces pratiques sont en contradiction flagrante avec la philosophie des lois temporaires relatives aux loyers.

Cet article prévoit par conséquent que le montant du loyer, tel qu'il résulte de l'application de l'article 2 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 avec un nouveau locataire et que l'ancien bail ne prévoyait pas d'adaptation périodique du loyer, nous pouvons admettre que le loyer soit porté au niveau qu'il aurait atteint si l'indexation régulière prévue par la loi avait été appliquée.

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 partielle ou totale 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.

De plus, il s'impose d'autant plus de préciser que les transformations doivent concerner le gros œuvre que les dispositions du deuxième alinéa ont été assouplies.

Nous admettons le fait qu'un certain nombre de transformations ne nécessitent pas de permis de bâtir. Il est toutefois préférable de préciser dans la loi que cet article vise les transformations concernant le gros œuvre.

Art. 5.

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

Het is niet goed dit artikel opnieuw te wijzigen ten opzichte van verleden jaar. Voor de contracten die na 1 januari 1978 worden gesloten, kan men bovendien niet meer argumenteren dat de verhuurder zich geplaats 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.

B. COOLS.

L. VAN DEN BOSSCHE.

JUSTIFICATION

Cet article 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.