

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

7 DECEMBER 1982

WETSONTWERP

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

I. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE REGERING
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 2.

In § 1, het tweede lid vervangen door de volgende bepaling:

« De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst, voor alle overeenkomsten die ná 1 januari 1982 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing ».

VERANTWOORDING

Met de amendering van de door de Regering voorgestelde tekst heeft de Commissie willen vermijden dat de overeenkomsten afgesloten ná 1 januari 1982 twee opeenvolgende malen zouden worden geïndexeerd. Inderdaad kan de tekst van het ontwerp 440 zodanig worden geïnterpreteerd dat de huurprijs van een op 1 oktober 1981 afgesloten huurovereenkomst, en waarvan de huurprijs op 1 oktober 1982 werd aangepast, drie maanden later, d.w.z. op 1 januari 1983, met 6 % wordt verhoogd, hetgeen in strijd is met het nagestreefde doel.

Deze interpretatie is evenwel tegenstrijdig met het in het regeringsontwerp vermeld principe dat de aanpassing slechts één maal per jaar geschiedt.

Wat er ook van weze, de doorgevoerde wijziging helt over naar het andere uiterste daar geen enkele huurprijs zal kunnen worden aangepast op 1 januari 1983, behalve uiteraard voor de huurovereenkomsten die daadwerkelijk op 1 januari (van om het even welk jaar) werden overeengekomen. Bovendien zullen de huurprijzen die werden aangepast op 1 januari 1982 (een grote meerderheid) slechts kunnen worden heraanangepast met vertragingen van 1 tot maximum 12 maanden.

Zie:

440 (1982-1983):

- Nr 1: Wetsontwerp.
- Nrs 2 tot 4: Amendementen.
- Nr 5: Verslag.
- Nrs 6 en 7: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

7 DÉCEMBRE 1982

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR LE GOUVERNEMENT
AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 2.

Au § 1, remplacer le deuxième alinéa par la disposition suivante:

« L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982. Pour tous les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1983 pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation ».

JUSTIFICATION

En amendant le texte présenté par le Gouvernement, la Commission a voulu éviter deux indexations successives et rapprochées, pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1982. On pouvait, en effet, interpréter le texte du projet 440 de façon telle que le loyer d'un bail conclu le 1^{er} octobre 1981 par exemple, et dont le loyer avait été adapté en octobre 1982, soit augmenté de 6 % trois mois après, c'est-à-dire au 1^{er} janvier 1983, ce qui était contraire au but poursuivi.

Cette interprétation se heurtait cependant au fait que le projet du Gouvernement mentionnait que l'adaptation ne pouvait se faire qu'une fois par an.

Quoi qu'il en soit, la modification apportée verse dans l'excès inverse, puisqu'aucun loyer ne pourra être adapté au 1^{er} janvier 1983, sauf en ce qui concerne les baux conclus exactement le 1^{er} janvier (de n'importe quelle année); de plus, tous les loyers adaptés le 1^{er} janvier 1982, c'est-à-dire l'énorme majorité, ne seront réadaptés qu'avec un retard de 1 à 12 mois au moins.

Voir:

440 (1982-1983):

- N° 1: Projet de loi.
- N°s 2 à 4: Amendements.
- N° 5: Rapport.
- N°s 6 et 7: Amendements.

On is volledig tegengesteld aan het nagestreefde doel alsook aan de praktijk van de voorgaande jaren. De voorgestelde verhoging van 6 % wordt eveneens uitgesteld daar ze slechts met een gemiddelde vertraging van 6 maanden kan worden uitgevoerd en aldus tegenstrijdig is met de principes van het wetsontwerp. Tenslotte zou dit alles grote verwarring teweegbrengen bij de publieke opinie, te meer daar voor de zeer oude en voor de mondelinge huurovereenkomsten, het zeer moeilijk zal zijn de referentiedata terug te vinden.

De Minister van Justitie,

J. GOL.

Ceci est tout à fait à l'opposé du but poursuivi et des lois antérieures. Cela rend également tout à fait illusoire l'augmentation de 6 %, puisqu'elle est retardée de 6 mois en moyenne, et est donc contraire aux bases mêmes du projet de loi. Enfin cela jetterait un trouble profond dans l'esprit du public, d'autant plus que pour les très anciens baux, et pour les baux verbaux prorogés depuis huit ans, il sera très malaisé de retrouver les dates de référence.

Le Ministre de la Justice,

J. GOL.

II. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER DELAHAYE OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1.

1) Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Er bestaat geen enkele reden om bepaalde verhuurders te bevoordelen. Het feit dat ze behoren tot de publieke sector is een reden te meer om ze op gelijke voet met de privé-sector te behandelen.

2) « In fine » van § 3 de woorden « en de huurovereenkomsten voor kantoren » toevoegen.

VERANTWOORDING

De reglementering van de huurcelen moet worden nagestreefd doch dient geleidelijk aan te geschieden. De volledige vrijheid van de overeenkomsten voor de huur van kantoren mag een eerste stap betekenen die zonder sociaal gevaar is vermits het aanbod van kantoren groter is dan de vraag. Een brutale verhoging van deze huurprijzen is dus niet te vrezen.

Art. 2.

1) In § 1, op de vierde regel, de woorden « voor de periode van 1 januari 1983 tot 31 december 1983 » vervangen door de woorden « voor de periode van 1 januari 1983 tot 30 juni 1983 ».

VERANTWOORDING

De Regering heeft reeds begin 1982 beloofd deze materie door een bijzonder ontwerp te zullen regelen. Door de termijn van geldigheid van deze uitzonderingswet te verkorten, verplicht men de regering haar bedoeling te concretiseren.

2) In fine van het eerste lid van dezelfde § 1 het cijfer « 6 » vervangen door het cijfer « 7,5 ».

VERANTWOORDING

Gezien de inflatie voor het jaar 1982 waarschijnlijk 10 % zal bedragen, en gezien de eigenaars sinds 1975 reeds in het totaal 30 % ingeleverd hebben op de indexatie van de huur, lijkt het rechtvaardig het bedrag van de huur voor het jaar 1983 te verhogen met 7,5 %.

Art. 4.

Paragraaf 1 aanvullen met de woorden « met uitzondering van deze die afgesloten werden vóór 1 januari 1974 ».

II. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. DELAHAYE AU TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Article 1.

1) Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Il n'existe aucune raison de favoriser certains bailleurs. Le fait qu'un bailleur relève du secteur public constitue une raison de plus pour le placer sur le même pied que les bailleurs du secteur privé.

2) Compléter la dernière phrase du § 3 par les mots « ni aux baux afférents aux bureaux ».

JUSTIFICATION

Il convient de rétablir progressivement la liberté des conventions de location. La libération des baux afférents aux bureaux pourrait constituer une première étape qui ne présenterait aucun risque sur le plan social, puisque l'offre de bureaux excède la demande. Il n'y a donc pas lieu de craindre une hausse brutale des loyers dans ce secteur.

Art. 2.

1) Au § 1, quatrième ligne, remplacer les mots « pour la période du 1^{er} janvier 1983 au 31 décembre 1983 » par les mots « pour la période du 1^{er} janvier 1983 au 30 juin 1983 ».

JUSTIFICATION

Le Gouvernement a promis, au début de 1982, qu'il réglerait cette matière par le biais d'un projet distinct. Ecourter le délai de validité de la loi d'exception oblige le Gouvernement à concrétiser ses intentions.

2) Au premier alinéa, dernière ligne, du même § 1, remplacer le chiffre « 6 » par le chiffre « 7,5 ».

JUSTIFICATION

Etant donné que l'inflation atteindra probablement 10 % pour l'année 1982 et que, depuis 1975, les propriétaires ont déjà perdu 30 % de l'indexation des loyers, il paraît équitable de majorer de 7,5 % le montant des loyers pour l'année 1983.

Art. 4.

Compléter le § 1 par les mots « à l'exception de celles qui ont été conclues avant le 1^{er} janvier 1974 ».

VERANTWOORDING

De reglementering van de huurcelen moet stapsgewijze geschieden. Het is nooit de bedoeling van de wetgever geweest de huurcelen voor lange duur te verlengen. De huurcelen die afgesloten werden vóór 1 januari 1974 en die krachtens de uitzonderingswetten verlengd worden, zullen op 1 januari aanstaande ouder zijn dan 9 jaar. Hun duur zal zelfs 17 jaar kunnen bedragen zo het gaat om overeenkomsten die afgesloten werden in 1966 en die bij de beëindiging ervan verlengd worden bij toepassing van de wet van 10 april 1975. Het is dus rechtvaardig deze huurcelen niet verder van rechtswege te verlengen en dit omdat zulke verlenging nadelig is zowel voor hun onderhoud als voor de renovatie en hun eventuele verkoop.

T. DELAHAYE.

JUSTIFICATION

Il convient de rétablir progressivement la liberté des conventions de location. Le législateur n'a jamais eu l'intention de proroger les baux pour une longue durée. Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1974 et qui ont été prorogés en vertu des lois d'exception dateront de plus de 9 ans au 1^{er} janvier prochain. Leur durée pourra même atteindre 17 ans dans le cas de baux conclus en 1966 et qui ont été prorogés à leur terme en application de la loi du 10 avril 1975. Il se justifie donc de ne plus proroger de plein droit ces baux, et ce, parce qu'une telle prorogation a une incidence négative sur l'entretien, la rénovation et la vente éventuelle.

III. — SUBAMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER BOURGEOIS
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(zie I supra)

Art. 2.

Op de derde regel, de woorden « na 1 januari 1982 » vervangen door de woorden « na 1 januari 1981 ».

VERANTWOORDING

In de wet van 24 december 1981, artikel 2, § 1, eerste lid, werd reeds gesteld dat de indexaanpassing slechts eenmaal per jaar mocht doorgaan op de verjaardag van de sluiting van de huur voor de huurovereenkomsten die ná 1 januari 1981 werden aangegaan. Men is dus tot het gewone recht en tot het contractuele recht teruggekeerd voor alle huurovereenkomsten die werden afgesloten sedert 1 januari 1981. We moeten ons minstens aan deze datum houden. Vandaar het amendement.

A. BOURGEOIS.

III. -- SOUS-AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. BOURGEOIS
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(voir I supra)

Art. 2.

A la troisième ligne, remplacer les mots « après le 1^{er} janvier 1982 » par les mots « après le 1^{er} janvier 1981 ».

JUSTIFICATION

L'article 2, § 1, premier alinéa, de la loi du 24 décembre 1981 prévoit que l'adaptation à l'index ne peut être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour les baux conclus après le 1^{er} janvier 1981. On en est donc revenu au droit commun et au droit contractuel pour tous les baux conclus depuis le 1^{er} janvier 1981. Il convient donc de s'en tenir à cette date. Tel est l'objet de l'amendement.