

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

4 DECEMBER 1984

WETSVOORSTEL

houdende een dringende
en tijdelijke regeling
van de huurovereenkomsten

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de lente van dit jaar hadden wij een amendement neergelegd bij de eerste herstelwet waardoor de beslissing van de Regering, om de stijging van de huurprijzen gedurende drie jaar te matigen, in een wettekst werd omgezet. De meerderheidspartijen hebben toen geweigerd dit amendement ten gronde te bespreken.

In mei hebben we een wetsvoorstel neergelegd (Stuk Kamer n° 947/1) om enkele dringende problemen i.v.m. de huurwetgeving op te lossen. De hoofdbedoeling daarvan was de woonzekerheid, die door toedoen van de huurwet-Gol van 29 december 1983, in 1985 volledig verval, ook in de toekomst te waarborgen. De heer Luc Van den Brande heeft toen een wetsvoorstel met een gelijkaardige bedoeling neergelegd (Stuk Kamer n° 937/1).

In juni hebben we gevraagd dat deze wetsvoorstellen bij hoogdringendheid zouden worden besproken, opdat ze vóór 1 januari 1985 zouden goedgekeurd zijn en opdat alle rechtszoekenden tijdig zouden ingelicht zijn over de nieuwe regeling. De hoogdringendheid werd door de meerderheidspartijen, en met name door voornoemde auteur zelf, geweigerd.

Einde oktober werden de voorstellen van de heer Van den Brande en van mijzelf dan toch besproken in de Kamercommissie voor de Justitie, maar de Minister van Justitie stelde zijn veto. Korte tijd daarna hebben de meerderheidspartijen beslist om beide voorstellen voor onbepaalde tijd uit te stellen, om de Regering de kans te laten amendementen neer te leggen bij de sociale herstelwet.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

4 DÉCEMBRE 1984

PROPOSITION DE LOI

réglant temporairement
certains problèmes urgents
relatifs aux contrats de louage

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Au printemps de cette année, nous avons présenté un amendement à la première loi de redressement, qui a traduit en termes légaux la décision du Gouvernement de modérer la hausse des loyers pendant trois ans. Les partis de la majorité ont alors refusé d'examiner cet amendement quant au fond.

Au mois de mai, nous avons déposé une proposition de loi (Doc. Chambre n° 947/1) en vue de régler certains problèmes urgents relatifs à la législation sur les loyers. Cette proposition de loi visait essentiellement à préserver la sécurité de logement, qui disparaîtra complètement en 1985 par suite des effets de la loi Gol du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles. M. Luc Van den Brande a déposé à l'époque une proposition de loi dont l'objectif est analogue (Doc. Chambre n° 937/1).

Au mois de juin, nous avons demandé l'urgence pour ces propositions de loi, afin qu'elles puissent être votées avant le 1^{er} janvier 1985 et que tous les intéressés puissent être informés de la nouvelle réglementation en temps opportun. L'urgence a été refusée par les partis de la majorité, et notamment par l'auteur de la proposition n° 937 lui-même.

A la fin du mois d'octobre, les propositions de loi déposées par M. Van den Brande et moi-même ont finalement été examinées par la Commission de la Justice de la Chambre, mais le Ministre de la Justice y a opposé son veto. Peu de temps après, les partis de la majorité ont décidé de suspendre l'examen de ces deux propositions pour une durée indéterminée, en vue de laisser au Gouvernement la possibilité de présenter des amendements à la loi de redressement contenant des dispositions sociales.

Ondertussen wordt de sociale herstelwet, met o.m. het regeringsvoorstel over huurprijsmatiging, in de Senaat besproken. De door de Regering neergelegde amendementen bevatten geen bepalingen over woonzekerheid, in de zin van een verplichting voor de verhuurder om de beëindiging van de overeenkomst met een wettige reden te staven, maar enkel bepalingen om de opzegtermijnen meer eenvormig te regelen. De herstelwet wordt ten vroegste in de week van 10 december in de Kamer besproken.

De Conferentie van de Voorzitters heeft besloten om de hele sociale herstelwet te laten behandelen door één commissie. Dit betekent dat de sociale herstelwet onmogelijk vóór 31 december 1984 kan worden goedgekeurd.

Door de herhaalde nalatigheid van de meerderheidspartijen dreigt er op 1 januari 1985 geen woonzekerheid meer te zijn en er nog geen huurprijsmatiging te zijn. Daarom nemen we opnieuw een wetgevend initiatief, dat beperkt is en bedoeld om alsnog de meubelen te redden.

Het eerste artikel verlengt de overgangsmaatregel, voorzien door artikel 11, § 3, van de wet van 29 december 1983 en aangevuld door de wet van 23 november 1984, voor één jaar. Dat is, wat ons betreft, een noodoplossing. Ten gronde blijven wij voorstander van huurovereenkomsten van onbepaalde duur, door de verhuurder slechts opzegbaar omwille van een wettige reden. De Regering wil daarvan echter niets weten. In tweede instantie hebben wij gepleit voor een verlenging van de huurovereenkomsten voor de duur van de huurprijsmatiging, d.w.z. tot einde 1987. Wij hebben deze formule bij amendement bij de herstelwetten voorgesteld, maar ook dit werd door de regeringspartijen afgewezen. Ten einde raad, en om de huurders niet volledig zonder woonzekerheid en zonder wettelijke bescherming aan hun lot over te laten, stellen wij een verlenging van één jaar voor.

Ten tweede moet ook de huurprijsmatiging voor de komende jaren nog worden gerealiseerd. Daarin voorziet artikel 2. Opdat de matiging niet op grote schaal zou worden ontdoken, moet bepaald worden dat de huurprijs niet mag stijgen wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, tenzij de verhuurder nieuwe investeringen deed om het genot van de woning te verhogen.

L. VAN DEN BOSSCHE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 11, § 3, van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, zoals aangevuld door de wet van 23 november 1984, worden de woorden « van het jaar 1984 » vervangen door de woorden « van de jaren 1984 of 1985 ».

Art. 2

§ 1. Dit artikel is van toepassing op alle huur-, leasing- of welkdanige overeenkomsten ten bezwarende titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende

Entre-temps, le Sénat a entamé l'examen de cette loi de redressement, qui comprend notamment les mesures préconisées par le Gouvernement en matière de modération des loyers. Les amendements présentés par le Gouvernement ne contiennent aucune disposition de nature à garantir la sécurité de logement, c'est-à-dire obligeant le bailleur à alléguer un motif légitime pour justifier sa décision de mettre un terme au bail; ils renferment seulement des dispositions visant à uniformiser les délais de congé. Signalons en outre que ce n'est qu'au plus tôt durant la semaine du 10 décembre que la Chambre examinera le projet de loi de redressement contenant des dispositions sociales.

La Conférence des Présidents a décidé de faire examiner l'ensemble de ce projet par une seule commission, ce qui signifie que la loi ne pourra pas être votée avant le 31 décembre 1984.

A cause des négligences répétées des partis de la majorité, la sécurité de logement risque de ne plus être garantie à partir du 1^{er} janvier 1985, date à laquelle les mesures relatives à la modération des loyers ne seront quant à elles vraisemblablement pas encore en vigueur. C'est la raison pour laquelle nous déposons une nouvelle proposition de loi, d'une portée limitée et uniquement destinée à parer au plus pressé.

L'article 1^{er} proroge d'un an la mesure transitoire prévue à l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983 et complétée par la loi du 23 novembre 1984. Nous considérons qu'il s'agit en l'occurrence d'une solution de fortune. Nous restons en fait partisan de baux à durée indéterminée que le bailleur ne peut résilier qu'en faisant valoir un motif légitime, solution que le Gouvernement refuse d'ailleurs catégoriquement. Nous avons ensuite préconisé une prorogation des baux pour la durée de la modération des loyers, c'est-à-dire jusqu'à la fin de 1987. Nous avons proposé cette formule par voie d'amendement aux lois de redressement, mais les partis de la majorité l'ont également rejetée. Afin d'éviter que les locataires soient abandonnés à leur sort, sans la moindre sécurité de logement et sans aucune protection légale, nous nous sommes résolu à proposer une prorogation des baux d'un an.

Il faut par ailleurs fixer les règles de la modération des loyers pour les années à venir. C'est là l'objet de l'article 2. Pour éviter que ces règles soient éludées par quantité de propriétaires, il convient de prévoir que le loyer ne peut pas être augmenté lors de la conclusion d'un nouveau bail, sauf si le bailleur a effectué de nouveaux investissements en vue d'augmenter la valeur de jouissance du logement.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

A l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, complétée par la loi du 23 novembre 1984, les mots « de l'année 1984 » sont remplacés par les mots « des années 1984 ou 1985 ».

Art. 2

§ 1^{er}. Le présent article est applicable à tout contrat de louage ou de crédit-bail et à toute convention quelconque conclus à titre onéreux et relatifs à des bien immeubles ou

goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of professionele doeleinden, met inbegrip ondermeer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal. Dit artikel is evenwel niet van toepassing op deze overeenkomsten wanneer de twee partijen rechtspersonen zijn.

Het is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien is.

Dit artikel is eveneens van toepassing op de handelshuurovereenkomsten. Het is niet toepasselijk op de grondpacht, het jachtrecht en het visrecht.

Van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening en tot vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten.

§ 2. Gedurende elk van de jaren 1985, 1986 en 1987, worden de huurprijzen, cijzen, canons of de vergoedingen aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor ook en overeenkomstig de wettelijke bepalingen, verminderd met een bedrag gelijk aan 2 % van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat.

§ 3. Indien de Koning, met toepassing van artikel 2, § 3, van het koninklijk besluit n° 278 van 30 maart 1984 houdende bepaalde maatregelen inzake loonmatiging met het oog op de bevordering van de tewerkstelling, de vermindering van de openbare lasten en het financieel evenwicht van de stelsels van sociale zekerheid, besluit dat de voor 1986 in uitzicht gestelde loonmatiging niet of slechts gedeeltelijk wordt toegepast, houdt de in § 2 voor 1987 bedoelde beperking van de aanpassing op uitwerking te hebben of heeft zij slechts uitwerking naar evenredigheid.

§ 4. Het bedrag van de huurprijs of van de contractuele vergoeding, bepaald overeenkomstig §§ 2 en 3, mag tot 31 december 1987 niet worden overschreden, zelfs wanneer de overeenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde of tussen één of meerdere nieuwe partijen.

§ 5. Wanneer op kosten van degene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft en met uitdrukkelijke instemming van diegene die het genot verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrede-rechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeverhoging. »

30 november 1984.

L. VAN DEN BOSSCHE

parties d'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou professionnel, y compris entre autres l'établissement de droits d'emphytéose ou de superficie. Le présent article n'est toutefois pas applicable à ces contrats lorsque les deux parties sont des personnes morales.

Il s'applique également aux dépendances du bien immeuble et aux biens mobiliers dont celui-ci est pourvu.

Le présent article est également applicable aux baux commerciaux. Il ne s'applique pas aux baux à ferme, ni au droit de chasse ou de pêche.

Les dispositions légales particulières relatives à la possibilité de révision triennale et de renouvellement des baux commerciaux restent toutefois applicables.

§ 2. Au cours de chacune des années 1985, 1986 et 1987, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité est ajusté conformément aux stipulations contractuelles qui prévoient son adaptation en fonction d'un facteur quelconque et conformément aux dispositions légales, sous déduction d'un montant égal à 2 % du montant qui est légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation du loyer.

§ 3. Si, en application de l'article 2, § 3, de l'arrêté royal n° 278 du 30 mars 1984 portant certaines mesures concernant la modération salariale en vue d'encourager l'emploi, la réduction des charges publiques et l'équilibre financier des régimes de la sécurité sociale, le Roi détermine que la modération salariale prévue pour 1986 n'est pas ou n'est que partiellement appliquée, la limitation de l'ajustement prévue au § 2 pour 1987 cesse de produire ses effets ou ne produit ses effets que proportionnellement.

§ 4. Le montant du loyer ou de l'indemnité contractuelle, déterminé conformément aux §§ 2 et 3, ne peut être dépassé jusqu'au 31 décembre 1987, même si le bail est prorogé ou cédé, ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties ou entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes.

§ 5. Lorsque celui qui donne l'immeuble ou une partie de celui-ci en jouissance a, avec l'assentiment exprès du bénéficiaire, effectué à ses frais des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer qui correspond à l'augmentation réelle de cette valeur.

30 novembre 1984.