

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1965-1966.

8 JUIN 1966.

Proposition de loi prorogeant la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A partir du 1^{er} janvier 1967, les locataires d'habitations modestes ne seront plus protégés par la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

Le moment ne semble cependant pas encore venu de libérer complètement le marché de location des maisons et appartements modestes construits avant le 10 mai 1940.

Les raisons ne manquent pas pour que cette protection soit encore assurée pour deux années au moins.

La construction de maisons à caractère social n'a pas encore pris une ampleur suffisante tant dans les grands centres industriels et les grandes villes que dans les centres ruraux importants pour répondre aux besoins; il y a unanimité sur ce point de vue dans tous les milieux politiques, économiques et sociaux. Pour s'en convaincre davantage, il suffit de consulter les listes des demandes en location auprès des sociétés agréées de la Société Nationale du Logement.

Beaucoup plus recherchée que dans le passé, la petite maison familiale se loue relativement beaucoup plus cher que les immeubles ou appartements plus importants.

L'action entreprise dans notre pays par le Ministère de la Famille et du Logement (précédemment par le Ministère de la Santé Publique) et par un nombre de plus en plus important de villes et communes dans

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1965-1966.

8 JUNI 1966.

Voorstel van wet houdende verlenging van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Met ingang van 1 januari 1967 zullen de huurders van bescheiden woonegelegenheden niet meer worden beschermd door de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden.

Het ogenblik is evenwel nog niet gekomen om de huurovereenkomsten van bescheiden huizen en appartementen van vóór 10 mei 1940 geheel vrij te laten.

Er zijn voldoende redenen om deze bescherming met ten minste twee jaren te verlengen.

Er worden nog te weinig sociale woningen gebouwd om te voorzien in de behoeften, zowel van de grote industriecentra en de grote steden als van de belangrijke plattelandscentra; alle politieke, economische en sociale kringen zijn het hierover eens. Het is voldoende de lijst van de huuraanvragen bij de erkende maatschappijen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting na te slaan, om zich hiervan te overtuigen.

De kleine gezinswoning, die veel meer is gewild dan vroeger, wordt naar verhouding veel duurder verhuurd dan grotere gebouwen of appartementen.

De gevolgen van de krotopruiming die het Ministerie van het Gezin en de Huisvesting (vroeger het Ministerie van Volksgezondheid) en een steeds groter aantal steden en gemeenten in ons land hebben aangepakt, be-

la lutte contre les taudis commence à se faire sentir. Il en résulte que le nombre de logements spécialement recherchés par les ménages à petits revenus diminue sensiblement.

Les grands travaux urbains et une certaine politique de rénovation urbaine produisent le même et heureux effet : notre patrimoine immobilier se renouvelle, sans pouvoir affirmer cependant que cela se fait suffisamment.

Ceux qui devraient en être les premiers bénéficiaires en sont les victimes lorsqu'aucune politique complète du logement social ne se manifeste.

Nous avons constaté plus haut que la construction d'habitations sociales en vue de la location était insuffisante, c'est le premier volet d'une politique du logement social.

Le second doit prévoir la protection du locataire de condition modeste. Le Parlement belge a toujours utilisé ce second moyen, et il l'a fait avec beaucoup de discernement car une protection trop grande est loin d'être toujours profitable pour ceux à laquelle elle est destinée.

Le législateur belge sait que ce n'est pas seulement une injustice que de faire supporter par le propriétaire les conséquences de la carence des pouvoirs publics, il sait aussi qu'en fin de compte c'est le locataire de condition modeste qui sera le premier à pâtir d'un appauvrissement du patrimoine immobilier résultant d'un ralentissement dans les investissements, d'une part, et d'un mauvais entretien d'autre part.

Il ne doit pas perdre de vue cependant que ce patrimoine immobilier comporte encore beaucoup de maisons et d'appartements qui ne répondent ni aux conditions de salubrité, ni à un minimum de confort digne de notre époque.

Pour ces logements, pour les raisons exposées plus haut, il est réclamé par certains propriétaires des loyers dont le montant est disproportionné et manifestement trop élevé.

Le législateur de 1964 a d'ailleurs délimité très nettement le champ d'application de la loi aux baux conclus avant le 1^{er} octobre 1962, aux immeubles dont la construction remonte au-delà du 10 mai 1940 et dont le revenu cadastral ne dépasse pas 6.000 francs, 8.000 francs ou 12.000 francs suivant l'importance des communes.

Toutefois si le propriétaire a amélioré très sensiblement le logement, le juge de paix est autorisé à en tenir compte pour statuer sur une augmentation de loyer.

Une prorogation de la loi pour une nouvelle période de deux ans ne pourrait se justifier que si l'on tient compte en outre d'un autre facteur : l'augmentation du coût de l'entretien des immeubles. Le locataire dont les revenus sont modestes a vu son salaire et ses allocations sociales adaptés au coût de la vie; il est normal que la partie de ses ressources affectées à son logement soit, elle aussi, adaptée dans la même mesure. La satisfaction de ce besoin humain essentiel qu'est le logement ne doit pas être dépréciée dans l'esprit de nos populations.

ginnen zich te doen voelen. Zo komt het dat het aantal woongelegenheden die vooral worden gezocht door gezinnen met een gering inkomen, aanmerkelijk vermindert.

De grote werken in de steden en een zeker streven naar stadsvernieuwing hebben hetzelfde gelukkige gevolg, namelijk de vernieuwing van ons onroerend vermogen, hetgeen nog niet betekent dat hieraan voldoende wordt gewerkt.

Maar zij die er het eerste zouden moeten van genieten, zijn het slachtoffer als het beleid inzake sociale huisvesting geen sluitend geheel vormt.

Wij hebben hierboven gezegd dat er niet voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd; dit is het eerste luik van een sociale huisvestingspolitiek.

Het tweede luik is de bescherming van de huurder met bescheiden inkomen. Het Belgisch Parlement heeft dit tweede middel altijd aangewend en met veel doorzicht, want een te ver doorgevoerde bescherming is lang niet altijd voordelig voor de beschermden zelf.

De Belgische wetgever weet dat het niet alleen onrechtvaardig is de eigenaar de gevolgen te doen dragen van de nalatigheid van de openbare gezagsorganen, hij weet ook dat de huurder met bescheiden inkomen per slot van rekening het eerste slachtoffer is van de vermindering van het onroerend vermogen als gevolg van vertraging bij de investeringen enerzijds, en slecht onderhoud anderzijds.

Hij mag evenwel niet uit het oog verliezen dat dit onroerend vermogen nog vele huizen en appartementen telt, die inzake gezondheid en comfort onze tijd niet waardig zijn.

Om de hierboven uiteengezette redenen eisen sommige eigenaars voor deze woningen huurprijzen buiten verhouding die kennelijk te hoog liggen.

De wetgever van 1964 heeft het toepassingsgebied van de wet trouwens zeer uitdrukkelijk beperkt tot de vóór 1 oktober 1962 gesloten huurovereenkomsten, betreffende onroerende goederen gebouwd vóór 10 mei 1940 en met een kadastraal inkomen van ten hoogste 6.000 frank, 8.000 frank of 12.000 frank, volgens de grootte van de gemeente.

Indien de eigenaar de woning evenwel zeer aanmerkelijk verbeterd heeft, kan de vrederechter hiermede rekening houden als hij zich over de verhoging van de huurprijs uitspreekt.

De wet verlengen voor een nieuwe periode van twee jaar, zou evenwel slechts verantwoord zijn indien ook rekening gehouden wordt met een andere factor, namelijk de vermeerdering van de onderhoudskosten van de onroerende goederen. Het loon en de sociale uitkeringen van de huurder met bescheiden inkomen werden aangepast aan de kosten van levensonderhoud; het is normaal dat ook het gedeelte van zijn middelen dat voor zijn huisvesting wordt gebruikt op dezelfde wijze wordt aangepast. De voorziening in de wezenlijk menselijke behoefte, de huisvesting, mag niet in waarde worden verminderd in de ogen van de bevolking.

Dans le cas d'une amélioration importante des logements tombant sous l'application de la loi (article 1^{er}), le juge de paix serait autorisé à maintenir ou à accorder une augmentation du loyer compte tenu également de l'augmentation générale du coût de la vie.

V. BARBEAUX.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER

L'article 2 de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes est modifié comme suit :

a) Le 2^e alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le juge de paix statue, en équité, en tenant compte notamment des travaux importants d'amélioration exécutés dans les lieux loués et de l'augmentation de l'indice des prix de détail publié par le Ministère des Affaires Economiques. Il peut soit supprimer totalement ou partiellement l'augmentation pour la durée éventuelle qu'il détermine, soit lui donner ses pleins et entiers effets.

» A la demande du bailleur, et à la condition que ce dernier ait rempli les obligations mises à sa charge par la loi ou par les dispositions du bail quant à l'entretien de l'immeuble loué, le juge de paix pourra adapter le loyer en tenant compte de la majoration de l'indice des prix de détail sans que la majoration du loyer puisse dépasser un pourcentage égal à la hausse de l'indice des prix de détail en prenant pour référence l'indice d'octobre 1962 ».

b) Le 3^e alinéa est modifié comme suit :

« Dans l'un et l'autre cas prévus aux alinéas 2 et 3, la décision du juge de paix ne peut porter que sur les loyers à échoir après la date à laquelle il a été régulièrement saisi par une requête en conciliation et jusqu'au 31 décembre 1968 ».

ART. 2.

Au 1^{er} alinéa du § 1^{er} de l'article 3 de la même loi, la date « 31 décembre 1966 » est remplacée par « 31 décembre 1968 ».

V. BARBEAUX.
J. DEBUCQUOY.
C. DE CLERCQ.

In geval een woongelegenheid als bedoeld in de wet, (artikel 1), aanzienlijk werd verbeterd, zal de vrederechter een huurverhoging mogen handhaven of toestaan, met inachtneming ook van de algemene verhoging van de kosten van levensonderhoud.

**

VOORSTEL VAN WET

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 2 van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs van bescheiden woongelegenheden wordt gewijzigd als volgt :

a) het 2^e lid wordt vervangen als volgt :

« De vrederechter beschikt naar billijkheid en houdt daarbij onder meer rekening met de belangrijke verbeteringswerken die in het verhuurde goed zijn uitgevoerd en met de stijging van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Economische Zaken. Hij kan ofwel de verhoging geheel of ten dele opheffen voor de eventuele duur die hij bepaalt, ofwel aan die verhoging volledige uitwerking verlenen.

» Op verzoek van de verhuurder en op voorwaarde dat deze laatste de verplichtingen heeft nagekomen die hem door de wet of door de bepalingen van de huurovereenkomst zijn opgelegd in verband met het onderhoud van het verhuurde gebouw, kan de vrederechter de huurprijs aanpassen rekening houdend met de stijging van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen, zonder dat de huurverhoging meer mag bedragen dan het stijgingspercentage van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen met als grondslag het indexcijfer van oktober 1962 ».

b) Het 3^e lid wordt gewijzigd als volgt :

« In de beide gevallen bepaald in de leden 2 en 3, mag de beslissing van de vrederechter alleen betrekking hebben op de huurbedragen die vervallen na de datum, waarop de zaak regelmatig door een verzoek tot verzoening bij hem is aangebracht, en tot 31 december 1968 ».

ART. 2.

In het eerste lid van § 1 van artikel 3 van dezelfde wet wordt de datum « 31 december 1966 » vervangen door « 31 december 1968 ».