

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1989-1990

22 DECEMBER 1989

WETSONTWERP

**op de bescherming van de
gezinswoning**

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE (1)**

UITGEBRACHT DOOR DE HEER DEFOSSET

DAMES EN HEREN,

I. — PROCEDURE

De heer Gol vraagt de verdaging van onderhavige bespreking in de Commissie voor de Justitie van de

Dit wetsontwerp werd besproken in openbare commissievergadering.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Mottard.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. Bourgeois, Dumez,
Hermans, Mevr. Merckx-
Van Goey, H. Van Parys.
P.S. HH. Defosset, Eerdeken,
Mayeur, Mottard, Mevr.
Onkelinx.
S.P. Mevr. De Meyer, H.
Derycke, Mevr. Duroi-
Vanhelmont.
P.V.V. HH. De Groot, Mahieu,
Mevr. Neyts-Uyttebroeck.
P.R.L. HH. Foret, Mundeleer.
P.S.C. HH. Beaufays, Laurent.
V.U. HH. Coveliers, Loones.
Ecolo/ Mevr. Vogels.
Agalev

B. — Plaatsvervangers :

HH. Bosmans (F.), Bosmans (J.),
Dhoore, Mevr. Kestelijn-Sierens,
Leysen, H. Uyttendaele.
HH. Charlier (G.), Gilles, Henry,
Leroy, Perdieu, Vancrombruggen.
HH. Beckers, Sleenckx, Van der
Maelen, Van der Sande.
HH. Berben, Cortois, De Croo, Kem-
pinare.
HH. Draps, Gol, Klein.
H. Antoine, Mevr. Corbisier-Hagon,
H. Michel (J.).
Mevr. Maes, HH. Lauwers, Vervae-
t.
HH. Simons, Van Dienderen.

Zie :

- 1036 - 89 / 90 :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendementen.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

22 DÉCEMBRE 1989

PROJET DE LOI

**relatif à la protection
du logement familial**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)**

PAR M. DEFOSSET

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — PROCEDURE

M. Gol demande l'ajournement de la discussion au sein de la Commission de la Justice de la Chambre, en

Ce projet de loi a été examiné en réunion publique de commission.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Mottard.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. Bourgeois, Dumez,
Hermans, Mme Merckx-
Van Goey, M. Van Parys.
P.S. MM. Defosset, Eerdeken,
Mayeur, Mottard, Mme On-
kelinx.
S.P. Mme De Meyer, M. Derycke,
Mme Duroi-Vanhelmont.
P.V.V. MM. De Groot, Mahieu,
Mme Neyts-Uyttebroeck.
P.R.L. MM. Foret, Mundeleer.
P.S.C. MM. Beaufays, Laurent.
V.U. MM. Coveliers, Loones.
Ecolo/ Mme Vogels.
Agalev

B. — Suppléants :

MM. Bosmans (F.), Bosmans (J.),
Dhoore, Mmes Kestelijn-Sierens,
Leysen, M. Uyttendaele.
MM. Charlier (G.), Gilles, Henry,
Leroy, Perdieu, Vancrombruggen.
MM. Beckers, Sleenckx, Van der
Maelen, Van der Sande.
MM. Berben, Cortois, De Croo,
Kempinaire.
MM. Draps, Gol, Klein.
M. Antoine, Mme Corbisier-Hagon,
M. Michel (J.).
Mme Maes, MM. Lauwers, Vervae-
t.
MM. Simons, Van Dienderen.

Voir :

- 1036 - 89 / 90 :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 : Amendements.

Kamer. Hij steunt zich hiervoor op de uiterst latijldige indiening van het ontwerpen op de vaststelling dat de desbetreffende wettekst nog niet werd goedgekeurd en overgezonden door de Senaat.

Na een korte gedachtenwisseling, wordt het voorstel tot verdaging door de Commissie verworpen met 12 tegen 4 stemmen.

De Voorzitter stelt evenwel dat de artikelsgewijze bespreking slechts zal aanvangen na de stemming van onderhavig ontwerp in de plenaire vergadering van de Senaat.

II. — INLEIDING VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE

« 1. Vooraleer het voorliggende ontwerp uit te werken, heeft de Regering de voornaamste organismen van eigenaars en huurders geraadpleegd zodat een diagnose kon worden opgesteld van de huidige toestand inzake huurovereenkomsten.

Opgeografisch vlak werden hoofdzakelijk verhogingen vastgesteld in Brussel maar ook in de andere grote steden van het land. Het lijkt dus niet aangewezen het nemen van maatregelen te beperken tot de Brusselse regio vermits deze beslissing bovendien een bron van ongelijkheid zou zijn tussen de burgers. Overigens mag men niet vergeten dat de wet betreffende de huurovereenkomsten een nationale zaak is, die opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek.

2. De Regering heeft in haar memorie van toelichting bij het ontwerp van wet de cijfers opgegeven waarover zij beschikte. Die cijfers tonen aan dat het percentage van de stijgingen van de huurprijzen systematisch hoger ligt dan van de algemene prijsstijgingen :

- 1^e trimester 1988 :
 - stijging huurprijzen : 4,2 %;
 - algemene index : 1,6 %;
- 1^e trimester 1989 :
 - stijging huurprijzen : 4,1 %;
 - algemene index : 2,6 %.

Tussen september 1987 en september 1989 zijn de huurprijzen 1,6 maal vlugger gestegen dan het algemeen prijsniveau.

Voor de eerste drie trimesters van 1989 bedraagt deze stijging 1,3.

3. Deze stijgingen kunnen in de eerste plaats worden toegeschreven aan de speculatie op onroerende goederen vooral in Brussel, waar de aanpassing van de prijzen bezig is het niveau van de andere Europese grootsteden in te halen en waarvan het statuut van « toekomstige hoofdstad van Europa » talrijke buitenlandse investeerders aantrekt. Daarnaast werd vastgesteld dat de wet inzake huurovereenkomsten, resulterend uit de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985, de vrije loop liet aan praktijken die nadelig waren voor de huur-

raison du dépôt extrêmement tardif du projet et du fait que le Sénat, qui a été saisi en première instance, n'a pas encore adopté et transmis le projet à l'examen.

Après un bref échange de vues, la proposition d'ajournement est rejetée par 12 voix contre 4.

Le Président précise cependant que la discussion des articles ne sera entamée qu'après que le projet à l'examen aura été adopté en séance plénière au Sénat.

II. — EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE

« 1. Avant d'élaborer le projet en question, le Gouvernement a consulté les principales organisations de propriétaires et de locataires de manière à pouvoir établir un diagnostic de la situation actuelle en matière de baux à loyer.

Sur un plan géographique, des hausses ont été constatées essentiellement à Bruxelles mais aussi dans d'autres grandes métropoles du pays. Il n'apparaît donc pas opportun de limiter la prise de mesures à la Région bruxelloise, une telle décision étant, en outre, source d'inégalité entre les citoyens. Par ailleurs, il convient de rappeler que la loi sur les baux à loyer est une matière nationale insérée dans le Code civil.

2. Le Gouvernement a fourni dans l'exposé des motifs du projet de loi les chiffres dont il disposait et qui révèlent que le pourcentage de hausses des loyers progresse de manière systématiquement plus importante que celui de l'augmentation générale des prix :

- 1^{er} trimestre 1988 :
 - augmentation loyers : 4,2 %;
 - indice général : 1,6 %;
- 1^{er} trimestre 1989 :
 - augmentation loyers : 4,1 %;
 - indice général : 2,6 %.

Entre septembre 1987 et septembre 1989, les loyers ont augmenté 1,6 fois plus vite que le niveau général des prix.

En 1989, pour les trois premiers trimestres, cette augmentation est de 1,3.

3. Les causes de ces hausses peuvent être attribuées d'abord à la spéculation immobilière, surtout à Bruxelles, où s'opère un rattrapage des prix par rapport aux autres capitales européennes, et dont le statut de « future capitale de l'Europe » attire nombre d'investisseurs étrangers. Il a ensuite été constaté que la loi sur les baux à loyer résultant des lois des 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985 laissait libre cours à des pratiques préjudiciables aux locataires ou tout au moins difficilement supportables pour eux, notamment lorsqu'au terme du contrat de bail, ils se

ders of minstens moeilijk door hen te dragen, namelijk wanneer hen aan het eind van de huurovereenkomst door de verhuurder een aanzienlijke huurprijsverhoging wordt voorgesteld samen met een dreiging van opzegging.

De huurders hebben dan geen andere keuze dan de verhogingen te aanvaarden of de plaats te verlaten en te verhuizen naar woningen van mindere kwaliteit die soms ver verwijderd zijn van hun vorige woonplaats, wat dan hun gezinsleven, het schoolgaan van de kinderen of de stabiliteit van bejaarden ontregelt.

4. Men moet ook vaststellen dat dergelijke huurprijsverhogingen meestal onverantwoord zijn met betrekking tot de kwaliteit van de woning en dat het de personen of de gezinnen met een klein of middelmatig inkomen zijn die er het hardst door worden getroffen.

5. Een huurovereenkomst duurt maximum 3 jaar, nadien kan de huurder zijn opzegging krijgen. Bovendien worden de meeste huurovereenkomsten aangegaan voor een onbepaalde duur en staat het de verhuurder vrij op ieder moment daaraan een eind te maken bij middel van een opzegtermijn van 6 maand en zelfs zonder termijn als de opzegging uitgaat van een derde tegen wie de opzegging niet tegenwerpbaar is. Er is geen enkele bijzondere reden vereist om die opzegging te rechtvaardigen.

Eigenaars die zich bewust zijn van de heropwaardering van hun goed voor redenen vreemd aan de kwaliteit, menen nochtans op een grotere rentabiliteit aanspraak te mogen maken. Deze houding, die overeenstemt met de economische logica, moet ook in aanmerking worden genomen voor zover het nadelig zou zijn de huurprijzen te bevriezen die dan zeer vlug buiten verhouding zouden staan tot de werkelijke marktwaarde. Er zou onvermijdelijk een aanpassings-effect of een zwarte markt van de huurprijzen op volgen.

6. Men moet ook elke formule vermijden die schade zou berokkenen aan de bouwsector, waarvan het belang op economisch vlak en op gebied van tewerkstelling niet meer moet worden bewezen. Het hersteleffect dat zich de laatste maanden gemanifesteerd heeft, zou ongetwijfeld afgeremd worden door maatregelen die er de eigenaars zouden toe aanzetten geen verbeteringswerken meer te doen uitvoeren aan hun gebouw omdat zij plotseling op ongeoorloofde wijze hun huurinkomsten zouden verliezen.

7. Ten overstaan van deze toestand en rekening houdend met de wettelijke belangen van zowel de eigenaars als de huurders, blijkt het noodzakelijk zeer vlug een einde te maken aan het op hol slaan van de huurprijzen dat thans vastgesteld wordt.

8. De enige formule die toelaat de onmiddellijke moeilijkheden te regelen bestaat erin de huurprijzen voorlopig te verlengen voor de tijd nodig om de wet op de huurovereenkomsten te herzien.

Het is inderdaad bij de beëindiging van de huurovereenkomst dat de belangrijke verhogingen worden waargenomen die zo vlug mogelijk moeten worden ingedijkt.

voient proposer par le bailleur une augmentation substantielle de loyer assortie d'une menace de congé.

Ces locataires n'ont alors d'autre choix que d'accepter ces augmentations ou de quitter les lieux pour des logements de qualité inférieure parfois éloignés de leur logement précédent, avec comme conséquence des perturbations de la vie familiale, dans la scolarité des enfants ou dans la stabilité des personnes âgées.

4. Il faut aussi constater que de telles hausses de loyer sont souvent injustifiées par rapport à la qualité du logement et touchent plus durement les personnes ou les ménages aux revenus modestes ou moyens.

5. Un bail a une durée maximale de 3 ans, après lesquels le locataire peut se voir notifier un congé. En outre, la plupart des baux ont une durée indéterminée et il est loisible au bailleur d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de 6 mois et même sans délai si le préavis émane d'un tiers à qui le bail n'est pas opposable. Aucun motif particulier ne doit justifier un congé.

Des propriétaires, conscients de la valorisation de leur bien pour des raisons extrinsèques à sa qualité, estiment cependant pouvoir en exiger une rentabilité plus grande. Cette attitude, conforme à la logique économique, doit aussi être prise en compte, dans la mesure où il serait préjudiciable de bloquer les loyers qui deviendraient très rapidement sans rapport avec la réalité du marché. Il s'ensuivrait inéluctablement un effet de rattrapage ou l'apparition d'un marché occulte des loyers.

6. Il convient aussi d'écarter toute formule qui préjudicierait le secteur de la construction dont l'importance sur le plan économique et sur celui de l'emploi n'est plus à démontrer. L'effet de reprise qui s'est manifesté ces derniers mois serait sans doute amoindri par des mesures qui inciteraient les propriétaires à ne plus faire procéder aux travaux d'amélioration de leur immeuble en les privant brutalement de ressources locatives de manière injustifiée.

7. Face à cette situation et tenant compte des intérêts légitimes tant des propriétaires que des locataires, il apparaît nécessaire de mettre très rapidement un terme à l'emballement du prix des loyers que l'on constate actuellement.

8. La seule formule qui permette de régler les difficultés immédiates est de proroger les loyers de manière provisoire, le temps de revoir la loi sur les baux à loyer.

C'est en effet à l'expiration du terme du bail que s'enregistrent les hausses importantes et qu'il convient de juguler au plus tôt.

De beperking in de tijd wordt gerechtvaardigd door de noodzaak te vermijden dat de huurprijzen zich verwijderen van de marktprijs en door de noodzaak de wet inzake de huurovereenkomsten binnen een redelijke termijn te wijzigen.

9. De Regering stelt een termijn van één jaar voor en laat gelden dat deze periode volstaat om het Burgerlijk Wetboek te herzien en een prikkel zal blijven om binnen een redelijke termijn tot een oplossing te komen.

De Ministerraad heeft mij gevraagd hem een eerste tekst tot hervorming van het Burgerlijk Wetboek voor te stellen voor 31 maart 1990, wat een uitdaging is in die mate dat deze wetgevende taak niet met haast en spoed mag gebeuren, met het risico een complexe en onvolledige wet toe te passen, die aanleiding zou geven tot geschillen en daardoor de gerechtelijke achterstand in de kantonale rechtsmachten nog zou verergeren.

10. Er moeten ook maatregelen worden genomen om het aanbod van woningen te bevorderen. Er moeten dus passende maatregelen worden genomen, namelijk inzake urbanisme en ruimtelijke ordening. Een geschikt fiscaal beleid en een beleid gericht op het bewoonbaar maken van leegstaande of verwaarloosde woningen moeten worden ontwikkeld samen met de maatregelen genomen op nationaal niveau.

Vermits deze materie onder de regionale bevoegdheid valt, werden er reeds vergaderingen tot overleg gehouden met de Gewesten en zullen er nog plaatshebben.

11. Het ontwerp van wet dat u wordt voorgelegd, bestaat essentieel uit een wet tot verlenging van de huurovereenkomsten gedurende één jaar. Het gaat hier dus niet om een maatregel van bevrozing van de huurprijzen zoals men die gekend heeft tussen 1974 en 1987, vermits dit in de huidige toestand niet verantwoord is. Het huidige inflatiecijfer is redelijk en de lonen zijn niet bevroren.

12. Het ontwerp van wet dat u wordt voorgelegd, heeft een toepassingsveld dat beperkt is tot de hoofdverblijfplaats van de huurder en tot het goed waarin verenigingen zijn ondergebracht die een opdracht van algemeen belang vervullen.

13. Het ontwerp betreft zowel de mondelinge als de schriftelijke huurovereenkomsten en is van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten, of ze nu al dan niet geregistreerd zijn.

14. Het laat aan de huurder toe een einde te maken aan zijn huurovereenkomst en de verhuurder en de verkrijger van een goed kunnen de huurovereenkomst beëindigen om het persoonlijk te betrekken of om belangrijke werken uit te voeren.

15. Het laat ook toe de geschreven huurovereenkomsten voor welke geen indexering voorzien was bij het afsluiten aan de index te koppelen.

16. Men moet ook wijzen op de mogelijkheid voor de huurders, de terugbetaling te vorderen van een

La limitation dans le temps se justifie par la nécessité de ne pas permettre au prix des loyers de s'écarter de celui du marché et par la nécessité de modifier la loi sur les baux à loyer dans un délai raisonnable.

9. Le Gouvernement propose une durée d'un an en faisant valoir que cette période représente un temps suffisant pour revoir le Code civil et restera un aiguillon pour aboutir dans un délai raisonnable.

Le Conseil des ministres m'a demandé de lui proposer un premier texte de réforme du Code civil pour la date du 31 mars 1990, ce qui est une gageure dans la mesure où cette tâche législative ne peut s'effectuer dans la hâte et la précipitation, au risque de voir s'appliquer une loi complexe et incomplète, source de litiges et d'aggravation de l'arriéré judiciaire dans les juridictions cantonales.

10. Il s'impose aussi de prendre des mesures en vue de favoriser l'offre des logements d'habitation. Des mesures appropriées doivent donc être prises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Une politique fiscale adéquate, ainsi qu'une politique visant à favoriser l'occupation des logements vides ou abandonnés doit être développée en parallèle avec les mesures prises au niveau national.

Ces matières relevant des compétences régionales, des réunions de concertation sont déjà tenues avec les Régions et se poursuivront.

11. Le projet de loi qui vous est présenté consiste essentiellement en une loi de prorogation des baux pendant un an. Il ne s'agit donc pas d'une mesure de blocage des loyers telle qu'on l'a connue entre 1974 et 1987, la situation actuelle ne le justifiant pas. Le taux actuel d'inflation est raisonnable et il n'y a pas de mesure de blocage des salaires.

12. Le projet de loi qui vous est soumis a un champ d'application limité à la résidence principale du preneur et aux immeubles abritant des associations remplissant une mission d'intérêt général.

13. Le projet concerne tant les baux verbaux que les baux écrits et s'appliquera à tous les baux en cours, que le bail soit enregistré ou non.

14. Il permet au preneur de mettre fin à son bail et prévoit pour le bailleur et l'acquéreur d'un immeuble de mettre fin au bail pour occupation personnelle et la réalisation de travaux importants.

15. Il permet aussi d'indexer les baux écrits pour lesquels aucune indexation n'était prévue lors de la conclusion du contrat de bail.

16. Il convient aussi de signaler la possibilité, pour les preneurs qui ont vu leur bail augmenter au delà de

huurprijsverhoging die boven de normale indexstijging sedert 31 augustus 1989 zou liggen.

17. Ten slotte wordt bepaald dat voor de nieuwe overeenkomsten die afgesloten worden na de inwerkingtreding van de wet, de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder kan worden gelegd.

18. De wet zal in werking treden zodra ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

19. Titel II van het ontwerp dat u wordt voorgesteld, voorziet in een maatregel van totaal verschillende aard, vermits het gaat om het uitstellen voor één jaar van de kadastrale perekwatie die moest plaatshebben op 1 januari 1991. »

III. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Berben wijst erop dat zijn fractie, ofschoon voorstander van woonzekerheid tegen betaalbare prijzen, ten zeerste gekant is tegen onderhavig wetsontwerp, dat zogenaamd strekt tot « bescherming van de gezinswoning ».

Vooreerst valt de overnaasting te betreuren waarmee een dermate belangrijk ontwerp wordt behandeld in Kamer en Senaat. Dit heeft onder meer geleid tot slordige en onnauwkeurige teksten.

Ten gronde meent het lid dat er niet kan worden gesproken van een « tijdelijke » wet. Hij verwijst ter zake naar de beoogde retroactieve werking (artikel 7) en de blijvende gevolgen van sommige bepalingen.

Spreker meent verder dat de thans voorgestelde verlenging van de lopende huurovereenkomsten niet het geschikte middel vormt om bepaalde abusieve verhogingen van huurprijzen effectief te bestrijden.

Overigens wenst het lid te vernemen welke organisaties van eigenaarsbelangen voorafgaandelijk werden geraadpleegd door de Minister van Justitie vooraleer onderhavig wetgevend initiatief werd genomen (cf. inleidende uiteenzetting van de Minister, Stuk Senaat n° 847/2, blz. 2).

In de Memorie van Toelichting bij onderhavig ontwerp (Stuk Senaat n° 847/1, blz. 1) wordt gewag gemaakt van « signalen » in de media, klachtenbrieven, verzoeken om raadgeving bij instellingen voor sociaal dienstbetoon betreffende abusieve verhogingen. Kan de Minister hierover concrete en nauwkeurige gegevens verstrekken, die deze beweringen daadwerkelijk staven? Op het niveau van de vredegerechten blijkt alvast niet dat er een spectaculaire toename is van de gedingen betreffende abusieve opzeggingen.

Spreker stelt vast dat de verkapte « ratio legis » van onderhavig ontwerp erin bestaat de huurprijzen opnieuw te blokkeren. Op termijn leidt een dergelijke kortzichtige politiek echter steeds tot een inkrimping van het aanbod aan huurwoningen en onrechtstreeks

l'indexation normale à partir du 31 août 1989, de réclamer le remboursement de cette augmentation.

17. Enfin, il a été prévu pour les nouveaux baux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la loi de ne plus pouvoir mettre le précompte immobilier à charge du preneur.

18. La loi entrera en vigueur dès sa publication au *Moniteur belge*.

19. Le titre II de la loi qui vous est soumise prévoit une mesure d'une toute autre nature, puisqu'il s'agit du report d'un an de la péréquation cadastrale qui devait intervenir le premier janvier 1991. »

III. — DISCUSSION GENERALE

M. Berben fait observer que, bien qu'il soit soucieux d'assurer à chacun la sécurité en matière de logement à des prix abordables, son groupe est fermement opposé au projet de loi qui tend soi-disant à protéger le logement familial.

Il faut déplorer avant tout la précipitation avec laquelle un projet aussi important est examiné par la Chambre et le Sénat, précipitation qui explique notamment le manque de soin et de précision avec lequel les textes de loi ont été élaborés.

Pour ce qui est du fond, le membre estime qu'il ne s'agit pas, en l'espèce, d'une loi temporaire. Il n'en veut pour preuve que l'effet rétroactif prévu par « l'article 7 » et les conséquences durables de certaines dispositions.

L'intervenant estime par ailleurs que la prorogation des baux en cours ne constitue pas le moyen adéquat pour combattre efficacement certaines augmentations abusives des loyers.

Le membre voudrait d'ailleurs savoir quelles organisations de propriétaires le Ministre de la Justice a consultées avant de prendre cette initiative législative (cf. exposé introductif du Ministre, Doc. Sénat n° 847/2, p. 2).

L'exposé des motifs du projet à l'examen (Doc. Sénat n° 847/1, p. 1) fait plutôt état de « signaux » concernant des cas de hausses abusives, reçus par le biais de la presse, des lettres de plainte, des demandes de conseil et des permanences sociales. Le Ministre pourrait-il fournir à ce sujet des données concrètes et précises qui permettraient d'étayer ces allégations ? Au niveau des justices de paix, le nombre de procès concernant des résiliations abusives ne semble en tout cas pas avoir augmenté de manière spectaculaire.

L'intervenant constate que la « ratio legis » déguisée du projet à l'examen consiste en un nouveau blocage des loyers. Or, pareille politique à courte vue entraîne toujours une réduction de l'offre de logements et fait indirectement subir un préjudice financier au groupe

tot een financiële benadeling van de thans beoogde doelgroep, met name de huurders.

Onderhavig wetsontwerp zaait bovendien een volstrekt onnodige psychologische onrust bij een belangrijke groep « kleine eigenaars », die voor hun inkomen vaak zeer afhankelijk zijn van de inkomsten uit verhuring van een woning.

Het scheppen van een dergelijke rechtsonzekerheid is nog minder aanvaardbaar, indien de Regering daadwerkelijk het voornemen heeft uiterlijk voor 31 maart 1990 een definitieve herziening van de huurwetgeving aan te vatten.

Eerder dan een onnauwkeurige, bijzonder ingewikkelde en ondoelmatige « tijdelijke » wet, meent spreker dat er onmiddellijk werk dient te worden gemaakt van een globale herziening van de huurwet, met als fundamentele optie de invoering van een beperkt aantal eenvoudige, duidelijke en praktisch bruikbare wetbepalingen.

Teneinde de objectieve belangenafweging tussen eigenaar en huurder veilig te stellen, zou hierbij de rol van de vrederechter aanzienlijk kunnen worden uitgebreid (zoals dit in Nederland reeds het geval is).

*
* *

Vooraf betreurt *de heer Gol* de onverantwoorde spoed waarmee onderhavig wetsontwerp, dat een zeer groot deel van de bevolking rechtstreeks aanbelangt, door het Parlement wordt gejaagd.

Dientengevolge ontbreekt het de Commissie in elk geval aan de nodige tijd om de gebrekkige kwaliteit, de slordigheden en onnauwkeurigheden van de thans voorliggende teksten afdoende bij te schaven.

Gelet op de hoofzakelijk economische « ratio legis » van het ontwerp, valt eveneens te betreuren dat de Regering vertegenwoordigd wordt door de Minister van Justitie en niet door de Minister van Economische Zaken.

Inhoudelijk strekt onderhavig wetsontwerp er volgens *de heer Gol* toe, op verkapte wijze, door middel van een imperatieve verlenging van de lopende huurovereenkomsten, opnieuw een wettelijke blokkering van de huurprijzen in te voeren. Hiermee komt een einde aan de sinds 1987 ingezette liberalisering en grijpt de huidige regeringscoalitie, om louter ideologische redenen, terug naar een travaillistisch geïnspireerd interventiebeleid, zoals dit tijdens de jaren '70 — met uiterst nefaste gevolgen — werd gevolgd.

Spreker meent echter dat onderhavige huurreglementering niet alleen onbillijke gevolgen zal teweegbrengen voor de eigenaars (inzonderheid de omvangrijke groep « kleine eigenaars »), maar op termijn ook nadelig zal uitvallen voor de huurder, zulks ingevolge de inkrimping van het aanbod op de woningmarkt en de hieruit onvermijdelijk voortvloeiende prijsstijgingen. Dit dreigt zeker het geval te zijn in de huidige

que le projet à l'examen vise à protéger, à savoir les locataires.

Le projet à l'examen suscite en outre une inquiétude psychologique parfaitement inutile au sein d'un groupe important de « petits propriétaires », dont les revenus dépendent souvent fortement du produit de la location d'un logement.

Il est d'autant moins admissible que le Gouvernement provoque une telle insécurité juridique s'il a véritablement l'intention d'entamer une réforme définitive de la législation sur les loyers pour le 31 mars 1990 au plus tard.

Plutôt que d'adopter une loi « temporaire » imprécise, particulièrement compliquée et inefficace, l'intervenant estime qu'il serait préférable de procéder immédiatement à une réforme globale de la législation sur les loyers, dont l'objet essentiel serait l'instauration d'un nombre restreint de dispositions simples, claires et pratiques.

Le rôle du juge de paix pourrait être considérablement accru (comme c'est déjà le cas aux Pays-Bas) afin de concilier les intérêts objectifs du propriétaire et du locataire.

*
* *

M. Gol déplore que le projet de loi à l'examen, qui concerne directement une très grande partie de la population, doive être examiné au pas de charge par le Parlement.

Il en résulte que la commission ne dispose pas du temps nécessaire pour améliorer la mauvaise qualité et corriger les imperfections et les imprécisions des textes qui lui sont soumis.

Eu égard à la « ratio legis » du projet, qui est essentiellement économique, il faut également déplorer que le Gouvernement soit représenté par le Ministre de la Justice et non par le Ministre des Affaires économiques.

Sur le plan du contenu, *M. Gol* estime que le projet à l'examen tend, de manière déguisée et par une prorogation obligatoire des baux en cours, à instaurer un nouveau blocage des loyers. En déposant ce projet, qui sonne le glas du mouvement de libéralisation amorcé depuis 1987, la coalition gouvernementale actuelle remet à l'honneur, pour des raisons purement idéologiques, une politique d'intervention d'inspiration travailliste, comparable à celle qui a été pratiquée au cours des années 70 et dont les conséquences ont été extrêmement néfastes.

L'intervenant craint toutefois que cette nouvelle réglementation sur les loyers non seulement lésera les propriétaires (en particulier les « petits propriétaires », qui sont très nombreux), mais sera également défavorable à terme pour les locataires, étant donné que la réduction de l'offre sur le marché du logement provoquera inéluctablement des hausses de prix. Ce risque est d'autant plus grand que les taux

periode van stijgende intrestvoeten op belegd kapitaal.

Tegen deze achtergrond formuleert het lid volgende kritische bedenkingen bij onderhavig wetsontwerp :

1. « Ratio legis » van het wetsontwerp

Spreeker stelt vast dat de thans beoogde afwijking van het principe van de vrijheid van overeenkomsten, eigen aan de huurwetgeving, niet kan verantwoord worden door een hoog inflatieritme, zoals dit in de jaren '70 het geval was. Het lid twijfelt ook aan de in de memorie van toelichting vermelde « ratio legis », met name de « bovenmatige verhoging van de huurprijzen », inzonderheid in Brussel.

Ter zake vraagt het lid op welke wetenschappelijke studies, economische analyses of statistieken, de Regering zich gesteund heeft om te besluiten tot de opportuniteit van onderhavige huurreglementering. De daartoe in de memorie van toelichting verstrekte macro-economische cijfergegevens laten immers niet toe onomstotelijk vast te stellen dat de vastgoedsector onderhevig is aan onverantwoorde speculaties, waaraan paal en perk zou moeten worden gesteld door een tijdelijke huurwetgeving.

In de memorie van toelichting (Stuk Senaat n° 847-1, blz. 2) wordt gesteld dat het algemene indexcijfer het eerste kwartaal van 1988 met 1,6 % steeg, terwijl de huurprijzen op jaarbasis tijdens dezelfde periode met 4,2 pct. toenamen. Er zij echter opgemerkt dat het algemene indexcijfer van de prijzen op kwartaalbasis vergeleken wordt met het huurindexcijfer op jaarbasis. Wordt hier niet verward? Waarmee stemmen de 4,2 pct. op kwartaalbasis overeen?

Bovendien worden de meeste huurovereenkomsten telkenjare op 1 januari, met name tijdens het eerste kwartaal, geïndexeerd. Alle vóór 1 januari 1981 afgesloten huurovereenkomsten moeten dus per 1 januari geïndexeerd worden. Het lijkt derhalve moeilijk om uitsluitend vergelijkingen te maken op basis van het eerste kwartaal van ieder jaar. Het verdient dan ook aanbeveling de vergelijking op jaarbasis te maken.

In 1989 blijkt dezelfde verwarring te bestaan : aangezien talrijke huurprijzen tijdens het eerste kwartaal per 1 januari verhoogd worden (dat geldt voor alle vóór 1 januari 1981 ingegane huurovereenkomsten), dienen ook hier jaarlijkse vergelijkingen te worden gemaakt.

Hoe wordt het veelbesproken « huurindexcijfer » vastgesteld? Worden de huurprijzen voor sociale woningen en de verhoging daarvan bij het hanteren van dat « huurindexcijfer » in aanmerking genomen?

Opvallend is trouwens dat de huurprijzen in de sector sociale huisvesting de laatste jaren (meer bepaald in het Waalse Gewest) fors gestegen zijn.

d'intérêt sur le capital investi sont actuellement à la hausse.

Compte tenu de ces éléments, le membre formule les critiques suivantes à l'encontre du projet de loi à l'examen :

1. La « ratio legis » du projet de loi

L'intervenant constate que la dérogation envisagée au principe de la liberté de convention, propre à la législation sur les loyers, ne peut se justifier par le rythme élevé de l'inflation, comme ce fut le cas dans les années 70. Le membre met également en doute la « ratio legis » invoquée dans l'exposé des motifs, à savoir « l'emballement du prix des loyers », notamment à Bruxelles.

Le membre demande à cet égard sur quelles études scientifiques, analyses économiques ou statistiques le Gouvernement s'est basé pour conclure à la nécessité de prendre les dispositions à l'examen. Les données macro-économiques fournies par l'exposé des motifs ne permettent en effet pas d'affirmer de manière péremptoire que le secteur immobilier serait la proie de spéculations injustifiées, qu'il conviendrait de freiner par une législation provisoire sur les loyers.

Ainsi, l'exposé des motifs (Doc. Sénat, n° 847/1, p. 2) stipule que pour le premier trimestre de 1988, le pourcentage de hausse de l'indice général montait à 1,6 % tandis que les loyers augmentaient de 4,2 % sur base annuelle durant la même période. Il faut cependant remarquer que l'indice général des prix sur une base trimestrielle est comparé à l'indice des loyers sur une base annuelle. N'y a-t-il pas là une confusion? A quoi correspondent les 4,2 % sur une base trimestrielle?

De plus, la plupart des baux font l'objet d'une indexation au 1^{er} janvier de chaque année; c'est-à-dire durant le premier trimestre de chaque année. Tous les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 doivent être indexés au 1^{er} janvier. Il apparaît dès lors difficile de procéder à des comparaisons uniquement sur la base du premier trimestre de chaque année. Il conviendrait dès lors de procéder à une comparaison sur une base annuelle.

Les mêmes confusions apparaissent pour 1989 puisque de nombreux loyers sont augmentés au 1^{er} janvier durant le premier trimestre (il en est ainsi pour tous les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981). Une analyse et des comparaisons annuelles s'imposent également.

Comment le fameux « indice des loyers » est-il déterminé? Les loyers des logements sociaux et leur augmentation sont-ils pris en considération pour cet « indice des loyers »?

Il est d'ailleurs intéressant de noter que ces dernières années, les loyers dans le secteur du logement social ont fortement augmenté (notamment en Région wallonne).

Overigens is het lid van mening dat de stijging van de huurprijzen een typisch Brussels verschijnsel is.

In steden als Antwerpen, Charleroi, Gent, Luik, Bergen, enz., noch in de meeste plattelandsgemeenten wordt een abnormale stijging waargenomen.

Uit alle beschikbare statistieken blijkt dat de markt van de huurwoningen in evenwicht is.

Volgens het Nationaal Instituut voor de Statistiek zijn de huurprijzen in 1989 met 2,6 % gestegen terwijl de levensduurte met 3,1 % omhoog ging. Het Ministerie van Economische Zaken is in het bezit van gegevens over het indexcijfer van de huurprijzen. Hieruit blijkt dat de huurprijzen meer gestegen zijn dan de kosten voor levensonderhoud, maar dat het verschil vooral merkbaar is in de perioden waarin de huurprijzen gereguleerd waren. In de loop van de eerste tien maanden van 1989, bedroeg het verschil tussen beide stijgingen 1,2 % tegen 2,45 % in 1986, 2,71 % in 1987 en 2,49 % in 1988.

Uit een vergelijking van de ontwikkeling van de huurprijzen met die van de beschikbare inkomsten valt op dat de stijging van die inkomsten die van de huurprijzen met 2,63 % overschrijdt (zie onderstaande tabel).

Par ailleurs, l'orateur estime que la hausse des loyers est un phénomène spécifiquement bruxellois.

Dans des villes comme Anvers, Charleroi, Gand, Liège, Mons, etc., on ne constate pas de hausse anormale, pas plus que dans la plupart des communes rurales.

Toutes les statistiques disponibles révèlent que le marché locatif est en équilibre.

Selon l'Institut national des Statistiques, les loyers ont augmenté de 2,6 % en 1989 par rapport à une hausse de 3,1 % du coût de la vie. Le Ministère des Affaires économiques possède des données sur l'index des loyers. Il apparaît que les loyers ont augmenté davantage que le coût de la vie mais que la différence est surtout sensible pendant les périodes pendant lesquelles les loyers étaient réglementés. Au cours des dix premiers mois de 1989, la différence entre les deux hausses était de 1,2 % alors qu'elle était de 2,45 % en 1986, de 2,71 % en 1987 et de 2,49 % en 1988.

L'on compare l'évolution des loyers avec celle des revenus disponibles, on remarque qu'en 1989, la hausse de ces derniers dépassent de 2,63 % la hausse des loyers (voir tableau ci-dessous).

Statistieken indexcijfer — Huurprijzen — Inkomen

Statistiques index — Loyers — Revenus

Jaar — Année	Basis- index 1981 — Indice de base 1981	% index- stijging t.o.v. het vorige jaar — % de hausse de l'index par rapport à l'année précédente	Ontwik- keling huurprijzen sedert 1981 — Evolution des loyers depuis 1981	% stijging huur- prijzen t.o.v. index — % de hausse des loyers par rapport à l'index	Stijging huur- prijzen t.o.v. het vorige jaar — Hausse des loyers par rapport à l'année précédente	Ontwikkeling van het beschikbaar inkomen in miljoenen — Evolution du revenu disponible en millions	Beschikbare inkomsten % v.d. stijging t.o.v. het vorige jaar — Revenus disponibles % de hausse par rapport à l'année précédente	Vershil stijging huurprijzen en beschikbaar inkomen — Différence entre hausse des loyers et celles du revenu disponible
1980	92,43		88,91			2 655,02		
1981	99,48	7,63	97,99	10,21	2,58	2 859,14	7,69	2,52
1982	108,17	8,74	105,96	8,13	- 0,61	3 040,07	6,33	1,80
1983	116,45	7,65	115,50	9,00	1,35	3 247,93	6,84	2,16
1984	123,84	6,35	123,95	7,32	0,97	3 444,90	6,06	1,26
1985	129,87	4,87	130,09	4,95	0,08	3 626,90	5,28	- 0,33
1986	131,55	1,29	134,96	3,74	2,45	3 814,40	5,17	- 1,43
1987	133,60	1,56	140,72	4,27	2,71	3 912,00	2,56	1,71
1988	135,15	1,16	145,85	3,65	2,49	4 094,80	4,67	- 1,02
1989	139,02	2,86	151,77	4,06	1,20	4 368,70	6,69	- 2,63

Uit deze objectieve en onweerlegbare statistische gegevens leidt spreker af dat de huidige ontwikkeling van de huurprijzen het initiatief van de Regering hoege-naamd niet rechtvaardigt.

L'orateur déduit de ces données statistiques objectives et incontestables, que l'évolution actuelle des loyers ne justifie en aucun cas l'initiative du Gouvernement.

Voorts ontkent hij dat de huurprijzen op een onverantwoorde en buitensporige wijze gestegen zijn. In dat verband citeert hij de officiële cijfers volgens welke het indexcijfer van de consumptieprijzen in 1989 (139) t.o.v. het indexcijfer voor 1981 (99,7 %), met 39,3 % gestegen is. Dat cijfer vormt het gemiddelde van de stijgingen van alle in aanmerking komende goederen en diensten. Tijdens dezelfde periode zijn de huurprijzen van 98 tot 151,8 %, dus met 53,8 % gestegen. De stijging van de huurprijzen overtreft derhalve met 15,2 % die van de index.

Is die afwijking onrechtmatig of verantwoord?

De stijgingen van de huurprijzen zijn helemaal niet aan woningschaarste te wijten.

Overigens blijft de stijging van de huurprijzen tijdens de duur van de huurovereenkomst wettelijk beperkt tot de stijging van de index. De huurprijzen mogen dus alleen stijgen als er een nieuwe huurder komt. In dat laatste geval vonden en vinden nog zeer vaak belangrijke renovatie-, moderniserings- of verbeteringswerken plaats.

De afschrijving wegens nieuwe investeringen dient overeen te stemmen met een stijging van de huurprijzen buiten de index. Eén en ander rechtvaardigt het verschil van 15,2 % waarvan hierboven sprake is.

Bovendien beklemtoont het lid dat voor andere evenzeer onontbeerlijke goederen of diensten de bedoelde stijgingen veel hoger zijn dan die van de huurprijzen.

Volgens een recent artikel in « La Wallonie » (22 juni 1989), constateert men van 1981 tot 1989 in vergelijking met de 50,9 % stijging van de huurprijzen de volgende prijsverhogingen :

- 55,7 % voor kleding;
- 58,1 % voor reizen;
- 61,2 % voor boeken en dagbladen;
- 62,7 % voor ziekenhuiskosten;
- 68,6 % voor autobusvervoer;
- 71,4 % voor onderhoudsprodukten;
- 87,8 % voor financiële dienstverlening (een sector die de huidige Minister van Financiën, paradoxaal genoeg, voornemens is te « liberaliseren »).

Men zou ook kunnen verwijzen naar de verhoging van de huurprijzen voor sociale huisvesting.

Leidt men het publiek niet om de tuin door een volkomen verantwoorde stijging van de huurprijzen in het licht te stellen en achteraf nieuwe wetten met een dwingend karakter voor te stellen, terwijl daarentegen niets gedaan wordt om de stijgingen van de prijzen van andere goederen en diensten in toom te houden?

Bewijst het feit dat alleen op het vlak van de huurprijzen wettelijk opgetreden wordt, niet dat het er de Regering om te doen is de huurders op een buitensporige manier te beschermen ten koste van de eigenaars?

L'intervenant dénie également que les loyers aient augmenté d'une manière injustifiée et excessive. Il cite à cet égard les chiffres officiels selon lesquels l'indice des prix à la consommation en 1989 (139) a augmenté de 39,7 % par rapport à l'indice de 1981 (99,7 %). Ce chiffre est une moyenne des hausses de tous les biens et services concernés. Pendant la même période, les loyers sont passés de 98 à 151,8, soit une augmentation de 54,9 %. La hausse des loyers est donc supérieure de 15,2 % à celle de l'index.

Cet écart est-il abusif ou justifié?

Les augmentations de loyers ne sont en aucun cas imputables à une pénurie de logements.

Par ailleurs, la hausse des loyers en cours de bail est, par la loi, strictement limitée à l'index. Les hausses de loyers ne peuvent donc avoir lieu qu'à l'occasion des relocations. Celles-ci ont été et sont encore très souvent accompagnées de rénovations, modernisations ou améliorations importantes.

L'amortissement du chef d'investissements nouveaux doit correspondre à une augmentation de loyers hors index. Ceci justifie la différence de 15,2 % dont question ci-dessus.

En outre, le membre souligne que pour d'autres biens ou services, tout aussi indispensables, les hausses sont très supérieures à celles des loyers.

Ainsi, selon un récent article paru dans « La Wallonie » (22 juin 1989) de 1981 à 1989, en comparaison des 50,9 % de hausse des loyers, on constate les augmentations suivantes :

- 55,7 % pour les vêtements;
- 58,1 % pour les voyages;
- 61,2 % pour les livres et les journaux;
- 62,7 % pour les frais d'hospitalisation;
- 68,6 % pour les autobus;
- 71,4 % pour les produits d'entretien;
- 87,8 % pour les services financiers (un secteur que paradoxalement, l'actuel Ministre des Finances se propose de libéraliser).

On pourrait également citer l'augmentation des loyers des logements sociaux.

N'est-ce pas tromper le public que de mettre en exergue une augmentation parfaitement justifiée de certains loyers pour proposer de nouvelles lois contraignantes, alors que rien n'est fait pour enrayer les hausses d'autres biens et services?

Le fait de légiférer uniquement dans le domaine des loyers ne prouve-t-il pas que le Gouvernement cherche à protéger excessivement les locataires aux dépens des propriétaires?

2. *Beperkte territoriale werking*

Inachtgenomen de ontegensprekelijke vaststelling dat de gewraakte « bovenmatige verhogingen van de huurprijzen » zich bijna exclusief in Brussel en de hoofdstedelijke periferie voordoen, vraagt spreker zich af waarom de Regering niet geopteerd heeft voor een wetgeving met een territoriale werking, beperkt tot het gebied waar de moeilijkheden zich effectief voordoen. Zulks zou geenszins ongrondwettelijk zijn, noch indruisen tegen het principe van de gelijkheid van de Belgen voor de wet.

3. *Retroactieve werking*

Spreker is ten zeerste gekant tegen de onder artikel 7 voorgestelde terugwerkende kracht betreffende de verhogingen van de huurprijzen, boven de toegestane grens, na 31 augustus 1989.

Voormelde maatregel zou overigens overbodig geweest zijn indien de Regering tijdig ingegrepen had op de door haar sinds begin 1989 vastgestelde « spectaculaire » verhoging van de huurprijzen (memorie van toelichting, Stuk Senaat, n° 847 - 1, blz. 1).

De toepassing van voormeld artikel 7 dreigt niet alleen de doorgaans bestaande bonafide verhouding tussen eigenaar en huurder te verstoren, maar betekent ook een onverwachte en onbillijke inkomstenderving voor de (kleine) eigenaars.

4. *Betwistingen in rechte*

Spreker is ervan overtuigd dat onderhavige wet in de praktijk aanleiding zal geven tot talrijke betwistingen. Aldus dreigt bijvoorbeeld de door artikel 2 voorgestelde automatische verlenging van de lopende huurovereenkomsten bijzonder nadelig uit te vallen voor de nieuwe huurders, die zich te goeder trouw voorgenomen hadden de desbetreffende woning te kunnen huren. Bij toepassing van de thans voorliggende tekst, zouden deze nieuwe huurders geen enkel recht op vergoeding hebben ten aanzien van de huurder die het goed bewoont en de verlenging geniet.

Het lid breekt dan ook een lans om aan voormelde nieuwe huurders de rechtsbescherming te bieden die overeenkomstig artikel 2279 van het Burgerlijk Wetboek aan de bezitter te goeder trouw wordt verleend.

Ook de in artikel 4 uitgewerkte regeling betreffende de wederopbouw, verbouwing of renovatie van het verhuurde goed als één van de uitzonderingsgronden voor de beëindiging van de beschermde huurcontracten, zal ongetwijfeld leiden tot talrijke betwistingen en gedingen.

5. *Onroerende voorheffing*

Het lid acht de bepaling, op grond waarvan de onroerende voorheffing in de nieuwe huurovereenkomsten niet ten laste van de huurder mag worden gelegd

2. *Effet limité territorialement*

Etant donné qu'il est irréfutable que les hausses excessives des loyers concernent presque exclusivement Bruxelles et sa périphérie, l'intervenant demande pourquoi le Gouvernement n'a pas opté pour une loi ayant un effet territorial limité à la région où le problème se pose. Cela n'aurait été ni inconstitutionnel, ni contraire au principe d'égalité des Belges devant la loi.

3. *Effet rétroactif*

L'intervenant est fortement opposé à l'effet rétroactif prévu à l'article 7 pour ce qui concerne les augmentations de loyer dépassant la limite autorisée et intervenues après le 31 août 1989.

Cette mesure aurait du reste été inutile si le Gouvernement avait réagi en temps utile face aux hausses « spectaculaires » des loyers qu'il avait constatées depuis début 1989 (Exposé des motifs, Doc. Sénat n° 847-1, p. 1).

L'application de l'article 7 précité risque non seulement de perturber la relation de bonne foi existant généralement entre propriétaire et locataire, mais implique aussi un manque à gagner inopiné et injuste pour les (petits) propriétaires.

4. *Litiges*

L'intervenant est convaincu que l'application de la loi à l'examen donnera lieu à de nombreux litiges. Ainsi, la prorogation automatique des contrats en cours, prévue par l'article 2, risque d'avoir des effets particulièrement déploraables pour les nouveaux preneurs, qui se proposaient, en toute bonne foi, de louer le logement. Aux termes du texte à l'examen, ces nouveaux preneurs ne pourraient réclamer aucun dédommagement aux locataires qui occupent le logement et bénéficient de la prorogation.

Le membre insiste dès lors pour que ces nouveaux preneurs puissent bénéficier de la protection juridique que l'article 2279 du Code civil assure au possesseur de bonne foi.

Il est par ailleurs évident que les exceptions prévues à l'article 4, qui permettent de mettre fin aux baux protégés en cas de reconstruction, de transformation ou de rénovation du bien loué, engendreront aussi de nombreux litiges et contestations.

5. *Précompte immobilier*

Le membre estime que la disposition qui prévoit que le précompte immobilier ne pourra plus être mis à charge du preneur dans les nouveaux baux (arti-

(artikel 8) volstrekt onaanvaardbaar. Niet alleen wordt hierdoor, zonder aanwijsbare reden, afbreuk gedaan aan de vrije wilsovereenstemming die partijen inzake globale huurprijsbepaling kunnen laten gelden maar bovendien wordt hierbij uit het oog verloren dat de onroerende voorheffing geen zuivere eigendomslast is maar hoofdzakelijk voortvloeit uit bijkomende opdecimes ten behoeve van de gemeenten voor de verschillende diensten die aan de inwoner (huurder) worden geboden.

6. *Uitstel kadastrale perekwatie*

Het uitstel met één jaar van de aanvankelijk voor 1 januari 1991 voorgestelde kadastrale perekwatie, beschouwt spreker als een beperkte en bedenkelijke « zoethouder » voor de eigenaars.

De politieke hypocrisie van deze maatregel wordt bijkomend in de verf gezet door een verklaring van de huidige Minister van Financiën tijdens de Senaatsvergadering van 27 april 1989, waarbij voorgesteld werd om de algemene perekwatie uit te stellen tot 1 januari 1996.

Besluitend merkt de heer Gol op dat hij het volledig eens is met de kritiek van senator R. Henrion, die onderhavig wetsontwerp omschreef als een « laattijdige, ondoelmatige, onhandige en schadelijke » wetgevende ingreep.

Inachtgenomen het sterk ideologisch getinte, eigenaars-onvriendelijke karakter van de thans voorliggende tijdelijke wet, is spreker ten eerste bezorgd over de inhoud van de aangekondigde « definitieve » huurwet.

Alles wijst erop dat hierbij opnieuw een poging zal worden ondernomen om de huurovereenkomsten te onttrekken aan de vrije wilsovereenstemming tussen partijen door steeds strakkere reglementeringen (zoals voor de handelshuurovereenkomsten en pachtcontracten).

*
* *

De heer Lagasse merkt op dat zijn fractie sinds geruime tijd aandringt op een bescherming van de huurder tegen onredelijke verhogingen van de huurprijzen.

Spreker verheugt er zich over dat onderhavig wetsontwerp in die richting gaat, maar meent dat het op verschillende punten voor verbetering vatbaar is.

Dienaangaande stelt het lid vooreerst vast dat, overeenkomstig het advies van de Raad van State, het opschrift van het ontwerp (« bescherming van de gezinswoning ») niet volledig beantwoordt aan de inhoud van de globale tekst.

Hij verwijst ter zake naar de in artikel 1 vervatte bescherming van de zetel van verenigingen zonder winstoogmerk die een opdracht vervullen van algemeen belang en van instellingen van openbaar nut. Welk verband bestaat hier met de door het opschrift aangekondigde bescherming van de « gezinswoning »?

cle 8) est totalement inacceptable. Non seulement cette disposition porte atteinte, sans raison, au libre consentement des parties en matière de fixation globale du loyer, mais en outre elle ne tient pas compte du fait que le précompte immobilier n'est pas uniquement une charge liée à la propriété, mais qu'il résulte essentiellement de décimes additionnels destinés aux communes pour les différents services qui sont offerts à l'habitant (le locataire).

6. *Report de la péréquation cadastrale*

L'intervenant estime que le report d'un an de la péréquation cadastrale qui était initialement prévue pour le 1^{er} janvier 1991 constitue un « biscuit » bien maigre et douteux pour les propriétaires.

Une déclaration du Ministre des Finances au cours de la séance du Sénat du 27 avril 1989, dans laquelle il proposait de reporter la péréquation générale au 1^{er} janvier 1996, démontre une fois de plus l'hypocrisie politique de cette mesure.

Pour conclure, M. Gol déclare qu'il souscrit entièrement à la critique du sénateur R. Henrion, qui a qualifié le projet de loi à l'examen d'acte législatif tardif, inefficace, maladroit et lésionnaire.

Eu égard au caractère fortement idéologique et « antipropriétaires » de ce projet de loi provisoire, l'intervenant se dit très préoccupé par le contenu de la loi « définitive » sur les loyers qui a été annoncée.

Tout porte à croire que cette loi sera à nouveau prétexte à soustraire les baux à la liberté de conclure par l'instauration de réglementations toujours plus strictes (comme pour les baux commerciaux et les baux à ferme).

*
* *

M. Lagasse fait observer que son groupe réclame depuis longtemps déjà une protection des locataires contre les hausses de loyer déraisonnables.

L'intervenant se réjouit que le projet de loi à l'examen aille dans ce sens, mais estime qu'il pourrait être amélioré à plusieurs égards.

Le membre constate tout d'abord qu'ainsi que le Conseil d'Etat le fait observer dans son avis, l'intitulé du projet (« protection du logement familial ») ne correspond qu'à une partie du contenu des dispositions proposées.

Il fait valoir, à cet égard, que l'article 1^{er} accorde une protection aux sièges d'associations sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général et d'établissements d'utilité publique. Quel rapport cela a-t-il avec la protection du « logement familial » annoncée dans l'intitulé?

Ook het in artikel 12 voorgestelde uitstel van de algemene perekwatie kan onder genoemd opschrift bezwaarlijk worden ondergebracht.

Spreeker wenst dan ook te vernemen waarom de Regering gekozen heeft voor dit opschrift.

Het lid vraagt zich vervolgens af waarom in het ontwerp geen onderscheid wordt gemaakt tussen huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde duur en huurovereenkomsten met een bepaalde duur.

Beide soorten van overeenkomsten dienen ongetwijfeld te worden beschermd tegen abusieve verhogingen van de huurprijzen of opzeggingen, maar niet noodzakelijk op identieke wijze. Waarom zou bijvoorbeeld een vereniging zonder winstoogmerk, waarvan de huurovereenkomst in 1990 normaal zou aflopen ingevolge het verstrijken van de overeengekomen termijn van 9 jaar, plotseling dienen te genieten van de verlenging met één jaar. Op welke wijze kan dit automatisch voorrecht ter zake worden verantwoord?

*
* *

De heer Verhofstadt wijst achtereenvolgens op de onnauwkeurigheden van onderhavige wettekst, op de onvolledige statistieken en gegevens waarop de memorie van toelichting (Stuk Senaat n° 847/1, blz. 2 en 3) steunt om onderhavige huurreglementering te verantwoorden en op de algemene territoriale werking van het ontwerp.

1. Onnauwkeurigheden

Benevens storende taal- en drukfouten in het ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning, ingediend bij de Senaat (Stuk n° 847/1), betreft spreker op zijn beurt de onnauwkeurigheid van het opschrift, inzonderheid gelet op het feit dat in artikel 1, eerste lid, de beoogde verlenging van de huurovereenkomsten inzake « gezinswoningen » uitgebreid wordt tot verenigingen zonder winstoogmerk en instellingen van openbaar nut.

Het tweede lid van hetzelfde artikel bevat anderzijds de volstrekt overbodige vermelding dat de handelshuurovereenkomsten en pachtcontracten niet onder de toepassing van onderhavige wet vallen.

2. Analyse van de grondslag voor de huurreglementering

Spreeker stelt vooreerst vast dat de voorgestelde verlenging van de lopende huurovereenkomsten in feite neerkomt op een tijdelijke blokkering van de huurprijzen (behalve aanpassing aan de index). Hiermee vervalt de Regering in het euvel van volstrekt ondoelmatig dirigisme, waarop reeds in het verleden herhaaldelijk een beroep werd gedaan.

Het lid bekritiseert vervolgens de onvolledigheid en ongeloofwaardigheid van de cijfergegevens of de vergelijkingsmethoden die in de memorie van toelich-

On peut, en outre, difficilement prétendre que le report de la péréquation générale, prévu à l'article 12, puisse être rangé sous cet intitulé.

L'intervenant demande dès lors pourquoi le Gouvernement a opté pour cet intitulé.

Il demande ensuite pourquoi le projet ne fait aucune distinction entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée déterminée.

Ces deux types de bail doivent sans nul doute être protégés contre les hausses des loyers et contre les résiliations abusives, mais pas nécessairement de la même manière. Pourquoi, par exemple, une association sans but lucratif, dont le bail viendrait normalement à échéance en 1990 à la suite de l'expiration du délai de 9 ans, elle devrait bénéficier soudain de la prorogation d'un an? Comment ce privilège automatique pourrait-il se justifier?

*
* *

M. Verhofstadt relève les inexactitudes que comporte le projet à l'examen, souligne le caractère incomplet des statistiques et données dont l'exposé des motifs (Doc. Sénat n° 847/1, pp. 2 et 3) fait état pour justifier la réglementation proposée en matière de loyers et déplore que le projet à l'examen s'applique à l'ensemble du territoire.

1. Imprécisions

Outre quelques fâcheuses incorrections et coquilles relevées dans le projet de loi relatif à la protection du logement familial, déposé au Sénat (Doc. n° 847/1), l'intervenant déplore à son tour l'imprécision de l'intitulé, eu égard notamment au fait que l'article 1^{er}, premier alinéa, étend la prorogation envisagée des contrats en matière de « logement familial » aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

Le deuxième alinéa du même article, qui exclut du champ d'application du projet les baux commerciaux et les baux à ferme, est par ailleurs totalement superflu.

2. Analyse du fondement de la réglementation sur les loyers

L'intervenant constate tout d'abord que la prorogation proposée des contrats en cours revient en fait à bloquer provisoirement les loyers (sauf indexation). Le Gouvernement retombe ainsi dans le travers d'un dirigisme parfaitement inefficace, souvent appliqué par le passé.

Le membre critique ensuite les chiffres avancés, qui sont d'après lui incomplets et peu crédibles, ainsi que les méthodes de comparaison utilisées dans l'ex-

ting worden aangewend om de distorsies in de vastgoedsector vast te stellen.

Twee fundamentele vergelijkingen werden hierbij blijkbaar volledig uit het oog verloren :

— een vergelijking tussen de evolutie van de huurprijzen respectievelijk in periodes van huurreglementering en liberalisering;

— een vergelijking van de evolutie van de huurprijzen in verhouding tot de evolutie van de netto-beschikbare inkomens.

Hierover zijn nochtans sluitende economische analyses en betrouwbare cijfergegevens beschikbaar, zoals spreker hierna toelicht :

a) Vergelijking van de huurprijzen in periodes van reglementering en liberalisering

Een analyse van de huurprijsreglementering tussen 1981 en 1989 toont aan dat een gehele of gedeeltelijke blokkering van de huurovereenkomsten en de huurprijzen meer nadelen dan voordelen biedt. Een dergelijke blokkering leidt immers tot een grotere toename van de huurprijzen dan oorspronkelijk kon worden verwacht en tast bovendien het aanbod zelf kwalitatief goede huurwoningen aan.

De huurprijsreglementering sinds 1981 kan in vier fasen worden ingedeeld :

1) Van 1975 tot 1983 werden de aflopende huurovereenkomsten telkens van rechtswege met één jaar verlengd. Wanneer, al dan niet met dezelfde huurder, een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten, mocht geen nieuwe huurprijs worden bedongen. De toegelaten verhoging van de huurprijs werd bovendien elk jaar beperkt tot een bepaald percentage. Zo was in 1981, 1982 en 1983 een jaarlijkse verhoging toegelaten van 6 %, hetgeen lager was dan de stijging van het indexcijfer dat respectievelijk 7,63 %, 8,74 % en 7,65 % bedroeg.

2) In 1984 werd een beperkte liberalisering van de huurovereenkomst en de huurprijzen doorgevoerd. De huurovereenkomsten konden opnieuw worden beëindigd en tevens kon voor de nieuwe overeenkomsten een nieuwe huurprijs worden overeengekomen. De prijs van de lopende contracten mocht stijgen met het indexcijfer. De gemiddelde huurprijs steeg in 1984 met 7,32 %; dit is net iets meer dan de stijging van de index die 6,35 % bedroeg.

3) In de jaren 1985, 1986 en 1987 golden, ten aanzien van de huurprijzen, de bepalingen van de matigingwet. De aanpassing van de huurprijzen aan de index werd, evenals voor de lonen, met 2 % beperkt. De huurovereenkomsten konden in deze periode nog wel opgezegd worden, maar de verhuurder mocht aan de nieuwe huurder geen hogere huurprijs vragen. De ingevoerde blokkering kon niet verhinderen dat de gemiddelde huurprijzen reëel met respectievelijk 4,95 %, 3,74 % en 4,27 % stegen; dit is dus heel wat meer dan de voorziene 2 %.

posé des motifs pour constater les distorsions dans le secteur immobilier.

Deux comparaisons fondamentales ont, semble-t-il, été totalement ignorées en l'occurrence :

— une comparaison de l'évolution des loyers en périodes de réglementation et de libéralisation;

— une comparaison de l'évolution des loyers en fonction de celle des revenus nets disponibles.

Des analyses économiques sérieuses et des données fiables sont cependant disponibles à ce sujet, ainsi que l'intervenant le précise ci-dessous :

a) Comparaison des loyers en périodes de réglementation et de libéralisation

Une analyse de la législation sur les loyers de 1981 à 1989 montre qu'un blocage total ou partiel des baux et des loyers présente plus d'inconvénients que d'avantages. Un tel blocage aboutit en effet à une hausse des loyers plus forte que prévu initialement et porte en outre atteinte à l'offre même de logements de qualité.

Depuis 1981, la législation sur les loyers a connu 4 phases différentes :

1) De 1975 à 1983, les baux arrivant à échéance ont été prorogés d'un an de plein droit. Le loyer ne pouvait être modifié lorsqu'un nouveau bail était conclu, que ce fût ou non avec le même locataire. L'augmentation du loyer était en outre limitée chaque année à un pourcentage déterminé. C'est ainsi qu'en 1981, 1982 et 1983, l'augmentation annuelle autorisée était de 6 %, soit moins que l'augmentation de l'index, qui avait été de, respectivement, 7,63 %, 8,74 % et 7,65 % pour ces trois années.

2) En 1984 fut introduite une libéralisation limitée des baux et des loyers. Il pouvait à nouveau être mis fin aux baux et un nouveau loyer pouvait en outre être demandé en cas de nouveau bail. Le loyer des baux en cours pouvait augmenter à concurrence de l'augmentation de l'index. Le loyer moyen a augmenté de 7,32 % en 1984, soit un peu plus que l'augmentation de l'index, qui avait été de 6,35 %.

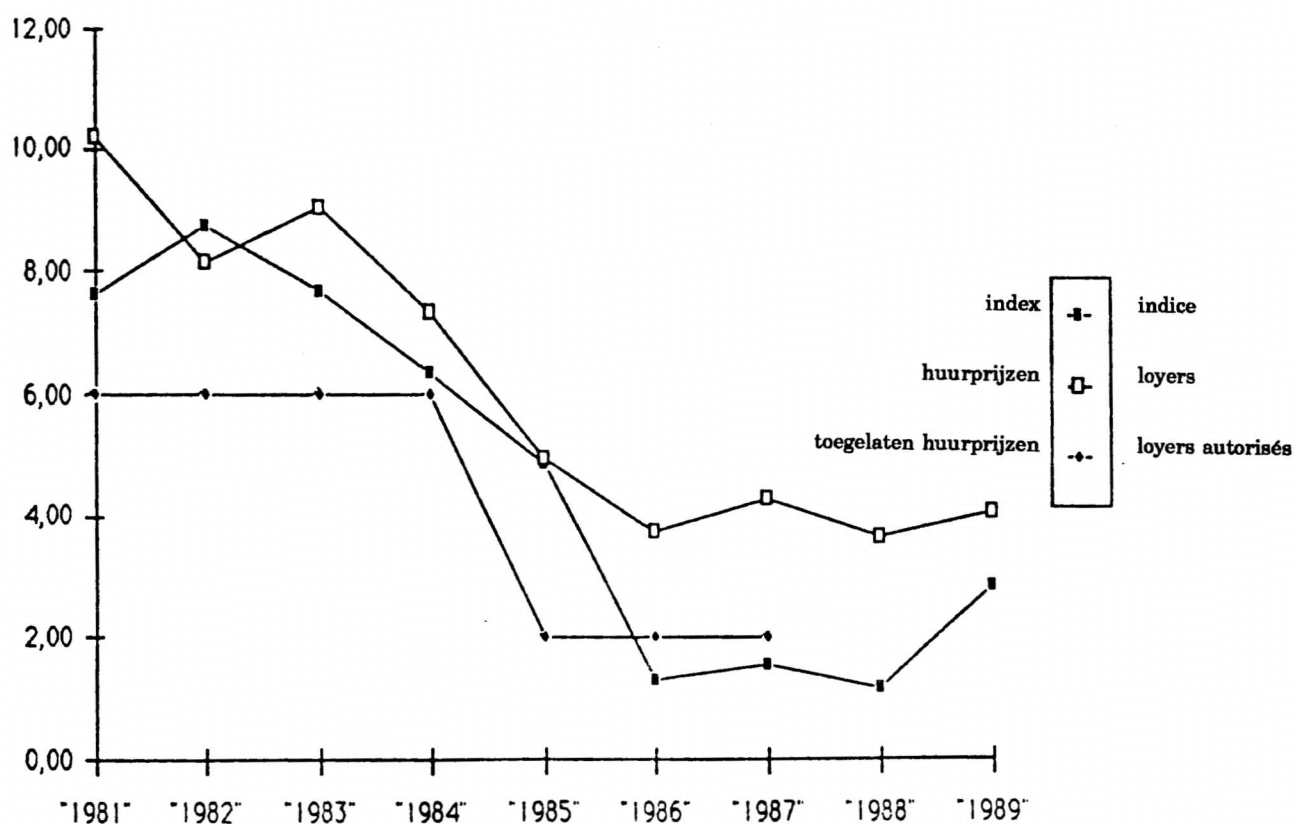
3) Dans les années 1985, 1986 et 1987, les loyers ont été soumis aux dispositions de la loi de modération. L'indexation des loyers fut amputée de 2 %, comme celle des salaires. Les baux pouvaient être résiliés, mais le bailleur ne pouvait pas demander de loyer plus élevé au nouveau locataire. Ce blocage n'a toutefois pas pu empêcher le loyer moyen d'augmenter effectivement de 4,95 %, 3,74 % et 4,27 %, soit bien plus que les 2 % prévus.

4) Vanaf 1988 en tot heden is opnieuw een liberalisering van kracht. Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten moet geen rekening worden gehouden met de vroegere huurprijs. De aanpassingen aan het indexcijfer kunnen volledig worden doorgevoerd. Voor de lopende contracten uit de vorige jaren geldt wel de 2 %-matiging. Sinds 1988 vernauwt het verschil tussen het indexcijfer en de gemiddelde aangroei van de huurprijzen. Daar waar dit verschil in 1987 nog 2,71 punten en in 1988 nog 2,49 punten bedroeg, wordt voor de eerste tien maanden van 1989 slechts een kloof genoteerd van 1,20 punt.

Samengevat ziet de evolutie van het indexcijfer, de huurprijzen en de toegelaten huurprijzen er als volgt uit.

Grafiek 1

VERGELIJKING EVOLUTIE INDEX/HUURPRIJZEN/TOEGELATEN HUURPRIJZEN



De conclusie ligt voor de hand : tijdens periodes met een strakker huurreglementering stijgen de reële huurprijzen sneller dan in periodes met een meer soepele huurreglementering.

De reden hiervoor is tweevoudig. Ten eerste leidt het voornemen van de overheid om de vrije vorming van de huurprijzen te reglementeren en te blokkeren tot anticipatieve reflexen bij de verhuurders, waardoor een sneller stijging van de huurprijzen in de hand

4) Une nouvelle libéralisation est intervenue depuis 1988. Lors de la conclusion de nouveaux contrats, il n'est pas nécessaire de tenir compte de l'ancien loyer. Les loyers peuvent ainsi être indexés intégralement. Une modération de 2 % est toutefois applicable aux contrats en cours conclus au cours des années précédentes. Depuis 1986, l'écart entre l'indice des prix et la croissance moyenne des loyers se réduit. Alors qu'il était encore de 2,71 points en 1987 et de 2,49 points en 1988, il ne représente plus que 1,20 points pour les dix premiers mois de 1989.

En résumé, l'évolution de l'indice des prix, des loyers et des loyers autorisés est la suivante.

Graphique 1

EVOLUTION COMPAREE DE L'INDICE DES PRIX, DES LOYERS ET DES LOYERS AUTORISES

La conclusion est évidente : les loyers réels augmentent plus rapidement pendant les périodes où la réglementation en la matière est plus stricte qu'au cours des périodes où elle est plus souple.

Il y a deux raisons à cela. Premièrement, l'intention manifestée par les pouvoirs publics de réglementer la formation des prix en matière de location et de bloquer les loyers déclenche chez les bailleurs des réflexes anticipés qui provoquent une hausse plus rapide des

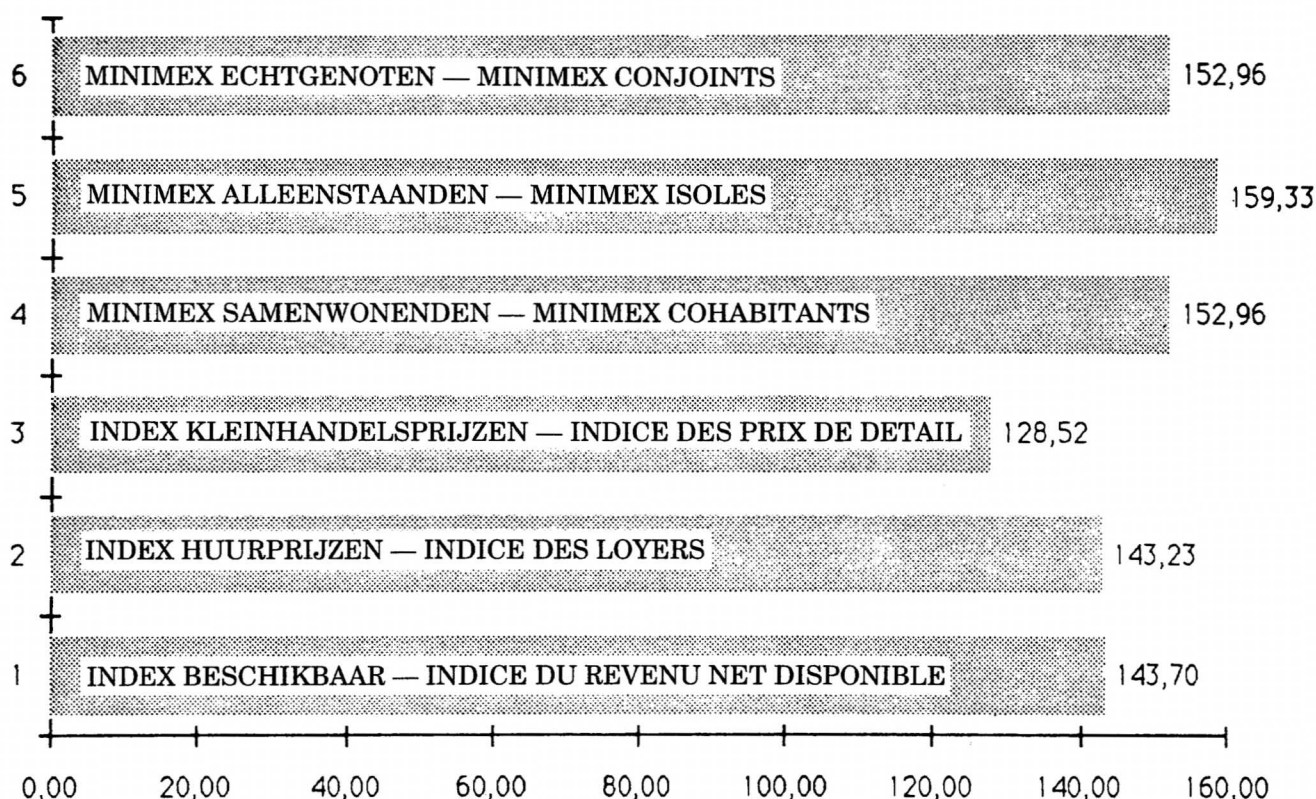
wordt gewerkt. Ten tweede is er het effect dat bij huurprijsreglementering, die reglementering door de verhuurder als berekeningsleidraad wordt genomen. Met andere woorden, daar waar zonder reglementering geen of een heel beperkte verhoging van de huurprijs zou zijn doorgevoerd, wordt mét reglementering de maximaal toegelaten verhoging als het ware automatisch toegepast.

b) Vergelijking met netto-inkomens

De beslissing van de regering om de huurovereenkomsten en de huurprijzen nu opnieuw te reglementeren en te blokkeren vindt ook geen grond in sociale motieven. Tussen 1981 en 1988 steeg de index van de huurprijzen trager dan de index van het gemiddeld beschikbaar netto-inkomen of van de bestaansminima.

Grafiek 2

VERGELIJKING GEGEVENS 1981/1988



Ook hier stelt men vast dat in periodes met strakkere reglementering de gemiddelde huurprijzen duidelijk sneller stijgen dan het gemiddeld netto-beschikbaar inkomen, dit in tegenstelling tot periodes met een meer soepele reglementering (zie grafiek n° 3).

loyers. Deuxièmement, lorsque les loyers sont réglementés, le bailleur se base sur cette réglementation pour le calcul de la hausse. En d'autres termes, alors que le bailleur n'aurait appliqué aucune augmentation ou seulement une augmentation très limitée en l'absence de réglementation, il applique automatiquement la hausse maximale autorisée dans le cas où les loyers sont réglementés.

b) Comparaison avec les revenus nets

La décision du Gouvernement de réglementer et de bloquer à nouveau les baux et les loyers ne peut pas non plus s'expliquer par des raisons sociales. Entre 1981 et 1988, l'indice des loyers a augmenté moins rapidement que celui du revenu net disponible moyen ou du minimex.

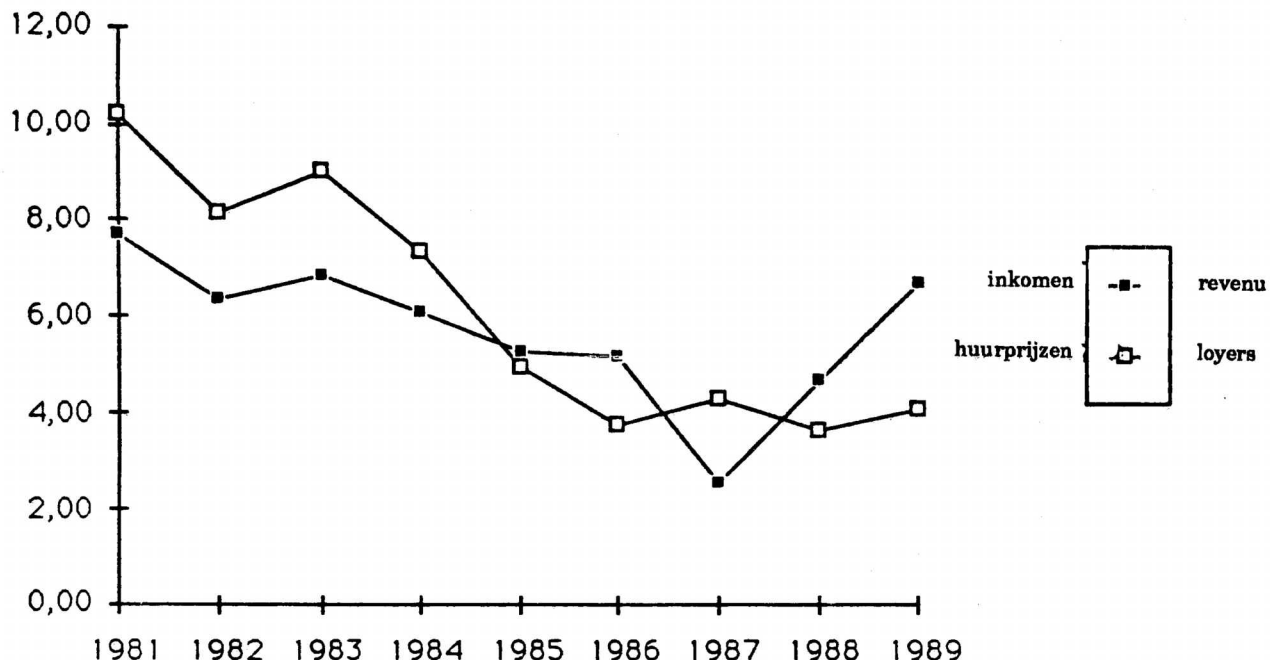
Graphique 2

COMPARAISON DONNEES 1981/1988

On constate également en l'occurrence qu'au cours des périodes où la réglementation est plus stricte, les loyers moyens augmentent nettement plus vite que le revenu net disponible moyen, à l'inverse des périodes où la réglementation est plus souple (voir graphique n° 3).

Grafiek 3

VERGELIJKING EVOLUTIE
NETTO BESCHIKBAAR INKOMEN/HUUR-
PRIJZEN



Graphique 3

COMPARAISON EVOLUTIONS
REVENU DISPONIBLE NET/LOYERS

3) Verder meent de heer Verhofstadt dat de huurprijzen duidelijk een regionaal en lokaal probleem zijn.

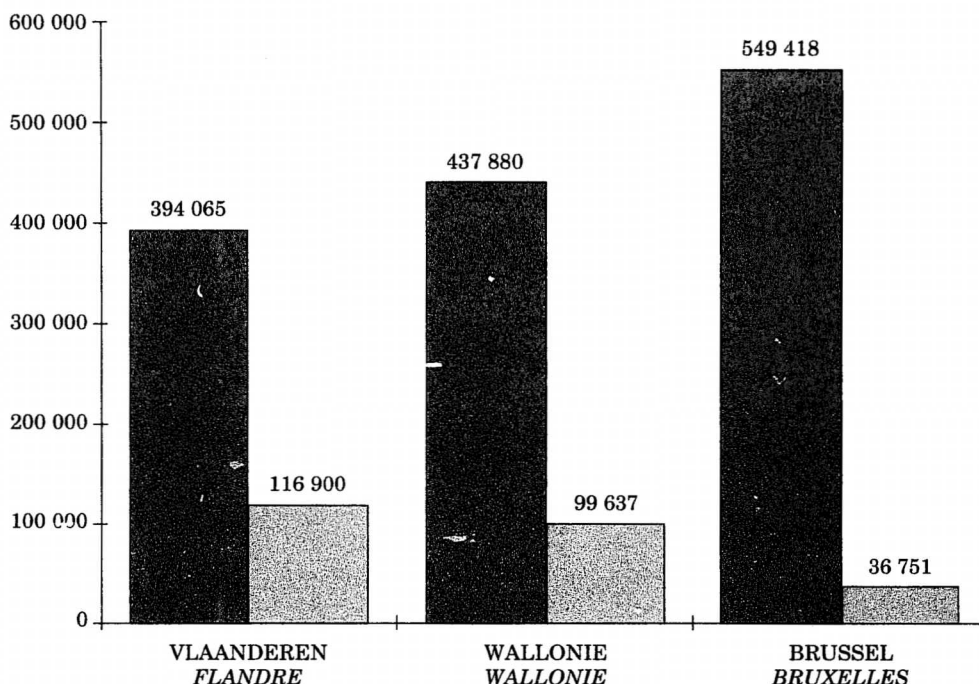
De moeilijkheden doen zich vooral, maar niet alleen, voor in Brussel. De ontwikkeling van Brussel als hoofdstad van Europa heeft aanleiding gegeven tot een onmiskenbare stijging van de huurprijzen. Die druk op de huurprijzen wordt echter niet opgevangen door een voldoende aanbod van sociale woningen. Brussel heeft namelijk af te rekenen met een immens onevenwicht tussen het groot aantal huurders en het beperkt aantal beschikbare sociale woningen (6,69 % tegenover 22,75 % in Wallonië en 29,67 % in Vlaanderen). Het gevolg is dat zowel huurders met een modaal als met een laag inkomen aangewezen zijn op de markt van de private huurwoningen waarvan de prijs steeds nadrukkelijker de hoogte wordt ingejaagd.

3) M. Verhofstadt estime en outre que les loyers constituent de toute évidence un problème régional et local.

Les problèmes se posent surtout, mais pas exclusivement, à Bruxelles. Le développement de Bruxelles en tant que capitale de l'Europe a entraîné une augmentation indéniable des loyers. Cette pression sur les loyers n'est toutefois pas compensée par une offre suffisante de logements sociaux. Bruxelles est en effet confrontée à un énorme déséquilibre entre le nombre élevé de locataires et le nombre limité de logements sociaux disponibles (6,69 % contre 22,75 % en Wallonie et 29,67 % en Flandre). Cette situation a pour conséquence que les locataires à revenus moyens ou modestes se tournent vers le marché privé, où les prix des logements continuent à monter en flèche.

VERGELIJKING VAN HET AANTAL HUURDERS
EN HET AANTAL HUURDERS VAN SOCIALE
WONINGEN

COMPARAISON DU NOMBRE DE
LOCATAIRES ET DU NOMBRE DE
LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX.



Het is duidelijk dat de algemene maatregel waar-
toe de Regering thans heeft beslist, geen enkele im-
pact zal hebben op of oplossing zal brengen voor dit
probleem. Integendeel, het gevaar is groot dat de al-
gehele blokkering van de huurovereenkomsten en de
huurprijzen het aanbod in Brussel aan kwalitatief
goede en tegelijkertijd goedkope huurwoningen nog
zal doen slinken, waardoor op korte termijn de prijzen
verder zullen stijgen.

Derhalve diende de wetgever op te treden op het
niveau van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, in
plaats van op nationaal vlak. De Regering gaf zich
daar klaarblijkelijk rekenschap van, aangezien zij in
de memorie van toelichting toegeeft wat volgt : « Ook
dient er rekening mee te worden gehouden dat het de
Gewesten een zekere tijd zal vergen, indien zij de
beleidsinstrumenten zouden willen concipiëren en
uitvoeren om voor de huurproblematiek een antwoord
te bieden. » (Stuk Senaat n° 847/1, blz. 3).

Hoe dan ook, er moet worden vermeden maatrege-
len te nemen die slechts neerkomen op een blindelings
toegepaste blokkering, zoals die welke de Regering
wil invoeren; men zou zich eerder moeten laten leiden
door voorbeelden uit het buitenland, zoals de toeken-
ning van individuele huurtoelagen.

*
* *

Il est évident que la mesure générale que le Gouver-
nement envisage actuellement de prendre n'aura au-
cune incidence sur ce problème et n'apportera aucune
solution. Au contraire, le risque est grand que le
blocage général des baux et des loyers fasse encore
régresser, à Bruxelles, l'offre de logements de qualité
à loyer modéré, ce qui entraînera à court terme une
augmentation des prix.

Dans ces conditions, c'est à l'échelon de la Région de
Bruxelles-Capitale plutôt qu'au niveau national qu'une
intervention se justifie. Le Gouvernement semble
d'ailleurs en être conscient, puisque l'exposé des motifs
reconnaît qu'« il convient également de tenir compte
du fait que les Régions auraient besoin d'un certain
laps de temps si elles voulaient s'attacher à concevoir
et à appliquer les instruments d'une politique qui ré-
solve l'ensemble des problèmes liés aux contrats de
louage. » (Doc. Sénat n° 847/1, p. 3).

En tout état de cause, il faut éviter que les mesures
prises ne prennent la forme d'un blocage aveugle, tel
celui que veut instaurer le Gouvernement; il convient
plutôt de s'inspirer des exemples étrangers et de pro-
mouvoir, par exemple, les subventions-logement indi-
viduelles.

*
* *

De heer Mayeur meent dat de bezwaren van de vorige twee sprekers geen rekening houden met de toestand in Brussel. Oorspronkelijk beperkte dat probleem zich tot Brussel, maar nu krijgen ook andere streken van het land ermee te maken. De speculatie die in de vastgoedmarkt op gang was gebracht door de grote investeerders die na de crash van oktober 1987 opnieuw interesse kregen voor vastgoedwaarden, heeft voor de huurders met een bescheiden inkomen des te ernstiger gevolgen gehad omdat Brussel, in tegenstelling tot andere grote Europese steden, geen arbeidersvoorsteden heeft waarnaar ze kunnen verhuizen. Het recht op huisvesting is echter een fundamenteel recht dat in de Grondwet zou moeten opgenomen worden.

Het wetsontwerp dat thans besproken wordt, is een positief en door velen verwacht initiatief. De aankondiging van het ontwerp heeft bovendien al een gunstig psychologisch effect gehad, zelfs vóór de wet is goedgekeurd, aangezien de speculatieve beweging nu reeds afgeremd is. Bovendien beschermt het ontwerp niet alleen de huurders, maar ook bepaalde eigenaars. Die laatste worden thans door immobiliënspeculanten overvloedig met aanbiedingen om hun woning te kopen. Die aanbiedingen zijn ogenschijnlijk zeer interessant, maar indien de eigenaars erop ingaan, zullen ook zij huurders worden die aan de inflatiespiraal van de huurprijzen zijn overgeleverd. De eigenaars worden dus als het ware tegen zichzelf beschermd.

Spreker stelt vervolgens een aantal specifieke vragen.

— Artikel 6 van het ontwerp bepaalt dat, zelfs in de gevallen waarin geen aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, die toch kan worden toegestaan voor de geschreven overeenkomsten. Wat gebeurt er met de blijkbaar nog zeer talrijke mondelinge huurovereenkomsten?

— Werden er ook maatregelen in het vooruitzicht gesteld om bij nieuwe contracten de prijsverhoging af te remmen?

— Zou het niet wenselijk zijn om ook maatregelen te nemen ten gunste van de sociale woningen, ook al behoort de huisvesting tot de bevoegdheden van de Gewesten, zoals in herinnering gebracht wordt door de memorie van toelichting (Stuk Senaat n° 847/1, blz. 5)?

Ten slotte wenst de heer Mayeur, rekening houdend met het feit dat het ontwerp slechts voorlopige maatregelen bevat, ook de aandacht te vestigen op de hoofdlijnen van het wetsontwerp dat de bescherming van de huurder definitief moet regelen en dat voor volgend jaar wordt aangekondigd :

— een artikel van de toekomstige wet zou moeten gewijd zijn aan de minimumduur die, behoudens andersluidend beding tussen de partijen, van toepassing moet zijn op elke huurovereenkomst, ongeacht of die overeenkomst mondeling of schriftelijk is;

— er moet ook worden gedacht aan de invoering in de wetgeving van beperkende bepalingen bij huur-

M. Mayeur estime que les objections émises par les deux intervenants précédents ne tiennent pas compte de la situation réelle à Bruxelles — situation limitée à Bruxelles à l'origine, mais qui gagne maintenant d'autres régions du pays. La poussée spéculative dans le marché immobilier, alimentée par le repli de gros investisseurs sur les valeurs immobilières à la suite du krach d'octobre 1987, a eu des effets d'autant plus aigus pour les locataires aux revenus modestes que Bruxelles, à la différence d'autres grandes villes européennes, ne possède pas de banlieue ouvrière susceptible de leur servir de refuge. Or, le droit au logement est un droit fondamental, qui devrait être inscrit dans la Constitution.

Le projet de loi en discussion est une initiative positive et attendue; d'ailleurs, l'annonce qui en a été faite a déjà eu un effet psychologique favorable avant même que la loi ne soit votée, puisque le mouvement spéculatif s'en est d'ores et déjà trouvé freiné. En outre, il ne protège pas que les locataires, mais également certains propriétaires : ceux-ci, actuellement bombardés par les spéculateurs immobiliers d'offres d'achat de leur habitation apparemment alléchantes — mais dont la conséquence s'ils y cèdent, sera de faire d'eux des locataires livrés à la spirale inflationniste des loyers —, seront en quelque sorte protégés contre eux-mêmes.

L'intervenant pose ensuite une série de questions spécifiques.

— L'article 6 du projet dispose que, même dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est autorisée pour les contrats écrits. Qu'en est-il des baux oraux, apparemment encore fort nombreux?

— Des mesures visant à limiter les hausses de prix sont-elles également prévues en ce qui concerne les nouveaux contrats?

— Même si, ainsi que le rappelle l'exposé des motifs (Doc. Sénat n° 847/1, p. 5), le logement est une compétence régionale, n'aurait-on pu prévoir des mesures s'appliquant également aux logements sociaux?

Enfin, eu égard au caractère transitoire des mesures visées par le projet, M. Mayeur souhaite attirer l'attention sur ce que devraient être les lignes directrices du projet de loi réglant définitivement la protection du locataire, annoncé pour l'année prochaine :

— il conviendrait de consacrer un article de la future loi à la durée minimale qui s'appliquerait, à défaut de stipulation contraire entre les parties, à n'importe quel bail, qu'il soit verbal ou écrit;

— la réflexion devrait aussi porter sur l'introduction dans la législation de clauses limitatives de résilia-

opzegging. Daardoor wordt de huurder en zijn gezin tegen plotse huuropzeggingen beschermd, in navolging van de bijzondere maatregelen die de personen beschermen die een handelshuur hebben onderschreven;

— de verhogingen van de huurprijzen kunnen binnen de perken worden gehouden door ze in vergelijking met representatieve huurprijzen die in dezelfde buurt worden gevraagd voor vergelijkbare woningen, vast te stellen; daarom valt de oprichting van « huurprijsobservatoria » te overwegen, zoals die in Frankrijk bestaan;

— het ware nuttig de registratie van de huurovereenkomsten, die een al te dure formaliteit is, te vervangen door een ander, nog nader te bepalen mechanisme;

— bij verkoop van de woning moet opnieuw worden gedacht aan de invoering van een recht van voorkoop voor de huurder;

— het woningaanbod kan worden verbeterd door een herziening van de voorwaarden voor de toekenning van budgettaire en fiscale stimulansen die de renovatie in de hand werken, ongeacht of die renovatie gebeurt op initiatief van de eigenaars (particulieren of overheid) of de huurders.

De renovatiehuur bijvoorbeeld is een interessante maatregel, maar ook andere maatregelen kunnen door de Gewesten genomen of verbeterd worden, rekening houdend met hun specifieke behoeften en mogelijkheden;

— de belasting op onroerende goederen zou op de echte inkomsten moeten worden berekend, waarbij echter een onderscheid moet zijn tussen de eigenaars die het goed bewonen en degenen die het niet bewonen; zonder dat onderscheid zou het sparen in onroerend goed ontmoedigd worden;

— ten slotte moet ook de mogelijkheid van een indexering van het kadastraal inkomen niet worden veronachtzaamd.

*
* *

De heer Hermans onderstreept de lofwaardige bedoelingen van het ontwerp, maar heeft wel enige bedenkingen bij de middelen die gekozen werden om dat doel te bereiken. Hij wenst dat het wetsontwerp dat de bescherming van de huurder definitief moet regelen, grondiger voorbereid en onderzocht kan worden, zodat op een evenwichtige wijze rekening wordt gehouden met de rechten van beide partijen.

Spreker vraagt zich af wat op termijn de weerslag zal zijn van de verlenging van de huurovereenkomsten met één jaar, zoals die in uitzicht wordt gesteld.

Voorts vreest hij dat de verplichting die in artikel 3 aan de huurder wordt opgelegd om een termijn van ten minste drie maanden in acht te nemen als hij afstand doet van het voordeel van de verlenging of als hij er een einde aan maakt, in feite ook voor de huurders vaak een misrekening tot gevolg zal hebben.

tion de bail qui permettraient de protéger le locataire et sa famille contre les résiliations intempestives, à l'instar des protections particulières offertes aux locataires commerçants;

— on pourrait limiter les hausses de loyers en les fixant en référence aux loyers représentatifs de ceux qui sont demandés dans le voisinage pour les logements comparables; à cet effet, il conviendrait d'envisager la création d'« observations de loyers » à l'image de ce qui se fait en France;

— il serait opportun d'étudier la mise en place d'un mécanisme de substitution à l'enregistrement des baux, lequel s'avère onéreux;

— il convient de réintroduire le droit de préemption pour le locataire en cas de vente de l'immeuble;

— on pourrait tenter de mieux soutenir l'offre de logement en révisant les modalités des incitants budgétaires et fiscaux qui favoriseraient la réhabilitation, que celle-ci soit faite à l'initiative des propriétaires publics ou privés ou des locataires.

Le bail à réhabilitation, par exemple, est une mesure intéressante, mais d'autres mesures pourraient soit être prises soit être améliorées par les Régions, en fonction de leurs besoins et possibilités spécifiques;

— la taxe immobilière devrait être évaluée en fonction des revenus réels, en distinguant cependant les propriétaires occupants de ceux qui ne le sont pas, sans peine de décourager l'épargne immobilière;

— enfin, la possibilité d'une indexation du revenu cadastral ne doit pas être négligée.

*
* *

M. Hermans souligne les intentions louables qui ont présidé à la conception du projet, mais se déclare, à titre personnel, partagé quant à certains des moyens choisis. Il souhaite que le projet de loi réglant définitivement la protection du locataire puisse faire l'objet d'une préparation et d'un examen approfondis, de façon à ce qu'il soit tenu compte de manière équilibrée des droits des deux parties.

L'intervenant s'interroge quant à l'effet qu'aura, à terme, la prorogation d'un an prévue.

Il craint d'autre part que l'obligation imposée au preneur (article 3) d'observer un délai de trois mois au moins s'il renonce au bénéfice de la prorogation ou s'il y met fin n'entraîne en fait souvent des mécomptes pour les locataires eux-mêmes : on attend en effet de ceux-ci qu'ils effectuent une démarche, alors qu'ils

Men verwacht immers van de huurders dat zij een stap zetten, ook al kennen zij de ingewikkelde wetgeving ter zake weinig of niet.

Tot slot heeft de heer Hermans als antwoord op opmerkingen die sommige van de vorige sprekers hebben gemaakt twee bedenkingen. In de eerste plaats meent hij dat het opschrift van het wetsontwerp terecht is, aangezien de bepalingen die de handelshuur en de landpacht beschermen, niet de bescherming van de gezinswoning van de handelaar of van de pachter op het oog hebben. Voorts meent hij dat in de gevallen waarin de vrederechter de opzegging reeds geldig heeft verklaard, de bepalingen van het ontwerp niet kunnen worden ingeroepen tegen een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.

*
* *

De heer Foret vindt dat men zich terecht mag afvragen waarom dit wetsontwerp werd ingediend. Niet alleen biedt de vigerende wetgeving de huurder immers nu al de nodige bescherming, maar, zoals de heren Gol en Verhofstadt hebben onderstreept, is de economische reden van een aanvullende bescherming niet bewezen. Bijgevolg rijst de vraag of onder het officiële doel, met name een betere bescherming van de huurders, in feite geen ideologische bedoelingen schuil gaan.

Zal het wetsontwerp tot definitieve regeling van de bescherming van de huurder, waarvan de indiening voor de loop van 1990 in het vooruitzicht is gesteld, in die omstandigheden niet uitmonden in een volledige herwerking van de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten? Zal men het rechtsbegrip van voorkoop niet opnieuw invoeren en de bemiddelende rol van de vrederechter opnieuw ter discussie stellen?

Is men niet bezig de particuliere eigenaars genadeloos aan te vallen en uiteindelijk de onroerende eigendom zelf op de helling te zetten? Spreker wijst in dat verband op het woordgebruik in de memorie van toelichting, dat een opeenstapeling van negatieve uitlatingen ten opzichte van de eigenaars is.

Zijn bepaalde lieden in feite niet op zoek naar een zondebok voor de leemten van het overheidsbeleid inzake sociale huisvesting? Spreker merkt op dat de « Interrégionale wallonne des habitants de cités » in een in november jongstleden verschenen bulletin onderstreept heeft dat het wetsontwerp op de bescherming van de gezinswoning een gunstig klimaat zou doen ontstaan om verenigingen van huurders van privé-woningen in Wallonië te stimuleren, zodat de Waalse Gewestexecutieve met gunstig gevolg tot ingrijpen kan worden bewogen.

Volgens spreker is het aanbod van een ruimere keuze aan woningen in feite de enige manier om de woonzekerheid van de huurders werkelijk te verbeteren. De gevolgen van de wet van vraag en aanbod zouden immers onvermijdelijk de huurprijzen doen dalen.

connaissent peu ou mal la législation et sa complexité.

Enfin, M. Hermans formule deux considérations en réponse à des observations émises par certains des intervenants précédents. Tout d'abord, il estime approprié l'intitulé du projet de loi, car les dispositions qui protègent déjà les baux commerciaux et les baux à ferme ne protègent pas le logement familial du commerçant ou du fermier locataires. D'autre part, il est d'avis que, au cas où le juge de paix aurait d'ores et déjà validé le préavis, les dispositions prévues par le projet ne peuvent être invoquées à l'encontre d'un jugement ayant acquis force de chose jugée.

*
* *

M. Foret estime qu'il est permis de s'interroger sur les raisons qui ont conduit au dépôt du projet de loi. En effet, non seulement la législation actuelle protège-t-elle d'ores et déjà le locataire, mais, ainsi que l'ont souligné MM. Gol et Verhofstadt, la raison économique d'une protection complémentaire n'est pas démontrée. On peut dès lors se demander si, sous l'objectif déclaré d'assurer une meilleure sécurité des locataires, ne se cachent pas en réalité des desseins idéologiques.

Dans ces conditions, le projet de loi destiné à régler définitivement la protection du locataire, dont le dépôt est annoncé dans le courant de 1990, ne constituera-t-il pas une refonte complète de la législation relative aux contrats de louage? Ne va-t-on pas réintroduire la notion de droit de préemption et remettre en cause le rôle modérateur du juge de paix?

N'est-on pas en train d'établir le procès des propriétaires privés et, en fin de compte, de remettre en cause la propriété immobilière elle-même? L'intervenant relève en effet que les termes mêmes employés dans l'exposé des motifs constituent une accumulation de jugements négatifs vis-à-vis des propriétaires.

D'autre part, certains ne cherchent-ils pas, en fait, à trouver un bouc émissaire à l'égard des lacunes des pouvoirs publics en matière de logement social? L'intervenant observe que, dans un bulletin publié en novembre dernier, une association de locataires, interrégionale wallonne des habitants de cités, a souligné que le projet de loi relatif à la protection du logement familial créerait un climat favorable à l'activation d'associations de locataires de logements privés en Wallonie et permettrait d'interpeller utilement l'Exécutif régional wallon.

L'intervenant estime que la seule manière d'améliorer véritablement la sécurité des locataires réside en fait dans l'offre d'un grand choix de logements. Les effets de la loi de l'offre et de la demande ne manqueraient pas de provoquer une baisse des loyers.

De onbestendigheid van de huurmarkt wordt immers bepaald door de rendabiliteit en de stabiliteit van de vastgoedbeleggingen. Die rendabiliteit hangt echter af van een groot aantal criteria. De bepalingen die het ontwerp wil invoeren, zullen de complexiteit van die criteria alleen maar doen toenemen, zodat de kleine en middelgrote spaarders hun belangstelling voor de vastgoedbeleggingen dreigen te verliezen, die dan volledig in handen van enkele grote promotoren zullen vallen. De stabiliteit harerzijds hangt af van de samenhang van het wetgevend kader. De terugwerkende kracht van sommige bepalingen van het ontwerp kan die samenhang alleen maar schade berokkenen.

Tot besluit verklaart de heer Foret dat het voorliggende ontwerp nuttig noch spoedeisend blijkt aangezien het, om een vraagstuk op te lossen dat tot Brussel beperkt blijft, een juridisch en economisch evenwicht verstoort dat zijn deugdelijkheid bewezen heeft. De enige reden van de overhaaste bespreking van het ontwerp moet bijgevolg worden gezocht in de recente verklaringen van de PS-voorzitter.

*
* *

Na erop te hebben gewezen dat niet meer dan 30 % van de Brusselaars eigenaar zijn van de woning die zij betrekken, verklaart de heer Mundeleer dat de enige oplossing voor de huidige toestand erin bestaat het beleid voort te zetten dat het verkrijgen van eigendom stimuleert. Daartoe beveelt hij de volgende maatregelen aan :

- de verkoop van sociale woningen ten behoeve van de bewoners ervan in de hand werken;
- om de bevolking te stabiliseren het registratierecht verlagen wanneer de bewoner het goed verwerft, op voorwaarde dat hij de woning in kwestie gedurende vijf jaar betrokken heeft;
- de volledige aftrek van de rentelast van de hypothecaire leningen;
- de aftrek van bepaalde aflossingen invoeren.

*
* *

In zijn tussenkomst wijst de heer Draps in de eerste plaats op het tekort aan woningen voor de sociale huisvesting. Dat er wel degelijk opnieuw schot komt in de vraag vanwege particulieren, wijst erop dat vastgoedbeleggingen opnieuw economisch aantrekkelijk zijn geworden : uit die beleggingen kunnen namelijk weer meerwaarden worden gerealiseerd en ze geven een interessante opbrengst door de stijging van de huurprijzen. Die stijging is er in hoofdzaak gekomen doordat, nadat de woningbouw zeven jaar had stil gelegen, er nu opnieuw een dringende vraag is die druk zet op de huuropbrengsten. Anderzijds is de overheidssector van de sociale huisvesting sinds 1981 zelf gaan stagneren, wat tot gevolg had dat de achter-

La fluidité du marché locatif est fonction à la fois de la rentabilité et de la stabilité du placement immobilier. Or, la rentabilité dépend d'une multiplicité de critères. Les dispositions que le projet vise à introduire ne manqueront pas d'accroître la complexité de ces critères, ce qui risque de détourner petits et moyens épargnants du placement immobilier, qui restera alors l'apanage de quelques gros promoteurs. Quant à la stabilité, elle est fonction de la cohérence du cadre législatif. L'effet rétroactif de certaines des dispositions du projet ne peut que nuire à cette cohérence.

En conclusion, M. Foret déclare que le projet en discussion n'apparaît ni utile ni urgent puisque, pour régler un problème limité à Bruxelles, il bouleverse un équilibre juridique et économique qui a fait ses preuves, et que la seule raison de son examen précipité doit être trouvée dans les déclarations récentes du président du PS.

*
* *

Après avoir rappelé que seuls 30 % des Bruxellois sont propriétaires de leur logement, M. Mundeleer déclare que la seule solution à la situation actuelle réside dans la poursuite de la politique d'accès à la propriété. Pour ce faire, il prône les mesures suivantes :

- favoriser la mise en vente de logements sociaux au profit de leurs occupants;
- diminuer le droit d'enregistrement lors de l'acquisition par l'occupant, pour autant que celui-ci occupe le logement en question pendant cinq ans, de manière à stabiliser la population;
- instaurer la déductibilité intégrale de la charge des emprunts hypothécaires;
- introduire la déductibilité de certains amortissements.

*
* *

M. Draps attire l'attention sur le manque de logements sociaux. Si la demande privée a bien redémarré, c'est que le placement immobilier a retrouvé ses attraits économiques : il est susceptible à nouveau de dégager des plus-values et d'offrir un rendement intéressant du fait de l'augmentation des loyers. Ces augmentations sont essentiellement dues au fait qu'après sept ans d'arrêt dans la construction de logements, la demande est devenue impérieuse et a fait pression sur les rendements locatifs. Mais d'autre part, le secteur public du logement social est lui-même entré en stagnation depuis 1981 avec la conséquence que le retard en logements sociaux s'est également accumulé au détriment de la demande des familles de

stand inzake sociale-woningbouw eveneens is toegenomen, wat ten nadele is gegaan van gezinnen met bescheiden inkomens. Die kunnen namelijk alleen terecht op de particuliere huurmarkt, waarvan ze de prijzen veel te duur vinden. Ze geven dan uiting aan hun ongenoegen via pressiegroepen of partijen die op zoek zijn naar een kiesplatform.

De Belgische executieven van 1989, zowel op nationaal als op regionaal vlak, ontdekken vandaag dat er in België een huisvestingsprobleem is voor gezinnen met een bescheiden inkomen die, gemeten naar de criteria die worden gehanteerd voor de toegang tot de sociale huisvesting, 60 % van de bevolking vertegenwoordigen.

De spreker illustreert zijn kritiek met enkele cijfers:

Net vóór de crisis, in 1979, hadden op een totaal van 62 071 bouwvergunningen, 18 051 betrekking op de activiteit van de sector sociale huisvesting, terwijl er 44 020 betrekking hadden op particuliere aanvragen.

In 1988 kwamen er op een totaal van 45 060 bouwvergunningen, niet meer dan 1 286 uit de sector sociale huisvesting (NMH en NLM).

Dit ontwerp is echter niet het gepaste instrument om de tekortkomingen van de overheid op dit vlak te neutraliseren of te verdoezelen.

Het is een feit dat men van Brussel de hoofdstad van Europa tracht te maken.

Door de toestroom van een groot aantal buitenlandse ambtenaren is de Brusselse bevolking toegenomen. Daarbij worden de vestiging van tal van buitenlandse niet-ingeschreven bedrijven in Brussel of in de randstad alsmede de installatie van heel wat kaderleden van die bedrijven nog buiten beschouwing gelaten.

Die buitenlandse ambtenaren en kaderleden hebben in grote mate bijgedragen tot een toeneming van de vraag vergeleken met het aanbod. Kan men de schuld daarvan bij de particuliere eigenaars leggen, die de gevolgen van politieke besluiten ondergaan?

Heeft de Minister de druk op het mechanisme van vraag en aanbod, die deze toeloop veroorzaakt, laten becijferen?

En in hoeverre zal dit effect nog vergroten na de definitieve vestiging van het Europees Parlement in de hoofdstad?

De heer Draps wijst in dit verband ook op de buitenlandse speculatiegolf — onder meer uitgaande van Japanse, Zwitserse, Finse en Zweedse promotoren — die de Brusselse immobiliënmarkt geteisterd heeft. Die aankopen van eigendom in Brussel hebben alles te maken met de toekomstige rol die Brussel in Europa te spelen heeft.

De spreker is niettemin van oordeel dat deze speculatiegolf reeds werd ingedijkt. Alleen de prijzen moeten nog worden genormaliseerd.

In Brussel worden nog steeds tussen 30 en 60 000 woningen van alle prijsklassen te huur aangeboden.

Ten slotte merkt de spreker nog op dat het fenomeen van de huurprijsstijgingen niet stopt aan de grens van

condition modeste qui n'ont que le recours de s'adresser au marché privé de la location dont elles trouvent la location trop onéreuse en proclamant leur indignation par le truchement de groupes de pression ou de partis qui cherchent une plate-forme électorale.

Les exécutifs belges de 1989, le national et les régionaux découvrent aujourd'hui qu'il y a un problème du logement en Belgique pour les familles de condition modeste qui, selon les critères de revenus pour l'accession à un logement social, représentent 60 % de la population.

L'intervenant cite quelques chiffres en guise d'illustration :

En 1979, juste avant la crise, sur un total de 62 071 autorisations de bâtir, 18 051 relevaient de l'activité du secteur du logement social, soit de 44 020 pour la demande privée.

En 1988, sur un total de 45 060 autorisations de bâtir, seules 1 286 émanaient du secteur du logement social (SNL et SNT).

Le projet à l'examen n'est cependant pas l'instrument approprié pour neutraliser ou pallier les carences des pouvoirs publics dans ce domaine.

On essaie manifestement de faire de Bruxelles la capitale de l'Europe.

La population bruxelloise a augmenté avec l'arrivée de très nombreux fonctionnaires étrangers sans compter l'implantation de nombreuses sociétés non inscrites étrangères à Bruxelles ou dans sa périphérie et l'installation de nombreux cadres des dites sociétés.

Ses fonctionnaires et cadres étrangers ont largement contribué à l'accroissement de la demande par rapport à l'offre. Peut-on en faire grief aux propriétaires privés qui subissent ainsi les conséquences des décisions politiques?

Le Ministre a-t-il fait chiffrer la pression que cet afflux exerce sur le mécanisme de l'offre et de la demande?

Dans quelle mesure l'implantation définitive du Parlement européen dans la capitale accentuera-t-elle encore cette pression?

M. Draps souligne également à ce propos la vague de spéculation étrangère — imputable notamment à des promoteurs japonais, suisses, finlandais et suédois — qui a frappé le marché immobilier bruxellois. Ces achats de biens immobiliers à Bruxelles sont tout à fait liés au futur rôle européen de notre capitale.

L'intervenant estime néanmoins que cette vague de spéculation est d'ores et déjà endiguée. Seuls les prix doivent encore se normaliser.

De 30 à 60 000 logements, dans toutes les catégories de prix, sont encore offerts en location à Bruxelles.

L'intervenant fait enfin observer que le phénomène des augmentations de loyer ne s'arrête pas aux fron-

het Brusselse Gewest. Het probleem doet zich ook in de aangrenzende gemeenten voor.

Van 1981 tot 1987 heeft de vastgoedsector een ernstige crisis doorgemaakt. Sinds twee jaar lopen de zaken ietwat beter, maar het herstel is voornamelijk in Brussel tot uiting gekomen.

De jongste weken echter is de vrees voor een vertraging van de groei tengevolge van oververhitting opnieuw toegenomen. En de nieuwe zogenaamde « wet op de bescherming van de gezinswoning » zal door het eraan ten grondslag liggende principe alsmede door de eventuele toepassing ervan, de pessimisten nog sterken in hun terughoudendheid.

Ook de stijging van de intrestvoeten is niet vreemd aan het psychologisch klimaat dat, ingevolge al deze elementen ontstaan is en waarin men een opmerkelijke achteruitgang van het aantal bouwvergunningen van de laatste maanden vaststelt.

Volgens het Nationaal Instituut voor de Statistiek is het aantal bouwvergunningen dat aan de sector particuliere woningen is verleend, in september 1989 met 12,1 % gedaald vergeleken met september 1988.

Voor de niet-residentiële sector bedraagt de daling 9,1 %. In de beide sectoren is die dalende tendens voelbaar in de drie gewesten, maar vooral in het Brusselse Gewest.

Het Regeringsontwerp is in ruime mate geïnspireerd op de bepalingen die in de tijdelijke huurwetten zijn vervat.

De nefaste gevolgen welke die wetten zowel in België als in het buitenland hebben gehad zijn genoegzaam bekend : instorting van de vastgoedmarkt en van de bouwactiviteit, stijgende werkloosheid met de sociale gevolgen vandien. Die wetten hebben sterk bijgedragen tot de achteruitgang van het vastgoedpatrimonium. De bouw of de renovatie van woonhuizen stagneerde helemaal en de weerslag daarvan is nog steeds voelbaar.

De gevolgen van het wetsontwerp zijn mathematisch voorspelbaar. Er kan geen enkel land worden aangehaald waar de huurprijzenregeling en de wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten niet hebben geleid tot een achteruitgang van het vastgoedpark, de invoering van een overnamesom, het ondoelmatig betrekken van woningen.

Antwoorden van de Minister

Bepaalde vragen die tijdens deze algemene bespreking gesteld werden, waren eveneens tijdens de bespreking in de Senaat aan de orde.

De Minister verwijst naar de antwoorden die terug te vinden zijn in het Senaatsverslag.

Onderhavig ontwerp is een voorlopige regeling. Slechts één artikel is definitief, met name het artikel 8 waarin wordt bepaald dat, voor nieuwe huurovereenkomsten, de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder kan worden gelegd.

tières de la Région bruxelloise, mais que le problème se pose aussi dans les communes limitrophes.

Le secteur immobilier a connu de 1981 à 1987 une grave crise. Depuis deux ans, les choses vont mieux mais ce redressement s'est principalement manifesté à Bruxelles.

Mais ces dernières semaines, les craintes d'un tassement du marché suite à une certaine surchauffe se sont renforcées. Et la nouvelle législation dite « de protection du logement familial » de par son principe même et de par son application éventuelle devrait conforter les pessimistes dans leur réticences.

La hausse des taux d'intérêt n'est pas non plus étrangère au climat psychologique que tous ces éléments ont fait naître et dans lequel on constate un recul marquant du nombre de permis de bâtir ces derniers mois.

En septembre 1989, selon l'Institut national de Statistique, le nombre de permis de bâtir accordés pour le secteur résidentiel s'est inscrit en baisse de 12,1 % par rapport à septembre 1988.

Pour le non résidentiel, la baisse atteint 9,1 %. Dans les deux secteurs, le mouvement de repli affecte les trois régions mais principalement la Région bruxelloise.

Le projet du Gouvernement s'inspire dans une large mesure des dispositions des lois temporaires sur les loyers.

On connaît cependant les effets néfastes de ces lois en Belgique et à l'étranger : l'écroulement du marché immobilier et de la construction et l'accroissement du chômage qui en a résulté avec ses conséquences sociales. Ces lois ont contribué dans une large mesure à la dégradation du patrimoine immobilier. La construction ou la rénovation des immeubles de logements connurent une stagnation complète dont les effets se font encore sentir.

Les conséquences du projet de loi sont mathématiquement prévisibles. On ne peut citer en exemple aucun pays où la réglementation des loyers et la prorogation légale des baux n'ont pas entraîné la dégradation du parc immobilier, l'instauration des pas de porte, l'occupation inadéquate des immeubles.

Réponses du Ministre

Certaines des questions qui ont été posées au cours de la discussion générale avaient également été abordées au cours de la discussion au Sénat.

Le Ministre renvoie aux réponses qui figurent dans le rapport du Sénat.

Le projet à l'examen constitue une réglementation provisoire. Un seul article a un caractère définitif, à savoir l'article 8, qui prévoit qu'en ce qui concerne les nouveaux contrats de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Zoals vermeld geldt dit artikel slechts voor nieuwe overeenkomsten.

In antwoord op vragen van verschillende leden deelt de Minister mee dat onder meer het Nationaal Syndicaat en de Nationale Federatie van eigenaars werden geraadpleegd.

In tegenstelling met wat bepaalde sprekers stellen, heeft het ontwerp geen blokkering van de huurprijzen tot doel. De huurcontracten worden weliswaar met een jaar verlengd, maar de wettelijke indexering van de huurprijs is mogelijk.

Het blijkt dat alleen de aankondiging van het ontwerp al een psychologisch effect had op de immobiliënmarkt. De cijfers die de heer Draps aanhaalt, getuigen daarvan.

Deze vaststelling verantwoordt het enige artikel met terugwerkende kracht (artikel 7) dat beoogt de gevolgen teniet te doen van de verhogingen van de huurprijzen die sinds 31 april 1989 ten onrechte zijn doorgevoerd.

Artikel 7 is tevens van toepassing op de nieuwe huurovereenkomsten met dezelfde huurder die gesloten werden met het oogmerk om een huur eisbaar te maken die hoger is dan die welke het resultaat is van de wettelijke indexering.

De Minister acht het onmogelijk om nu reeds het effect te voorzien dat de nieuwe wetgeving op de huurprijzen zal hebben. Sommige sprekers voorspellen een stijging, andere een daling van de huurprijzen.

Hij is echter van oordeel dat de nieuwe wet vragen aanbod op de woningmarkt opnieuw in evenwicht zal brengen. Het aanbod moet verhogen zodat het opnieuw in overeenstemming kan komen met de vraag.

De Minister verwijst naar de uiteenzetting van de heer Draps, die opmerkt dat het woningprobleem zich het sterkst manifesteert in Brussel, maar dat het evenwel niet beperkt blijft tot de grenzen van dit Gewest. De Minister voegt daaraan toe dat ook in andere grote steden dezelfde tendens merkbaar is.

De heer Gol had inderdaad gelijk toen hij erop wees dat de motivering van het ontwerp anders ligt dan bij de vorige ontwerpen tot reglementering van de huurovereenkomsten.

De hoofdstad is in een uitzonderlijke situatie terechtgekomen. Dezelfde problemen doen zich echter ook elders voor zodat een wetgevend optreden verantwoord is.

Hetzelfde lid toonde aan dat de huurprijzen in een periode van 10 jaar met 51 % gestegen zijn, terwijl de levensduurte slechts met 37 % zou omhoog zijn gegaan. Dit laatste cijfer is een gemiddelde en is dus samengesteld uit hogere en lagere cijfers, zoals de spreker zelf vaststelde.

De Minister merkt daarbij op dat de verhoging van de huurprijzen tijdens de hoger vermelde referentieperiode gedurende vijf jaar tot de indexverhogingen is beperkt gebleven. De stijging die daarna volgde is uiteraard groter dan in een normale evolutie kan worden verwacht.

Cet article ne s'applique donc qu'aux nouveaux contrats.

En réponse aux questions posées par plusieurs membres, le Ministre fait savoir que le Syndicat national et la Fédération nationale des propriétaires ont notamment été consultés.

Contrairement à ce que certains intervenants ont affirmé, le projet ne vise pas à bloquer les loyers. S'il est vrai que les baux sont prorogés d'un an, les loyers peuvent être indexés en toute légalité.

Il semble que la seule annonce du dépôt du projet ait déjà eu un effet psychologique sur le marché immobilier. Les chiffres cités par M. Draps en témoignent.

Cette constatation justifie l'insertion du seul article ayant un effet rétroactif (article 7), article qui tend à annuler les effets des augmentations de loyer survenues indûment depuis le 31 avril 1989.

L'article 7 est également applicable aux nouveaux baux qui seraient conclus avec le même bailleur dans le but de permettre à ce dernier d'exiger un loyer supérieur à celui qui résulterait de l'indexation légale.

Le Ministre estime qu'il est impossible de prévoir dès à présent l'effet qu'aura la nouvelle législation sur les loyers. Certains intervenants prévoient une hausse, d'autres une baisse des loyers.

Le Ministre estime toutefois que la nouvelle loi permettra de rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché du logement. L'offre doit augmenter pour correspondre à nouveau à la demande.

Le Ministre renvoie à l'exposé de M. Draps, qui a fait observer que les problèmes de logement se posent essentiellement à Bruxelles, mais qu'ils débordent également les limites de cette Région. Le Ministre précise que la même tendance se manifeste dans d'autres grandes villes.

M. Gol avait en effet raison de souligner que la « ratio legis » du projet à l'examen est différente de celle des projets antérieurs visant à réglementer les baux à loyer.

La capitale connaît une situation exceptionnelle. Cependant, les mêmes problèmes se posent aussi ailleurs, de sorte qu'une initiative législative se justifie.

Le même membre a montré que les loyers ont progressé de 51 % sur une période de dix ans, alors que le coût de la vie n'aurait augmenté que de 37 %. Comme l'intervenant lui-même l'a constaté, ce dernier chiffre constitue une moyenne, ce qui signifie qu'il englobe des chiffres plus élevés et des chiffres moins élevés.

Le Ministre fait observer à cet égard que, durant la période de référence précitée, l'augmentation des loyers s'est limitée pendant cinq ans aux indexations. La hausse qui est intervenue par la suite est évidemment supérieure à celle à laquelle on peut s'attendre dans le cas d'une évolution normale.

De door de heer Gol vermelde percentages zijn echter niet significant voor de extreme situaties die aan de basis lagen van onderhavig ontwerp.

Met het oog op de rechtszekerheid en tevens gelet op het feit dat het woningprobleem zich, weliswaar in minder extreme vorm, ook in andere grote steden voordoet, was een wetgevend initiatief verantwoord.

De heren Gol, Berben en Verhofstadt stelden onder meer als alternatief voor onderhavig wetsontwerp een uitbreiding van de bevoegdheden van de vrederechter voor (artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek).

De Minister is daar niet tegen maar stelt vast dat die uitbreiding, die eventueel zelfs in de definitieve wet kan worden opgenomen, niet zou volstaan om de situatie waarmee men in Brussel wordt geconfronteerd te verhelpen. De vrederechter kan de huurovereenkomst slechts in uitzonderlijke omstandigheden tweemaal met zes maanden verlengen. Deze verlenging kan gepaard gaan met een verhoging van de huurprijs.

Daarentegen is de Minister het eens met de heer Draps die ervoor waarschuwde dat een reglementering die uitsluitend betrekking heeft op de huurprijs een zwarte markt kan creëren. De Regering houdt met dit argument rekening.

Dat is één van de redenen waarom een definitieve wetgeving spoedig dient te worden uitgewerkt. Bovendien moet aan een duidelijke wetgeving de voorkeur worden gegeven boven een casuïstiek optreden van de vrederechter.

In verband met de juridische gevolgen van het ontwerp stelt de Minister vast dat een ingreep in de wetgeving op de overeenkomsten steeds aanleiding is tot conflicten. De nieuwe wet zal bepaalde overeenkomsten die reeds werden aangegaan, doorkruisen. Zo kan de verhuurder die reeds een nieuwe huur aangegaan had zijn verbintenis niet uitvoeren.

Maar zoals *de heer Hermans* terecht opmerkte blijken de bepalingen van het ontwerp niet steeds nadelig voor de verhuurder (artikel 3).

Er werden opmerkingen gemaakt over het opschrift. Welnu, onderhavig ontwerp werd opgesteld in uitvoering van het regeerakkoord en het opschrift refereert naar de tekst van het akkoord.

Zoals *de heer Lagasse* terecht opmerkte bevat het opschrift echter geen verwijzing naar de VZW's, waarop de wet eveneens van toepassing zou zijn. Deze verenigingen maken echter slechts een klein deel uit van de met de wet beoogde doelgroep.

De Regering heeft van de Gewesten het akkoord verkregen om de kadastrale perekwatie tot 1 januari 1992 uit te stellen. Die maatregel wordt genomen in het belang van de eigenaars en herstelt het evenwicht tussen de betrokken partijen. De Minister verwijst in dat verband naar de verklaringen die zijn collega van Financiën voor de Senaat heeft afgelegd : hij was het

Les pourcentages cités par M. Gol ne sont toutefois pas significatifs pour les situations extrêmes qui ont motivé le dépôt du projet à l'examen.

Afin d'assurer la sécurité juridique et considérant par ailleurs que le problème du logement se pose également dans d'autres grandes villes, il est vrai avec moins d'acuité, une initiative législative se justifie.

MM. Gol, Berben et Verhofstadt ont proposé notamment une extension des compétences du juge de paix (article 1759bis du Code civil) comme alternative au projet de loi à l'examen.

Le Ministre ne rejette pas cette proposition, mais estime que cette extension, qui pourrait éventuellement être prévue dans la loi définitive, ne suffirait pas pour remédier à la situation que l'on connaît à Bruxelles. Le juge de paix ne peut prolonger le bail de six mois que deux fois et dans des circonstances exceptionnelles, et cette prolongation peut s'accompagner d'une augmentation du loyer.

En revanche, le Ministre partage le point de vue de M. Draps qui a mis en garde contre le fait qu'une réglementation qui concerne exclusivement les loyers est susceptible d'engendrer un marché noir. Le Gouvernement tient compte de cet argument.

C'est une des raisons pour lesquelles il faut élaborer sans délai une loi définitive. En outre, il faut donner la préférence à une législation claire plutôt qu'à une intervention du juge de paix au cas par cas.

En ce qui concerne les conséquences juridiques du projet, le Ministre souligne qu'une modification de la législation sur les baux engendre toujours des conflits. La nouvelle loi aura pour effet de contrecarrer l'exécution de certains baux déjà conclus, dans la mesure où le bailleur qui a déjà conclu un nouveau contrat ne pourra pas respecter son engagement.

Mais comme l'a fort justement souligné *M. Hermans*, les dispositions du projet ne s'avèrent pas toujours défavorables au bailleur (art. 3).

Des remarques ont été faites quant à l'intitulé. Or, le projet à l'examen a été rédigé en exécution de l'accord de gouvernement et c'est à cet accord que l'intitulé fait référence.

Ainsi que *M. Lagasse* l'a fait remarquer à juste titre, l'intitulé ne fait toutefois pas référence aux ASBL, auxquelles la loi doit également s'appliquer. Ces associations ne représentent toutefois qu'une petite partie du groupe visé par la loi en projet.

En ce qui concerne le report de la péréquation cadastrale au 1^{er} janvier 1992, le Gouvernement a obtenu l'accord des Régions pour cette mesure qui est prise dans l'intérêt des propriétaires et qui rétablit l'équilibre entre les intérêts des parties. Le Ministre rappelle les déclarations faites au Sénat par son collègue des Finances qui s'est rallié à l'idée de repor-

eens om de kadastrale péréquation uit te stellen voor de duur waarmee de huurovereenkomsten worden verlengd. Tijdens die periode van één jaar zal men een regeling uitwerken om het kadastraal inkomen aan het indexcijfer aan te passen zodat men het voortaan niet meer op gezette tijden moet herzien. Dat is immers nooit in goede aarde gevallen bij de eigenaars en het heeft tot aanzienlijke problemen geleid bij de administratie van Financiën.

Het ontwerp bevat geen verwijzing naar de huurprijs van de sociale woningen. De rechter zal moeten uitmaken of de verhoging van de huurprijs al dan niet verbonden is met de verhoging van het inkomen. Hierover is er overigens reeds overleg geweest met de Gewesten die voor bedoelde materie bevoegd zijn. Met de Vlaamse en de Waalse Executieve werd overeengekomen dat de grens, vastgelegd in artikel 1728*bis* niet zal overschreden worden.

Het ontwerp maakt ook geen onderscheid tussen de verschillende huurovereenkomsten. Zowel de overeenkomsten van bepaalde als onbepaalde duur worden geïnviseerd. Vooral in verband met de overeenkomsten van bepaalde duur bestaat er nogal eens verwarring in hoofde van de huurder die meent dat de overeenkomst voor dezelfde duur kan verlengd worden. Met het oog op de rechtszekerheid van alle betrokken partijen heeft de Regering geacht dat het beter was dit onderscheid niet te maken. Het ontwerp is zowel op de mondelinge als schriftelijke huurovereenkomsten van toepassing (artikel 6 uitgezonderd). Een onderscheid moet wel gemaakt worden met de handelshuur en de pachtovereenkomst. De Minister verwijst naar de argumentatie die de heer Hermans in dit verband ontwikkelde.

Verschillende leden hebben suggesties gedaan voor de definitieve huurwet. Een aantal voorstellen hebben betrekking op de fiscaliteit en vallen bijgevolg onder de bevoegdheid van de Minister van Financiën.

De heer Mundeleer wil de verwerving van het gehuurde goed fiscaal aantrekkelijker maken (minder registratierechten). Hij wil de volledige aftrekbaarheid van de intrest van de hypothecaire lening.

De Minister is het met dit voorstel eens in zoverre daar ook de logische gevolgen aan gekoppeld worden. Wil men de volledige aftrekbaarheid van de reële lasten, dan moet ook het reële inkomen uit het onroerend goed aangegeven worden in de plaats van het kadastraal inkomen.

De Minister is niet zo erg te vinden voor het voorstel van de heer Mayeur over *le revenu représentatif* (het referte-inkomen).

Hij heeft uiteraard geen problemen met een registratie van de huurovereenkomst omdat dit reeds in de wetgeving opgenomen is.

De heren Gol en Verhofstadt hadden het ten slotte nog over tegemoetkomingen voor de huurprijzen. Naast het feit dat het hier een gewestmaterie betreft, vreest de Minister dat zulks in de praktijk moeilijkhe-

ter la péréquation cadastrale pendant une durée correspondant à celle de la prorogation des baux. Cette période d'un an sera mise à profit pour mettre au point un système d'indexation du revenu cadastral de manière à éviter des révisions périodiques qui ne sont jamais bien accueillies par les propriétaires et qui posent de gros problèmes à l'administration des Finances.

Le projet à l'examen ne comporte pas de référence au loyer des logements sociaux. Le juge devra décider si l'augmentation du loyer est liée ou non à l'augmentation du revenu. Cette question a d'ailleurs fait l'objet d'une concertation avec les Régions, qui sont compétentes en la matière. Il a été convenu avec les Exécutifs flamand et wallon que la limite fixée à l'article 1728*bis* ne serait pas dépassée.

Le projet à l'examen n'établit pas non plus de distinction entre les différents types de baux. Tant les contrats à durée déterminée que les contrats à durée indéterminée sont visés. C'est surtout dans le cas des contrats à durée déterminée qu'il y a confusion dans le chef du locataire, qui croit que ce contrat peut être reconduit pour la même durée. Le Gouvernement a estimé qu'il valait mieux ne pas établir cette distinction afin d'assurer la sécurité juridique de toutes les parties intéressées. Le projet s'applique tant aux contrats verbaux qu'aux contrats écrits (exception faite de l'article 6). Il faut cependant établir une distinction avec les baux commerciaux et les baux à ferme. Le Ministre renvoie à cet égard à l'argumentation qui a été développée par M. Hermans.

Plusieurs membres ont formulé des suggestions en ce qui concerne la loi définitive sur les loyers. Une série de propositions ont trait à la fiscalité et relèvent dès lors de la compétence du Ministre des Finances.

M. Mundeleer souhaite encourager fiscalement l'acquisition du bien loué (en diminuant les droits d'enregistrement). Il réclame également la déductibilité intégrale des intérêts des emprunts hypothécaires.

Le Ministre approuve la proposition de M. Mundeleer, mais souligne qu'il faut en accepter toutes les conséquences logiques. Ainsi, à partir du moment où l'on instaurerait la déductibilité intégrale des charges réelles, le contribuable devrait déclarer le revenu réel de l'immeuble et non plus le revenu cadastral.

Le Ministre n'est pas favorable à la proposition de M. Mayeur relative au revenu représentatif.

Il ne voit évidemment pas d'objection à l'enregistrement des baux à loyer, étant donné que celui-ci est prévu dans la législation.

Enfin, MM. Gol et Verhofstadt ont envisagé une intervention dans les prix des loyers. Outre qu'il s'agit en l'occurrence d'une matière régionale, le Ministre craint que cela ne pose des problèmes sur le plan

den kan opleveren. Hij denkt daarbij onder meer aan collusie tussen huurder en verhuurder om de prijs op te drijven.

*
* *

Indiening van een verzoekschrift

Bij brief van 2 november 1989 heeft mevrouw E. Jacquet een verzoekschrift betreffende de problematiek van de bescherming van de gezinswoning ingediend bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers, waarbij inzonderheid gepleit wordt om ook de huurders met een mondelinge huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de wet te laten vallen.

*
* *

Mededeling van een persbericht

Bij brief van 15 december 1989 heeft de Brabantse afdeling van de Nationale Federatie der Eigenaars van België een persmededeling overgezonden waarin aangedrongen wordt op de invoering van een derde lid in artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek op grond waarvan de huurder een tweede verlenging zou kunnen aanvragen bij de vrederechter.

IV. BESPREKING VAN DE ARTIKELEN EN STEMMINGEN

Alvorens tot de bespreking van artikel 1 over te gaan, worden de amendementen met betrekking tot het opschrift van het wetsontwerp behandeld.

Er werden dienaangaande 3 amendementen (n^{rs} 18, 19 en 20) ingediend door de heren Gol, Foret en Draps.

Volgens de heer Foret ligt het in de bedoeling van de indieners van deze amendementen aan te tonen hoe inadequaat het huidige opschrift wel is.

De Raad van State heeft trouwens ook gesteld dat het opschrift dient overeen te stemmen met de grond van het ontwerp. Tijdens de algemene bespreking werd wel verklaard door de Minister dat naar overeenstemming werd gezocht met de tekst van het Regeerakkoord. Volgens spreker is het echter belangrijker de wettelijke en grondwettelijke voorschriften en de noodzaak van een behoorlijke wetgevingstechniek voorop te stellen.

Hij is derhalve de mening toegedaan dat de 3 voorgestelde opschriften beter met de grond van het ontwerp overeenstemmen.

De heer Eerdekens wijst erop dat het opschrift van Titel I luidt : « Bescherming van de huurder ».

*
* *

pratique. Il songe notamment à cet égard au risque de collusion entre le bailleur et le preneur, qui pourraient être tentés de gonfler le prix du loyer.

*
* *

Dépôt d'une pétition

Par lettre du 2 novembre 1989, Mme E. Jacquet a adressé à la Chambre des Représentants une pétition relative au problème de la protection du logement familial, dans laquelle elle demande que la loi s'applique également aux preneurs ayant conclu un bail verbal.

*
* *

Transmission d'un communiqué de presse

Par lettre du 15 décembre 1989, la section de Brabant de la Fédération nationale des propriétaires de Belgique a transmis un communiqué de presse, dans lequel elle insiste pour que le législateur insère à l'article 1759 du Code civil un troisième alinéa prévoyant que le preneur pourra solliciter une deuxième prorogation auprès du juge de paix.

IV. DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Avant de passer à la discussion de l'article 1^{er}, la commission examine les amendements relatifs à l'intitulé du projet de loi.

Trois amendements (n^{os} 18, 19 et 20) ont été présentés à ce propos par MM. Gol, Foret et Draps.

M. Foret déclare que les auteurs des amendements entendent démontrer combien l'intitulé actuel est inadéquat.

Le Conseil d'Etat a d'ailleurs également fait observer que l'intitulé devait correspondre au contenu du projet. Bien que le Ministre ait déclaré, au cours de la discussion générale, que cette formulation avait été retenue par souci de concordance avec l'accord de gouvernement, l'intervenant estime cependant plus important de donner la priorité aux prescriptions légales et constitutionnelles et au respect des règles légistiques.

Il estime dès lors que les trois intitulés proposés correspondent mieux au contenu du projet.

M. Eerdekens souligne que le titre I^{er} est intitulé « protection du preneur ».

*
* *

De amendementen n^os 18, 19 en 20 van de heren Gol, Foret en Draps tot wijziging van het opschrift worden aansluitend verworpen met 13 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Artikel 1

Amendementen n^os 8 en 21 van de heren Foret, Gol en Draps.

De heer Foret preciseert dat het eerste gedeelte (A) van amendement n^o 8 ertoe strekt de tweede alinea van dit artikel door de volgende tekst te vervangen :

« Deze titel is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs — lasten niet inbegrepen — meer dan 20 000 frank per maand bedraagt ; hij is evenmin van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten. »

Spreker verwijst naar de verantwoording van dit amendement en voegt eraan toe dat het voorgestelde bedrag van 20 000 frank amendeerbaar is.

De Minister vraagt de verwerping van het amendement omdat hij de mening is toegedaan dat hiermee een gevaarlijke logica wordt gehuldigd.

Ten eerste betreft het een wet die een tijdelijk karakter heeft. Daarenboven kan men discriminaties in het leven roepen door toch wel zeer verschillende situaties op geografisch en familiaal vlak te willen dekken via een maximumbedrag van de huurprijs.

Een huurprijs van 20 000 frank in Brussel kan men immers moeilijk vergelijken met dezelfde huurprijs in een landelijke gemeente.

Ook *de heer Eerdekens* oordeelt het gevaarlijk deze notie in het ontwerp in te lassen.

Niet alle personen die meer dan 20 000 frank huur betalen, worden terugbetaald door hun werkgever. Het is niet omdat dit voor sommigen gebeurt, dat men de anderen zonder bescherming moet laten. Een nieuwe discriminatie zou aldus worden ingevoerd.

*
* *

Wat het subsidiaire amendement n^o 21 betreft, wijst *de heer Foret* erop dat de problematiek zich het felst stelt in het Brusselse Gewest en dat het toepassingsgebied dus best tot die regio kan beperkt worden. In Luik doet zich een gans andere situatie voor.

De Minister vindt dit amendement inopportuun om juridische redenen; meer bepaald de onmogelijkheid om moeilijk meetbare feiten juridisch op geografisch vlak af te bakenen.

Men kan er trouwens niet omheen dat niet slechts Brussel, maar zeker ook heel Brabant in deze problematiek deelt.

De Minister kant zich derhalve tegen de voorgestelde geografische afbakening voor wat het toepassingsgebied van het ontwerp betreft.

*
* *

Les amendements n^os 18, 19 et 20 de MM. Gol, Foret et Draps, visant à modifier l'intitulé du projet, sont ensuite rejetés par 13 voix contre une et une abstention.

Article 1^{er}

Amendements n^os 8 et 21 de MM. Foret, Gol et Draps.

M. Foret précise que la première partie (A) de l'amendement n^o 8 tend à remplacer le deuxième alinéa de cet article par le texte suivant :

« Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux, dont le loyer, hors charges, dépasse le montant de 20 000 francs par mois; il ne s'applique pas d'ailleurs aux baux commerciaux et aux baux à ferme. »

L'intervenant renvoie à la justification de cet amendement et ajoute que le montant de 20 000 francs peut faire l'objet d'un amendement.

Le Ministre demande le rejet de l'amendement parce qu'il estime qu'il instaure une logique dangereuse.

Tout d'abord, il s'agit d'une loi provisoire. En outre, l'instauration d'un loyer maximum pour des situations très différentes sur le plan géographique et familial est de nature à engendrer des discriminations.

Un loyer de 20 000 francs à Bruxelles peut, en effet, difficilement être comparé à un même loyer dans une commune rurale.

M. Eerdekens estime aussi qu'il serait dangereux d'insérer cette notion dans le projet.

Les personnes qui acquittent un loyer supérieur à 20 000 francs ne sont pas toutes remboursées par leur employeur. Ce n'est pas parce que certains jouissent de ce privilège qu'il faut laisser les autres sans protection. Ce serait créer une nouvelle discrimination.

*
* *

En ce qui concerne l'amendement n^o 21 en ordre subsidiaire, *M. Foret* fait observer que ce problème se pose surtout dans la région bruxelloise et qu'il conviendrait donc de limiter le champ d'application à cette région. A Liège, la situation est tout autre.

Le Ministre trouve cet amendement inopportuun pour des raisons juridiques, en particulier en raison de l'impossibilité de délimiter géographiquement des faits difficilement mesurables.

Il est d'ailleurs manifeste que ce problème ne se pose pas qu'à Bruxelles, mais aussi dans l'ensemble du Brabant.

Le Ministre s'oppose dès lors à toute limitation géographique du champ d'application du projet.

*
* *

Het tweede deel (B) van amendement n° 8 luidt als volgt :

« De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder; in het bijzonder mag hij er zijn hoofdverblijfplaats of de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk als bedoeld in artikel 1, niet vestigen met de bedoeling door de wet beschermd te zijn in de gevallen waarin de huurovereenkomst aan dat goed een andere bestemming geeft. »

Volgens *de heer Foret* is het ontoelaatbaar dat een malafide persoon zijn hoofdverblijfplaats zou maken van goederen die hij b.v. als kantoor, opslagplaats, garage heeft gehuurd.

Hoewel *de Minister* zich akkoord kan verklaren met de doelstelling ervan, ziet hij de noodzaak van het amendement niet in.

Aan de bekommernissen van de indieners wordt tegemoet gekomen door artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek. Een huurder kan nu reeds de bestemming van een goed niet wijzigen als de verhuurder daarin niet toestemt.

De wet voorziet in de vrije overeenkomst tussen partijen, doch wanneer ze niet in het contract is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurd goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Dit vormt een vermoeden. Er kan bijgevolg een feitelijke appreciatie van de rechter aan te pas komen.

Aangezien de huidige wetgeving ook de belangen van de verhuurder beschermt, vraagt de Minister de intrekking van het amendement. Een verwerping ervan zou immers tot een foutieve interpretatie kunnen leiden. De auteurs gaan hiermee akkoord.

*
* *

Het eerste gedeelte (A) van amendement n° 8 van de heren *Foret*, *Gol* en *Draps* wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het subsidiair amendement n° 21 van dezelfde indieners wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het tweede gedeelte (B) van voormeld amendement n° 8 wordt ingetrokken.

Amendement n° 9 van de heren *Gol*, *Draps* en *Foret* wordt eveneens ingetrokken. Bijgevolg is het subsidiair amendement n° 10 zonder voorwerp.

Artikel 1 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Art. 2 en 2bis (nieuw)

Het eerste gedeelte (A) van amendement n° 11 van de heren *Draps*, *Gol* en *Foret* op artikel 2 luidt als volgt :

La deuxième partie (B) de l'amendement n° 8 est rédigée comme suit :

« Le preneur ne peut pas changer la destination des lieux loués sans accord écrit du bailleur; en particulier, il ne peut pas y établir sa résidence principale ou le siège d'une ASBL visés à l'article 1, paragraphe 1^{er}, afin de jouir de la protection légale si le bail donne, à ces lieux, une autre destination ».

Selon *M. Foret*, il serait inadmissible qu'une personne de mauvaise foi se fasse domicilier dans des lieux qu'elle a par exemple loués, à titre de bureaux, de dépôts, de garages, etc.

Bien que *le Ministre* puisse marquer son accord sur les objectifs de l'amendement, il ne voit pas son utilité.

L'article 1752bis du Code civil répond aux préoccupations des auteurs. Un preneur ne peut d'ores et déjà modifier l'affectation d'un bien que moyennant l'autorisation du bailleur.

La loi reconnaît la liberté contractuelle des parties, mais prévoit que si elle n'a pas été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. Cette inscription constitue une présomption. Le juge peut par conséquent être amené à donner une appréciation de fait.

Etant donné que la législation actuelle protège également les intérêts du bailleur, le Ministre demande que l'amendement soit retiré. Son rejet pourrait en effet donner lieu à une fausse interprétation. Les auteurs se rallient à ce point de vue.

*
* *

La première partie (A) de l'amendement n° 8 de MM. *Foret*, *Gol* et *Draps* est rejetée par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 21 en ordre subsidiaire des mêmes auteurs est rejeté par 13 voix contre 2.

La deuxième partie (B) de l'amendement n° 8 précité est retirée.

L'amendement n° 9 de MM. *Gol*, *Draps* et *Foret* est également retiré et l'amendement en ordre subsidiaire (n° 10) devient sans objet.

L'article 1^{er} est adopté par 13 voix contre 2.

Art. 2 et 2bis (nouveau)

La première partie (A) de l'amendement n° 11, présenté par MM. *Draps*, *Gol* et *Foret* à l'article 2, est libellée comme suit :

Het eerste lid van dit artikel aanvullen met wat volgt :

« De huurovereenkomsten worden evenwel niet verlengd indien vóór de inwerkingtreding van deze wet reeds een overeenkomst is gesloten met een andere huurder. »

De heer Foret is de mening toegedaan dat men de nieuwe huurder niet voor onaanvaardbare toestanden mag plaatsen.

De Minister geeft toe dat er conflicten kunnen ontstaan door de interventie van dit ontwerp in het contractenrecht. Dit is een voorbeeld van zulk conflict.

De ratio legis van dit wetsontwerp is echter dat de huurder die het gebouw betreft, moet worden beschermd. Het is in die geest dat men een oplossing voor de problemen dient te zoeken.

Wanneer door de eigenaar dus een contract met een nieuwe huurder werd gesloten, heeft de huidige huurder het recht om het gebouw te blijven bewonen, terwijl de eigenaar van zijn verantwoordelijkheid zal ontslagen zijn wegens overmacht (« le fait du prince »).

Men kan onmogelijk alle conflicten uitsluiten. Dit zou ook het geval zijn bij de aanvaarding van het amendement.

De zaken liggen anders indien de huurder reeds een verbintenis heeft aangegaan met een andere eigenaar. Hij staat dan voor een verbintenis waarvan hij zich niet kan ontdoen.

Met betrekking tot het voorstel van de heer Foret dient men zich trouwens ook te hoeden voor het gevaar van contracten die geantidateerd zijn.

De heer Eerdekens merkt op dat de toestand van de huurder die elders reeds verbintenissen heeft aangegaan, door het eerste lid van artikel 3 geregeld wordt. Dat artikel beschermt de huurder aangezien hij afstand kan doen van het voordeel van de verlenging.

Amendement n° 1 van de heer Berben

Dat amendement strekt ertoe een artikel *2bis* in te lassen luidend als volgt :

« Gedurende de toepassing van deze wet zijn de onderverhuring en de huuroverdracht van rechtswege nietig. »

Dit artikel moet misbruiken vermijden die zouden ontstaan in hoofde van de huurder.

De wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die voor 1 januari 1991 vervallen kan ertoe leiden dat geen enkele huurder nog een einde zal stellen aan zijn contract.

In geval hij het gehuurde goed wenst te verlaten, dan zal hij het in zijn totaliteit in onderhuur geven, hetgeen mogelijk is indien het niet uitdrukkelijk in het huurcontract verboden wordt. Van de onderhuurder zal hij dan de economische prijs bekomen.

De eigenaar daarentegen zal slechts de geblokkeerde prijs ontvangen. De oorspronkelijke huurder zal zodoende het verschil kunnen opstrijken.

Compléter l'alinéa premier par la disposition suivante :

« Toutefois, ces contrats ne sont pas prorogés si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, un contrat a déjà été conclu avec un autre locataire. »

M. Foret estime que l'on ne peut pas mettre le nouveau locataire dans des situations inadmissibles.

Le Ministre reconnaît que c'est là un des conflits qui risquent de surgir du fait de l'intervention du projet dans le droit des contrats.

Le projet de loi a toutefois pour but de protéger le preneur qui occupe l'immeuble. C'est dans cet esprit qu'il convient de chercher une solution aux problèmes.

Dès lors, lorsqu'un propriétaire a conclu un contrat avec un nouveau locataire, le locataire en place a le droit de continuer à occuper l'immeuble, le propriétaire étant, quant à lui, déchargé de sa responsabilité par le fait du prince.

Il est impossible d'exclure totalement les risques de conflit. L'adoption de l'amendement ne changerait rien à cette situation.

Il en va autrement lorsque le preneur a déjà pris un engagement avec un autre propriétaire. Dans pareil cas, il est lié par un engagement auquel il ne peut se dérober.

En ce qui concerne la proposition de *M. Foret*, il faut également se méfier du risque d'antidater des contrats.

M. Eerdekens fait valoir que la situation du preneur qui s'est engagé ailleurs est réglée par le premier alinéa de l'article 3, qui lui assure une protection dans la mesure où il a la faculté de renoncer au bénéfice de la prorogation.

Amendement n° 1 de M. Berben

Cet amendement vise à insérer un article *2bis*, libellé comme suit :

« Pendant la durée de l'application de la présente loi, toutes sous-locations et cessions de bail sont nulles de plein droit. »

Cet article doit permettre d'éviter que le locataire commette des abus.

La prorogation légale des baux venant à échéance avant le 1^{er} janvier 1991 aura pour conséquence que plus aucun locataire ne mettra fin à son bail.

Si le locataire souhaite malgré tout quitter le bien loué, il le donnera dans sa totalité en sous-location, ce qui est possible lorsque le bail ne l'interdit pas expressément. Il réclamera au sous-locataire le prix du marché.

Le propriétaire, par contre, n'obtiendra que le prix bloqué. Le locataire initial pourra donc empocher la différence.

Om dergelijk misbruik te voorkomen is het noodzakelijk tijdens de wettelijke verlenging de onderverhuuring — ten minste de volledige onderverhuuring — te verbieden.

Hetzelfde verbod moet uitgevaardigd worden voor de huuroverdracht.

De heer Dumez stelt dat die onderhuur maximum maar één jaar kan duren, wat toch al een uitzonderlijke situatie zal zijn.

De Minister antwoordt dat het amendement overeenstemt met het tweede deel van amendement n° 11 van de heren Draps, Gol en Foret, dat aan artikel 2 een vierde lid wil toevoegen, luidend als volgt :

« De onderhuurder geniet niet het voordeel van de verlenging ten aanzien van de eigenaar-verhuurder. »

Dat laatste amendement geeft bovendien een antwoord op het amendement dat de heer Berben heeft verdedigd. Amendement n° 11 kan echter ook niet worden verantwoord omdat het hier om een toepassing van het gemeen recht gaat.

Thans probeert men inderdaad de persoon die de woning betreft, te beschermen opdat hij het goed kan blijven bewonen. Hij wordt in het voorliggende geval beschermd in de contractuele verplichting die hij met zijn verhuurder heeft aangegaan. De onderhuurder kan dus niet van die verlenging gebruik maken, tenzij de hoofdverhuurder ermee heeft ingestemd om van hem zijn mede-contractant te maken.

Wie de huurovereenkomst overneemt kan dus, indien hij het goed bewoont, gebruik maken van die verlenging aangezien hij vanzelf een contractuele verplichting tegenover de hoofdverhuurder heeft.

Het amendement van de heer Berben lijkt op een ander dan juridisch vlak evenmin noodzakelijk. Aangezien die verlenging voor ten hoogste één jaar geldt, is het voor de onderhuurder niet erg interessant om te trachten van die korte periode gebruik te maken. Indien de huurder absoluut wil vertrekken — wat zich het vaakst zal voordoen — en de onderhuurder door die bepaling niet beschemd wordt, dan zal inzake overdracht een probleem voor een noodzakelijkerwijs zeer korte periode rijzen. Er bestaat geen echt gevaar; de toepassing van de algemene principes volstaat.

De Minister is het trouwens eens met de opvatting van de heer Foret, maar die vereist zijns inziens geen tekstwijziging. De onderhuurder heeft geen contractuele verplichting en kan dus geen aanspraak maken op die mogelijkheid tot verlenging.

De heer Foret herinnert eraan dat hij mede-indiener is van het tweede deel van voornoemd amendement n° 11.

De Minister merkt op dat de onderhuurder heden ten dage en bij toepassing van de regels van het gemeen recht geen gebruik kan maken van die verlenging van de huurovereenkomst. Als het amendement afgewezen wordt, mag dat evenwel niet de indruk wekken dat men het genot van die verlenging tot de onderhuurder wil uitbreiden. Het is wel de-

Afin de prévenir de tels abus, il convient d'interdire toute sous-location — du moins quand celle-ci porte sur l'ensemble de l'immeuble — et ce pendant la durée de la prorogation légale.

La cession de bail devra faire l'objet d'une même interdiction.

M. Dumez précise que cette sous-location ne pourra s'étendre que sur une année au maximum, ce qui constituera déjà une situation exceptionnelle.

Le Ministre répond que cet amendement est parallèle à la seconde partie de l'amendement n° 11 de MM. Draps, Gol et Foret, qui vise à ajouter à l'article 2 un quatrième alinéa, libellé comme suit :

« Le preneur sous-locataire ne jouit pas de la prorogation à l'égard du propriétaire bailleur. »

Ce dernier amendement fournit d'ailleurs une réponse à celui qui vient d'être défendu par M. Berben. L'amendement n° 11 ne se justifie toutefois pas davantage, puisqu'il s'agit ici d'une application du droit commun.

On cherche aujourd'hui, en effet, à protéger celui qui occupe les lieux pour qu'il puisse continuer à les occuper. Il est, en l'espèce, protégé dans la relation contractuelle qu'il a avec son bailleur. Le sous-locataire ne peut donc bénéficier de cette prorogation qu'à la seule condition que le bailleur principal ait accepté d'en faire son co-contractant.

Le cessionnaire du bail, pour autant qu'il soit occupant, se trouve donc pouvoir bénéficier de cette prorogation, puisqu'il est en relation contractuelle automatique avec le bailleur principal.

Sur un plan autre que juridique, l'amendement de M. Berben ne semble pas davantage nécessaire. Comme cette prorogation ne vaut que pour maximum une année, il n'est pas très intéressant pour le sous-locataire de pouvoir essayer de tirer profit de cette courte période. De plus, si le locataire tient absolument à partir — situation qui va se présenter le plus souvent —, comme le sous-locataire n'est pas protégé par cette disposition, il faut alors imaginer un problème de cession pour une période nécessairement très réduite. Il n'y a pas de véritable danger; l'application des principes généraux suffit.

Le Ministre se déclare d'ailleurs d'accord avec l'idée développée par M. Foret mais elle ne nécessite aucunement la modification du texte. Le sous-locataire n'a pas de relation contractuelle et ne bénéficie donc pas de cette possibilité de prorogation.

M. Foret rappelle qu'il est, en effet, le co-auteur de la seconde partie de l'amendement n° 11 précité.

Le Ministre précise qu'aujourd'hui et dans l'application du droit commun, le sous-locataire ne bénéficie pas de cette prorogation. Le refus de l'amendement ne peut toutefois pas donner l'impression que la volonté est d'étendre le bénéfice de cette prorogation au sous-locataire. Il s'agit bien de protéger l'occupant pour échapper aux augmentations spéculatives trop im-

gelijk de bedoeling de bewoner te beschermen om aan te aanzienlijke speculatieve verhogingen van de huurprijzen te ontsnappen. Die afwijzing moet het mogelijk maken zo spoedig mogelijk op te treden om aan de huidige onzekerheid een einde te maken.

*
* *

Het eerste deel (A) van amendement n° 11 van de heer Draps c.s. wordt met 13 tegen 2 stemmen verworpen.

Amendement n° 1 van de heer Berben wordt met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Het tweede deel (B) van amendement n° 11 van de heren Draps, Gol en Foret wordt met 18 tegen 2 stemmen verworpen.

Artikel 2 wordt met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Art. 3

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen en wordt met 15 tegen 2 stemmen aangenomen.

Art. 4

Amendement n° 2 van de heer Berben

Dit amendement strekt ertoe § 1, a, van dit artikel aan te vullen met de volgende tekst :

« Aan de persoonlijke en werkelijke bewoning wordt geen afbreuk gedaan door verhuring van aanhorigheden van het goed, noch door de verhuring van een gedeelte van de bewoonde bewoonbare plaatsen, voor zover dit gedeelte 20 % van het geheel niet overtreft. »

De indiener stelt dat het begrip « werkelijke en persoonlijke bewoning » voor discussie vatbaar is en dus genuanceerd dient te worden.

Tevens moet worden benadrukt dat de verhuring, na beëindiging van de verlengde overeenkomst, door de verhuurder of de verkrijger van voor hem nutteloze bijhorigheden (bijvoorbeeld een bij het goed horende garage), geen afbreuk doet aan de door het ontwerp vereiste « persoonlijke en werkelijke bewoning ».

Tenslotte moet het voor de verhuurder of de verkrijger ten allen tijde mogelijk blijven, zonder zich bloot te stellen aan eventuele sancties, bijvoorbeeld een kamer van het voor eigen bewoning gevorderde goed, te verhuren aan een student.

Volgens de Minister moet de beoordeling van het begrip « persoonlijke bewoning », zoals dat door de uitgever bedoeld wordt, aan het oordeel van de vrederechter worden overgelaten.

portantes. Ce rejet doit permettre d'agir le plus vite possible pour mettre fin à l'incertitude actuelle.

*
* *

La première partie (A) de l'amendement n° 11 de MM. Draps et consorts est rejetée par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 1 de M. Berben est rejeté par 15 voix contre une et une abstention.

La deuxième partie (B) de l'amendement n° 11 de MM. Draps, Gol et Foret est rejetée par 15 voix contre 2.

L'article 2 est adopté par 15 voix contre une et une abstention.

Art. 3

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 15 voix contre 2.

Art. 4

Amendement n° 2 de M. Berben

Cet amendement vise à compléter le § 1^{er}, a, de cet article par la disposition suivante :

« Il n'est pas porté atteinte à l'occupation personnelle et effective du bien par la location de dépendances de celui-ci, ni par la location d'une partie du corps de logis occupé, pour autant que cette partie n'excède pas 20 % de l'ensemble. »

L'auteur estime que la notion d'« occupation personnelle et effective » est sujette à discussion et qu'elle doit dès lors être nuancée.

Par la même occasion, il convient de souligner que la location, après la cessation de la prorogation du contrat, par le bailleur ou l'acquéreur de dépendances dont il n'a pas l'utilité (par exemple, un garage faisant partie du bien), ne porte pas atteinte à « l'occupation personnelle et effective » requise par le projet.

Enfin, le bailleur ou l'acquéreur doit, à tout moment, conserver la possibilité, sans s'exposer à des sanctions éventuelles, de louer à un étudiant, par exemple, une chambre du bien qu'il désire occuper personnellement.

Selon le Ministre, il faut laisser au juge de paix l'appréciation de la notion d'« occupation personnelle », conformément à l'intention du législateur.

Amendement n° 3 van de heer Berben

Dit amendement strekt ertoe een tekstverbetering aan te brengen in de Nederlandse tekst. Deze verbetering werd inmiddels aangebracht tijdens de bespreking in plenaire vergadering van de Senaat.

*
* *

Amendement n° 22 van de heren Draps, Gol et Foret.

Dit amendement wil § 1, b, van het artikel aanvullen met de volgende bepaling :

« De beslissing, de mededeling of het verzenden van stukken geschieden bij een ter post aangetekende brief. »

De heer Foret meent dat het voor de rechtszekerheid nodig is dat wordt bepaald op welke wijze de partijen in het bezit moeten worden gesteld van stukken of in kennis worden gesteld van beslissingen.

De Minister verwijst naar het antwoord dat hij in de Senaatscommissie voor de Financiën verstrekt heeft (Stuk n° 847/2 - blz. 36).

Volgens hem is het overbodig een dergelijke omslachtige formaliteit te voorzien, die alleen voor de toepassing van deze wet zou bedoeld zijn. Op het ogenblik waarop de wet zal herzien worden, kan misschien — in het raam van het hoofdstuk over de verhuring — gedacht worden aan een rechtspleging die meer rechtszekerheid biedt. Maar dat is niet nodig in een tijdelijke wet, en dan nog maar alleen ten aanzien van sommige bepalingen.

*
* *

Amendement n° 2 van de heer Berben wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Amendement n° 22 van de heren Draps, Gol en Foret wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Artikel 4 wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

*Art. 5**Amendement n° 4 van de heer Berben*

Dit amendement stelt voor paragraaf 2 van dit artikel te wijzigen als volgt :

« Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1758ter en 1759bis van het Burgerlijk Wetboek onverlet ».

De indiener herinnert eraan dat artikel 1758ter van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt :

« § 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een niet-gemeubileerde woning, die de huurder tot hoofdverblijf

Amendement n° 3 de M. Berben

Cet amendement vise à apporter au texte néerlandais une correction qui, en fait, a déjà été apportée au cours de la séance plénière du Sénat.

*
* *

Amendement n° 22 de MM. Draps, Gol et Foret.

Cet amendement vise à compléter le § 1er, b, de l'article par la disposition suivante :

« Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste ».

M. Foret estime que par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre les parties.

Le Ministre renvoie à sa réponse fournie en Commission de la Justice du Sénat (Doc. n° 847/2 - p. 36).

Il lui semble inutile de prévoir une procédure aussi lourde uniquement dans le cas de l'application de cette loi. Dans la procédure de révision de la loi, on pourra inscrire, le cas échéant, dans l'ensemble du chapitre relatif à la location, une procédure plus certaine. Cela ne doit pas être le cas pour une loi temporaire, ne portant que sur certaines dispositions.

*
* *

L'amendement n° 2 de M. Berben est rejeté par 15 voix contre 3.

L'amendement n° 22 de MM. Draps, Gol et Foret est rejeté par 15 voix contre 3.

L'article 4 est adopté par 15 voix contre 3.

*Art. 5**Amendement n° 4 de M. Berben*

Cet amendement vise à modifier le paragraphe 2 de cet article comme suit :

« Art. 5. — La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1758ter et 1759bis du code civil ».

Son auteur rappelle que l'article 1758ter du Code civil est libellé comme suit :

« § 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, ce bail ne

dient, eindigt die huur slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gedaan overeenkomstig paragraaf 1, wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijke bepaalde tijd, ongeacht de contractuele bepalingen. »

Het is dus duidelijk dat wanneer een beperkte duur bedongen wordt, dit gebeurt omdat een partij, of zelfs beide partijen, hiervoor een welbepaald belang heeft of hebben.

Dit belang kan ernstig gestoord worden door de in het wetsontwerp voorziene verlenging van het huurcontract met één jaar. Voor de huurder is dit misschien niet zo belangrijk. Artikel 3 van het wetsontwerp biedt hem inderdaad andere mogelijkheden. Voor de verhuurder echter kan de toestand zeer ernstig zijn. Hij wordt niet op dezelfde wijze beschermd.

Daarom moet artikel 1758^{ter} van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijven.

De heer Mahieu heeft de vraag gesteld of de automatische verlenging van de huurovereenkomst ook toepassing zal vinden ten aanzien van huurovereenkomsten die bij wetsperiode van de vrederechter beëindigd worden op een bepaalde datum.

Amendement n° 12 van de heren Gol, Foret en Draps

Het amendement strekt er toe het tweede lid van dit artikel te vervangen als volgt:

« Deze wet schorst de toepassing van artikel 1759^{bis} van het Burgerlijk Wetboek ».

De heer Draps herinnert eraan dat aan dit artikel 1759^{bis} in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen voor de gevallen dat der zich geen verlengingen voordoen zoals die welke in het onderhavige ontwerp voorkomen. Aangezien deze verlenging krachtens dit ontwerp automatisch wordt veralgemeend, kan men zich afvragen welke strekking dit artikel 1759^{bis} nog kan hebben.

Spreker leest vervolgens het derde lid van dit artikel voor :

De verlenging kan slechts worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden. Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen bepaalt de rechter de duur van de verlenging zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden. In dit geval kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan. »

Als men weet dat bepaalde vrederechters blijk hebben gegeven van soepelheid en meegaandheid ten aanzien van huurders die te maken kregen met be-

prend fin que si une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au § 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles. »

Il est donc évident que lorsqu'une durée limitée est convenue, c'est parce qu'une partie, ou même les deux parties, y a, ou y ont, un intérêt certain.

La prorogation du contrat de bail d'une année, prévue par le projet de loi, peut nuire sérieusement à cet intérêt. Cela peut ne pas être tellement important pour le preneur. En effet, l'article 3 du projet de loi lui offre d'autres possibilités. Mais la situation peut être franchement grave pour le bailleur. Il n'est pas protégé de la même manière.

C'est pourquoi l'article 1758^{ter} du Code civil doit rester applicable.

M. Mahieu demande si la prorogation automatique des contrats sera également appliquée aux baux auxquels une décision du juge de paix met fin à une date déterminée.

Amendement n° 12 de MM. Gol, Foret et Draps

L'amendement tend à remplacer le second alinéa de l'article par ce qui suit :

« La présente loi suspend l'application de l'article 1759^{bis} du Code Civil ».

M. Draps rappelle que cet article 1759^{bis} a été introduit dans le Code civil pour les cas où il n'y a pas de prorogations telles que celles qui figurent dans le présent projet. Comme il y a ici généralisation automatique de cette prorogation, on peut s'interroger sur la portée que peut encore avoir cet article 1759^{bis}.

L'intervenant donne d'ailleurs lecture du troisième alinéa de cet article :

« La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer. »

Quand on sait que certains juges de paix ont fait preuve de souplesse et de sollicitude vis-à-vis de locataires aux prises avec des propriétaires abusifs,

paalde wederrechtelijk handelende eigenaars, kan men daaruit besluiten dat die bepaling geen nut meer heeft in een stelsel van veralgemeende verlenging.

*
* *

De Minister verstrekt aan de auteurs van de amendementen volgend antwoord :

a) Artikel 1759*bis*

Dit artikel moet om twee redenen onverkort blijven gelden :

— het is duidelijk dat de partijen zich in de eerste maanden van verlengingen met één jaar niet gaan uitsloven, om, wegens uitzonderlijke omstandigheden, een beslissing van de rechter te verkrijgen, aangezien het volstaat dat ze automatisch de verlenging aanvragen. In de feiten zal er bij gevolg een lichte « verschuiving » zijn van de werkingssfeer van dit artikel.

— aangezien de invloed van deze wet mettertijd geleidelijk zal afnemen indien de wetgever geen nieuwe initiatieven neemt, moet dit artikel daarentegen nog kunnen worden toegepast in de uitzonderlijke omstandigheden waarin het voorziet. Die mogelijkheden moeten dus behouden blijven.

b) Art. 1758*ter*

Kennelijk zou de heer Berben willen dat de wet de toepassing van dit artikel mogelijk maakt en voorts niet van toepassing is op de feitelijke situaties bedoeld in artikel 1758*ter*. De Minister verklaart zich akkoord met de tekst, maar niet met de idee die de indiener van het amendement verwoordt : die zou namelijk willen dat de wet die verlenging van de huurovereenkomsten toestaat, niet van toepassing is op de huurovereenkomsten van maximum één jaar.

Dat staat nochtans niet in de tekst van het amendement. Die idee zou in strijd zijn met de « ratio legis » van het ontwerp.

Overigens is het zeer gevaarlijk terzake in een uitzondering te voorzien, want daardoor zou het sluiten van zeer voorlopige huurovereenkomsten worden aangemoedigd en zou de onzekerheid die daaruit voor de beide partijen voortvloeit, sterk toenemen. Bij gevolg is een algemene regel vereist voor alle huurovereenkomsten, wat ook de duur ervan is.

*
* *

De heer Draps constateert dat de Minister de zekerheid wil dat artikel 1759*bis* opnieuw rechtens en onverkort kan worden toegepast, zodra deze wet geen gevolgen meer heeft.

on peut en conclure que cette disposition n'a plus aucune utilité dans un régime de prorogation générale.

*
* *

Le Ministre fournit aux auteurs des amendements les éléments de réponse suivants :

a) L'article 1759*bis*

Il faut laisser jouer cet article pour deux raisons :

— dans les premiers mois des prorogations d'un an, il est clair que les parties ne vont pas se fatiguer à essayer d'obtenir pour des circonstances exceptionnelles une décision d'un juge, alors qu'il leur suffit de demander automatiquement la prorogation. Il y aura donc, dans les faits, une petite « syncope » de cet article.

— par contre, dans la mesure où cette loi va voir progressivement ses effets s'éteindre dans le temps sans initiative nouvelle du législateur, il faut que cet article puisse encore être appliqué dans les circonstances exceptionnelles qu'il prévoit. Les possibilités doivent donc rester ouvertes.

b) Art. 1758*ter*

M. Berben voudrait sans doute que la loi permette l'application de cet article et qu'elle ne s'applique pas aux situations de fait visées par l'article 1758*ter*. Le Ministre se déclare d'accord avec le texte mais pas avec l'idée de l'auteur de l'amendement, qui voudrait que sur les baux de maximum un an, la loi permettant la prorogation ne s'applique pas.

Ce n'est toutefois pas ce que dit le texte de l'amendement. Cette volonté serait contraire à la « ratio legis » du projet.

Il est d'ailleurs très dangereux de faire une exception en la matière parce que l'encouragement à conclure des baux très provisoires et l'insécurité qui en résulterait nécessairement pour les deux parties en seraient grandement augmentés. Il faut donc une règle générale pour l'ensemble des baux, quelle que soit leur durée.

*
* *

M. Draps constate que le Ministre voudrait avoir l'assurance que l'article 1759*bis* puisse s'appliquer à nouveau de plein droit et dans toute son utilité, dès que la présente loi aura cessé ses effets.

De Minister betwist deze interpretatie. Artikel 1759bis moet integendeel de partijen in staat stellen naar de vrederechter te stappen, zelfs tijdens de periode van verlenging waarin de wet voorziet.

De heer Draps vraagt zich bijgevolg af welk lot beschoren is aan de huurovereenkomsten waarover de vrederechter, op grond van artikel 1759bis, tussen de maand augustus en vandaag een beslissing heeft genomen. Zijn de bepalingen van het onderhavige ontwerp op die huurovereenkomsten van toepassing?

De Minister antwoordt dat drie gevallen moeten worden onderscheiden :

a) Indien een definitieve beslissing van de vrederechter de verlenging beveelt, is het duidelijk dat de huurovereenkomst loopt en de wet daarop van toepassing is;

b) In afwachting van een beslissing van de vrederechter en zolang de huurovereenkomst niet verstreken is, ligt het voor de hand dat de vordering, aangezien ze geen belang meer heeft, vanzelf zal vervallen omdat ze automatisch wordt geregeld.

c) Verlenging kan niet worden toegestaan tenzij de overeenkomst reeds is verstreken en de huurder nagelaten heeft vóór dat tijdstip naar de rechtbank te gaan om een verlenging te vragen, waarmee de huurovereenkomst dan aan de nieuwe wet had kunnen worden « gekoppeld ».

*
* *

Amendement n° 4 van de heer Berben wordt met 15 tegen 1 stem en 2 onthoudingen verworpen.

Amendement n° 12 van de heren Gol, Foret en Draps wordt met 15 tegen 2 stemmen en 1 onthouding verworpen.

Artikel 5 wordt met 15 tegen 2 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

Art. 6

Amendement n° 5 van de heer Berben

Dit amendement beoogt de vervanging van de eerste zin van de tweede paragraaf van het artikel door de volgende tekst : « De aanpassing kan door ieder van de partijen gevraagd worden. Zij wordt niet van rechtswege opgelegd ».

De indiener stelt vast dat de tekst van het ontwerp uitgaat van de veronderstelling dat het indexcijfer van de consumptieprijzen slechts kan stijgen.

Wellicht is dit het meest voorkomend geval maar het kan ook gebeuren dat het indexcijfer daalt. Deze mogelijkheid mag niet over het hoofd gezien worden.

Daarom ook moet de mogelijkheid voorzien worden dat niet alleen de verhuurder maar ook de huurder de aanpassing zou kunnen vragen.

Le Ministre conteste cette interprétation. L'article 1759bis doit au contraire permettre aux parties de s'adresser au juge de paix, mais au cours de la période de prorogation permise par la loi.

M. Draps s'interroge dès lors sur le sort des baux qui ont fait l'objet d'une décision de justice de paix, sur base de l'article 1759bis, entre le mois d'août et maintenant. Est-ce que les dispositions du projet s'appliquent à ces baux ?

Le Ministre répond qu'il faut distinguer trois cas :

a) S'il y a eu une décision du juge de paix ordonnant une prorogation, qui est toujours en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, il est clair que la loi s'appliquera à l'expiration du bail prorogé;

b) Si l'on est dans l'attente d'une décision du juge de paix et que le bail n'a toujours pas expiré, il est évident que l'action va disparaître par elle-même faute d'intérêt, puisqu'elle est réglée de façon automatique.

c) Il n'y aura pas de possibilité de prorogation dans le seul cas où le contrat a déjà expiré et où le preneur a omis de solliciter avant l'expiration du contrat la prorogation judiciaire qui aurait permis « d'accrocher » le bail à la nouvelle loi.

*
* *

L'amendement n° 4 de M. Berben est rejeté par 15 voix contre une et deux abstentions.

L'amendement n° 12 de MM. Gol, Foret et Draps est rejetée par 15 voix contre deux et une abstention.

L'article 5 est adopté par 15 voix contre deux et une abstention.

Art. 6

Amendement n° 5 de M. Berben

Le présent amendement tend à remplacer la première phrase du deuxième alinéa de cet article par la disposition suivante : « Cette adaptation peut être demandée par chacune des parties. Elle n'est pas imposée de plein droit. »

L'auteur constate que le texte du projet part de l'hypothèse selon laquelle l'indice des prix à la consommation ne peut qu'augmenter.

C'est sans doute ce qui se produit le plus fréquemment, mais il peut arriver que l'indice des prix évolue à la baisse. C'est une éventualité dont il faut tenir compte.

Il convient dès lors de disposer que la demande peut également émaner du locataire, et pas seulement du bailleur.

De heer Hermans is de mening toegedaan dat een daling van het indexcijfer eventueel mogelijk is voor één of twee maanden maar zeker niet voor een periode van een jaar.

Amendement n° 13 van de heren Draps, Foret en Gol

Dit amendement wil in het eerste lid van dit artikel de woorden « voor de geschreven overeenkomsten » vervangen door de woorden « voor zowel de mondelinge als de geschreven overeenkomsten ».

De heer Foret verwijst naar de verantwoording van het amendement. Hij herinnert aan de opmerking van de Raad van State dat er geen reden is om een onderscheid te maken tussen de schriftelijke en de mondelinge overeenkomsten.

Het zou overigens begrijpelijker zijn dat die aanpassing toegepast wordt bij mondelinge overeenkomsten dan bij schriftelijke, aangezien de mondelinge per definitie enkel specifieke afspraken bevatten die dus overeenstemmen met gebruiken op het vlak van de indexering.

*
* *

De Minister preciseert dat dit artikel in het oorspronkelijke ontwerp niet voorkwam. Het lag in de bedoeling van de Regering in een afwijking te voorzien.

Die uitzonderingsbepaling werd dus beperkt tot de schriftelijke overeenkomsten, aangezien voor de mondelinge overeenkomst de indexeringsbasis moeilijk scheen te kunnen worden vastgesteld, waar nog bijkomt dat de middelen om die overeenkomsten te bewijzen veel minder betrouwbaar zijn.

De schriftelijke overeenkomst geniet in dit geval de voorkeur wegens de zekerheid die zij zowel aan de huurder als aan de eigenaar biedt.

*
* *

Amendement n° 5 van de heer Berben wordt met 15 tegen 3 stemmen verworpen.

Amendement n° 13 van de heren Draps, Foret en Gol wordt met 14 tegen 3 stemmen en 1 onthouding verworpen.

Artikel 6 wordt met 15 tegen 3 stemmen aangenomen.

Art. 7

Amendement n° 6 van de heer Berben

Dit amendement strekt ertoe in fine van dit artikel 7 volgende woorden toe te voegen : « of tenzij deze is gerechtvaardigd door andere overwegingen waarover in geval van betwisting de vrederechter oordeelt. ».

M. Hermans estime qu'une diminution de l'indice des prix pourrait intervenir pendant un ou deux mois, mais certainement pas pendant toute une année.

Amendement n° 13 de MM. Draps, Foret et Gol

Cet amendement vise à remplacer au premier alinéa de cet article les mots « pour les contrats écrits » par les mots « pour les contrats, tant verbaux qu'écrits ».

M. Foret renvoie à la justification de l'amendement. Il rappelle que le Conseil d'Etat a fait remarquer qu'il n'était pas justifié de faire une distinction entre les contrats écrits et verbaux.

Il serait d'ailleurs plus compréhensible que cette adaptation soit opérée pour les baux verbaux que pour les baux écrits. Par définition, les baux verbaux ne contiennent qu'une prescription particulière, se contentant de suivre en cela les us et coutumes de l'indexation.

*
* *

Le Ministre précise que cet article ne se trouvait pas dans le projet initial. L'intention du Gouvernement a été de prévoir une dérogation.

Cette disposition exceptionnelle a donc été limitée aux contrats écrits, parce qu'il semblait difficile d'établir la base de l'indexation pour les contrats oraux, les moyens de preuve étant d'ailleurs beaucoup plus aléatoires.

Le contrat écrit est ici privilégié en raison de la sécurité qu'il apporte tant au locataire qu'au propriétaire.

*
* *

L'amendement n° 5 de M. Berben est rejeté par 15 voix contre 3.

L'amendement n° 13 de MM. Draps, Foret et Gol est rejeté par 14 voix contre 3 et une abstention.

L'article 6 est adopté par 15 voix contre 3.

Art. 7

Amendement n° 6 de M. Berben

Cet amendement tend à compléter l'article 7 par les mots : « ou par d'autres considérations, sur lesquelles le juge de paix se prononce en cas de contestation ».

De heer Berben vindt dat de zaak hier zeer eng werd gesteld. Een verhoging van de huurprijs kan gerechtvaardigd worden door andere overwegingen dan alleen maar een overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed. Een huurder kan bijvoorbeeld akkoord gaan met een fikse huurverhoging als hij een compensatie kan bekomen zoals :

- een hernieuwd huurcontract van bepaalde en lange duur;
- een recht van voorkoop in geval dat het gehuurde goed verkocht zou worden.

Het amendement sluit die gevallen niet langer uit.

*
* *

De Minister wijst erop de verhoging van de huurprijs kan worden terugbetaald, maar die bepaling is echter maar beperkt van toepassing omdat het eerste lid niet geldt wanneer de huurverhoging verantwoord is door een overeenkomstige verbetering van het gehuurde goed, waarvan de kosten door de verhuurder worden gedragen. Eventuele betwistingen moeten door de vrederechter worden beslecht.

De Minister acht de tekst van het amendement te algemeen omdat het begrip « andere overwegingen » gehanteerd wordt.

Men heeft enkel en alleen verhogingen van de huurprijs willen voorkomen vanaf augustus 1989, op welk ogenblik die « wettelijke beperking » voor het eerst ter sprake kwam.

M. Eerdekens is de mening toegedaan dat het amendement niet hoeft te worden ingetrokken omdat het tot niets dient wanneer eigenaar en huurder akkoord gaan, zelfs indien de bepalingen, ieder rechtsgeding dat sancties kan opleggen buiten beschouwing gelaten, van gebiedende aard zijn.

Amendement n° 14 A, B, C en D van de heren Gol, Draps en Foret

De heer Draps legt uit dat dit amendement artikel 7, dat de komende maanden tot een groot aantal geschillen aanleiding kan geven, op een grondige manier wil wijzigen.

Het eerste gedeelte beoogt in het eerste lid op de vijfde regel het woord « geschiedt » te vervangen door de woorden « overeengekomen is ». Het gaat hier om een harmonisering van de tekst ten aanzien van de bepalingen die voorkomen in het eerste lid van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Het ligt hier in de bedoeling elke dubbelzinnigheid weg te werken.

Het spreekt vanzelf dat de verhogingen die bij wet onder meer in 1985 werden toegestaan, niet in het

M. Berben estime que les choses sont présentées de façon très restrictive. Une augmentation du loyer peut être justifiée par d'autres considérations que la seule amélioration correspondante de l'état général du bien loué. Un locataire peut par exemple être tenté d'accepter une augmentation sensible de son loyer s'il peut obtenir en contrepartie, par exemple :

- le remplacement de ce contrat par un bail de durée longue et déterminée;
- un droit de préemption au cas où le bien loué serait mis en vente.

L'amendement permet de ne plus exclure ces possibilités.

*
* *

Le Ministre rappelle qu'il a été prévu que l'augmentation de loyer pouvait être remboursée mais que l'applicabilité de cette disposition est toutefois limitée, puisque l'on prévoit que l'alinéa 1^{er} n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par une amélioration correspondante du bien loué et dont le coût est supporté par le bailleur. En cas de contestation, il appartient au juge de paix d'apprécier.

Le Ministre estime le texte de l'amendement trop général lorsqu'il invoque la notion de « autres considérations ».

On a simplement voulu éviter les augmentations de loyer à partir d'août 1989, moment où cette « limitation légale » a été évoquée pour la première fois.

M. Eerdekens estime qu'il ne faut pas retenir l'amendement puisqu'il ne sert à rien, dans la mesure où le propriétaire et le locataire seraient d'accord et cela, même si les dispositions sont impératives en dehors de tout procès qui pourrait sanctionner.

Amendement n° 14 A, B, C et D de MM. Gol, Draps et Foret

M. Draps explique que cet amendement vise à modifier profondément l'article 7, qui risque de susciter dans les prochains mois un contentieux juridique très important.

La première partie vise à remplacer au premier alinéa, à la quatrième ligne, les mots « a pris cours » par les mots « a été convenue ». Il s'agit d'une harmonisation de texte par rapport aux dispositions figurant au 1^{er} alinéa de l'article 1728bis du Code civil. On veut ici éviter toute équivoque en l'espèce.

Il est évident que les augmentations convenues en 1988 par exemple ne sont pas visées par la loi. Il faut

gedrang komen. Het ogenblik waarop een verhoging wordt afgesloten, is belangrijker dan het ogenblik waarop die verhoging van kracht wordt.

Het tweede gedeelte van het amendement beoogt, in hetzelfde lid, de woorden « na 31 augustus 1989 » te vervangen door de woorden « na de inwerkingtreding van deze wet ».

Zulks gebeurt overeenkomstig artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek, zoals de Raad van State in zijn advies opmerkt. De tekst zoals hij thans is verwoord, is in tegenspraak met het algemene beginsel dat wetten geen terugwerkende kracht hebben. De draagwijdte van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk « overeenkomsten (...) degenen die ze hebben aangegaan, tot wet (strekken) », moet onverkort worden gehandhaafd.

Het derde gedeelte wil aan het artikel een derde lid toevoegen, luidend als volgt : « Het eerste lid is evenmin van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs voortvloeit uit een verbetering, voor de huurder, van de algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst. »

De heer Draps meent dat het toepassingsgebied van die bepaling moet uitgebreid worden. Men mag zich in geen geval beperken tot werkzaamheden of materiële prestaties die ten koste van de eigenaar verricht worden.

Een verhoging van de huurprijs kan overigens verantwoord zijn niet alleen na werkzaamheden maar ook bij wijzigingen van de overeenkomst : huur van een bijkomend vertrek, langere huurtermijn, wijziging van de verdeling van de lasten of gunstiger betalingsvoorwaarden enz. Het is duidelijk dat een verhoging van de huurprijs in dergelijke omstandigheden moeten worden toegestaan.

Tenslotte wil een vierde gedeelte van het amendement, in bijkomende orde, aan dit artikel een vierde lid toevoegen, luidend als volgt : « Voor de terugbetaling van het teveel betaalde bedrag moet de huurder te dien einde uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van deze wet, bij een ter post aangetekende brief, een uitdrukkelijk verzoek aan de verhuurder richten; dit verzoek heeft de nietigheid van de nieuwe huurprijs ten gevolge en leidt tot herstel van de vroeger geldende voorwaarden. »

De heer Draps wijst erop dat deze tekst tevens een juridische zekerheid wil inbouwen. De geschillen over huurovereenkomsten die de komende maanden wellicht zeer talrijk zullen zijn, moeten overigens tot een minimum beperkt worden. Het is wenselijk dat de mogelijkheid die de huurder heeft om de eventueel teveel betaalde huurprijs terug te vorderen, in de tijd moet worden beperkt. Die beperking bestaat reeds voor de verhuurder, met name wat de indexering betreft. Zo mag men, indien geen indexering wordt gevraagd, teruggaan tot ten hoogste één jaar vóór het verzoek.

*
* *

donec bien se référer au moment où une augmentation est conclue plutôt qu'au moment où elle sort ses effets.

La seconde partie de l'amendement tend au même alinéa, à la quatrième et à la cinquième ligne, à remplacer les mots « à une date postérieure au 31 août 1989 » par les mots « à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi ».

On se place ainsi en conformité avec l'article 2 du Code civil, comme le Conseil d'Etat le fait observer dans son avis. Le libellé actuel est contraire au principe général de non-rétroactivité des lois. Il faut également donner toute sa portée à l'article 1134 du même Code civil, qui stipule que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (...) ».

La troisième partie vise à ajouter un troisième alinéa à l'article, rédigé comme suit : « L'alinéa 1^{er} n'est pas (non plus) applicable lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par des conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires. »

M. Draps est d'avis qu'il convient d'élargir le champ d'application de cette disposition. Elle ne peut, en tout état de cause, se limiter au seul fait de travaux ou de prestations matérielles effectuées aux frais du propriétaire.

Une augmentation de loyer peut d'ailleurs se justifier souvent non par des travaux mais par des modifications contractuelles : location d'une pièce supplémentaire, bail plus long, modification de la répartition des charges ou conditions de paiement plus favorables, etc.

Enfin, la quatrième partie de l'amendement entend ajouter à cet article, en ordre subsidiaire, un quatrième alinéa, rédigé comme suit : « Le remboursement du trop perçu éventuel se fait à la demande expresse du preneur envoyée au bailleur par lettre recommandée à la poste au plus tard 6 mois après la publication de la présente loi; cette demande entraîne la nullité du nouveau bail et le retour aux anciennes conditions. »

M. Draps indique que cet alinéa vise également à instaurer la sécurité juridique. Il faut d'ailleurs réduire au minimum un contentieux locatif qui ne va pas manquer d'être florissant dès les prochains mois. Il est intéressant de limiter dans le temps la possibilité que le locataire aura d'intenter une action pour réclamer un éventuel trop perçu de loyer. Cette limitation existe en matière d'indexation dans le chef du propriétaire. Ainsi quand une indexation n'est pas demandée, on peut remonter tout au plus un an avant la demande.

*
* *

De Minister is van mening dat het in amendement n° 14, A, geformuleerde voorstel gevaarlijk kan zijn omdat het een bron van rechtsonzekerheid vormt (de verhoging kan mondeling overeengekomen zijn).

De voorliggende bepaling beduidt dat elke verhoging van vóór 31 augustus 1989 door deze wet gewettigd wordt, onder voorbehoud van de interpretatie die bepaalde vrederechters aan artikel 1728*bis* kunnen geven.

Amendement n° 14, B, zou ongetwijfeld gunstiger uitvallen voor de eigenaars. Men heeft hier willen teruggaan tot het ogenblik waarop de aangekondigde wet aanleiding had kunnen geven tot een nog scherpere speculatiegolf. Dat verklaart deze gedeeltelijk terugwerkende kracht.

Een gedeelte van deze bepaling kan trouwens beschouwd worden als louter interpretatief, aangezien volgens de interpretatie van sommige vrederechters artikel 1728*bis* in de lopende huurovereenkomsten, geen andere verhogen mogelijk maakt dan die welke volgens de precies vastgestelde indexeringsformule mogen toegepast worden. Andere vrederechters zijn dan weer van oordeel dat artikel 1728*bis* enkel toepassing kan vinden wanneer de verhoging van de huurprijs verband houdt met de indexering en dat genoemd artikel niet van toepassing is wanneer ze verband houdt met om het even welke andere gebeurtenissen.

In zijn antwoord op de indiener van amendement n° 14, C, verklaart de Minister dat de bepaling van het ontwerp geen bron van betwistingen voor de rechtbank zal vormen. Het volstaat immers de in artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek bepaalde procedure toe te passen.

Er is maar een uitzondering : de verhoging van de huurprijs die voortvloeit uit een overeenstemmende verbetering van het verhuurde goed. De vrederechter moet alleen in dat geval een beslissing nemen. Indien men de bepaling uitbreidt tot de « algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst », zouden er wel eens heel wat meer betwistingen kunnen zijn omdat de formulering veel vager is.

De heer Draps merkt op dat de Raad van State de in het ontwerp vervatte formulering als uiterst vaag beoordeelt. Hij meent voorts dat men een minimum-bedrag voor de werkzaamheden zou moeten vaststellen.

De Minister antwoordt dat geen bedrag wordt vastgesteld, omdat moet bewezen worden dat de verhoging van de huurprijs verantwoord is door een verbetering van het verhuurde goed. Het is niet het absolute bedrag van de werkzaamheden dat telt.

De vraag is hier niet of men de huurder al dan niet zal doen vertrekken, maar wel of men de verhoging van de huurprijs die na 31 augustus 1989 een aanvang heeft genomen, al dan niet zal terugbetalen. Men heeft dus niet te maken met dezelfde voorwaarden als in artikel 4.

Le Ministre est d'avis que cette proposition contenue dans l'amendement n° 14, A, peut s'avérer dangereuse car source d'insécurité juridique (l'augmentation peut avoir été convenue oralement).

La présente disposition signifie que toute augmentation antérieure au 31 août 1989 est légalisée par rapport à cette loi, sous réserve de l'interprétation que certains juges de paix peuvent donner à l'article 1728*bis*.

L'amendement n° 14, B, se révélerait certainement plus favorable aux propriétaires. On a voulu remonter ici jusqu'au moment où l'annonce de la loi aurait pu provoquer une spéculation supplémentaire. C'est la raison de cette relative rétroactivité.

Une partie de cette disposition peut d'ailleurs être considérée comme purement interprétative, dans la mesure où l'article 1728*bis* a été interprété par des juges de paix comme ne permettant pas d'autres augmentations dans le cours d'un bail que celles prévues par l'indexation avec le calcul précis. Pour d'autres juges de paix, il a été considéré que l'article 1728*bis* ne s'appliquait que lorsque l'augmentation de loyer avait été liée à l'indexation et que, dès lors, si elle avait été liée à d'autres phénomènes, quels qu'ils soient, cet article ne s'appliquait pas.

Répondant à l'auteur de l'amendement n° 14, C, le Ministre déclare que la disposition actuelle ne constituera pas un « nid à procès ». Il suffira en effet d'appliquer la procédure prévue à l'article 1728*quater* du Code civil.

Il n'y a qu'une seule exception : l'augmentation du loyer justifiée par une amélioration correspondante du bien loué. Le juge de paix ne devra prendre une décision que dans ce seul cas. Si l'on étend cela à des « conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires », les procès risquent d'être plus nombreux puisque la formulation est beaucoup plus vague.

M. Draps fait observer que le Conseil d'Etat considère la formule contenue dans le projet comme étant extraordinairement vague. Il considère d'ailleurs qu'il faudrait fixer un montant minimum pour les travaux.

Le Ministre répond qu'un tel montant n'est pas fixé, parce que ce qui doit être établi, c'est que l'augmentation du loyer soit justifiée par l'amélioration des lieux loués. Ce n'est pas le montant absolu des travaux qui compte.

Il ne s'agit pas de savoir si l'on va ou non faire partir le locataire mais bien d'établir si l'on va rembourser ou non une augmentation de loyer qui a pris cours après le 31 août 1989. On ne se trouve donc pas dans les mêmes conditions d'application qui sont prévues à l'article 4.

Wat amendement n° 14, D, betreft, antwoordt de Minister dat in de Senaat een amendement was ingediend om de automatische terugbetaling mogelijk te maken. Hier wordt echter een procedure voor de terugbetaling voorgesteld. De Minister geeft toe dat een procedure en een verzoek vanwege de huurder nodig zijn, hetgeen strookt met het gemeen recht.

Waarom zou in dezen moeten afgeweken worden van artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek? De procedure die daar beschreven staat, is erg duidelijk en erg eenvoudig, zodat het overbodig is een andere procedure op te leggen.

*
* *

De heer Draps meldt dat hij amendement n° 14, A, ingevolge de uitleg van de Minister, intrekt.

Amendement n° 14, B, C, D, wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Amendement n° 6 van de heer Berben wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Artikel 7 wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

Art. 8

De heer Berben ziet in de artikels 6, 7 en 8 een duidelijk bewijs dat het hier niet gaat om een tijdelijke wet. In artikel 6 wordt definitief de aanpassing van de huurprijs aan de index ingevoerd. In artikel 7 wordt de terugvordering van de huurprijsverhogingen door de huurder geïnstitutionaliseerd. In artikel 8 tenslotte wordt de onroerende voorheffing definitief ten laste van de verhuurder gelegd.

Bijgevolg dient *de heer Berben* een amendement n° 7 in. Dit strekt ertoe, ingeval van een vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen, dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder mag behouden blijven. Zoniet zou er in de realiteit sprake kunnen zijn van een huurprijsvermindering en dat kan volgens spreker toch niet de bedoeling zijn van dit artikel.

De heer Hermans betreurt, vanuit een legistiek oogpunt, dat artikel 8 het enige artikel zal zijn dat van deze tijdelijke wet zal overblijven.

Hierop dienen *de heren Draps, Gol en Foret* een amendement n° 15 in dat ertoe strekt artikel 8 te schrappen. De twee amendementen in bijkomende orde, n°s 23 en 24, die ertoe strekken het artikel te vervangen, respectievelijk aan te vullen, worden door *dezelfde indieners* ingetrokken.

De heer Foret wenst de schrapping om 3 redenen. Ten eerste zou artikel 8 inderdaad op termijn het enige artikel zijn dat van deze ganse wet zou overblijven. Ten tweede moet de vrijheid van de contracterende partijen hier blijven gelden en deze wordt op nefaste wijze door dit artikel geschonden. Tenslotte

En ce qui concerne l'amendement n° 14, le Ministre répond qu'un amendement avait été introduit au Sénat pour permettre le remboursement automatique. Ici, il est proposé une procédure de remboursement. Le Ministre concède qu'il faut une procédure et une demande du locataire, ce qui est conforme au droit commun.

Pourquoi faut-il pour cela déroger à l'article 1728*quater* du Code civil? La procédure qui y est décrite est très claire et très simple, si bien qu'il semble superflu d'en imposer une autre.

*
* *

M. Draps annonce le retrait de l'amendement n° 14, A, suite aux explications fournies par le Ministre.

L'amendement n° 14, B, C, D est rejeté par 15 voix contre 3.

L'amendement n° 6 de *M. Berben* est rejeté par 15 voix contre 3.

L'article n° 7 est adopté par 15 voix contre 3.

Art. 8

M. Berben estime qu'il ressort clairement des articles 6, 7 et 8 qu'il ne s'agit pas en l'occurrence d'une loi provisoire. L'article 6 prévoit, de manière définitive, l'adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation. L'article 7 institutionnalise la récupération par le preneur des augmentations de loyer. L'article 8 prévoit enfin que le précompte immobilier est définitivement mis à charge du bailleur.

M. Berben présente dès lors un amendement n° 7. Cet amendement prévoit qu'en cas de reconduction entre les mêmes parties du contrat de bail, le paiement du précompte immobilier par le preneur peut être maintenu. Sinon, il pourrait y avoir une réduction de fait du loyer et l'intervenant estime que tel n'est sans doute pas le but de cet article.

M. Hermans déplore, d'un point de vue légistique, que l'article 8 soit le seul article de cette loi provisoire qui ne soit pas limité dans le temps.

MM. Draps, Gol et Foret présentent un amendement n° 15 tendant à supprimer l'article 8. Les deux amendements en ordre subsidiaire, n°s 23 et 24, qui visent respectivement à remplacer l'article et à le compléter, sont retirés par les mêmes auteurs.

M. Foret souhaite la suppression de cet article pour trois raisons. Tout d'abord, l'article 8 serait en effet, à terme, le seul article de la loi en projet qui subsisterait. Ensuite, cet article porte atteinte à la liberté des parties contractantes, qui doit être maintenue en l'espèce. Enfin, l'intervenant renvoie à la justification

verwijst spreker naar de rechtvaardiging van het (teruggetrokken) amendement in bijkomende orde n° 23, onder punt b. Met name worden door de ondergeschikte burens opcentiemen gevestigd op de onroerende voorheffing. Deze opcentiemen nu zijn geen belastingen op de inkomsten uit eigendom en evenmin een compensatie voor aan de eigenaar geleverde diensten, vooral als deze zelf elders woont. Zij vormen integendeel de tegenwaarde van diensten geleverd aan de bewoners.

De Minister van Justitie bevestigt dat artikel 8 een langere werking in de tijd kan hebben dan de overige artikels. Artikel 6 daarentegen heeft hoedanook — in tegenstelling tot wat de heer Berben beweert — een beperkte gelding in de tijd: de indexatie kan alleen worden ingevoerd voor de geschreven overeenkomsten die verstrijken en die krachtens deze wet worden verlengd.

Artikel 8 definieert daarentegen een algemeen principe. Dit kan echter opnieuw ter discussie worden gesteld, wanneer binnen afzienbare tijd een ontwerp van definitieve huurwetgeving zal worden opgesteld.

Het enige doel van de hier ingevoerde regeling bestaat erin klaarheid te scheppen op het niveau van de prijzen. Niets verhindert — vermits dit artikel slechts geldt voor nieuwe huurovereenkomsten met nieuwe huurders — dat de prijs van de onroerende voorheffing in de nieuwe huurprijs is inbegrepen. Indien de huurder voordien bijvoorbeeld 8 000 frank huurprijs betaalde en bovendien de voorheffing ten belope van 3 500 frank ten zijnen laste nam — zijnde een totaal van 11 500 frank — dan zal nu de voorheffing moeten worden betaald door de eigenaar, maar deze laatste kan vanzelfsprekend een huurprijs van 11 500 frank aanrekenen aan de nieuwe huurder aangezien de basishuurprijs van een nieuwe overeenkomst die met een nieuwe huurder wordt gesloten steeds vrij wordt vastgesteld.

Deze regeling geldt *niet* voor de lopende overeenkomsten maar alleen voor de toekomstige overeenkomsten. Voor deze laatste behouden de contracterende partijen derhalve hun volledige vrijheid met betrekking tot het vaststellen van de huurprijs, met dien verstande dat de onroerende voorheffing niet als bijkomende last aan de huurder mag worden opgelegd.

De Minister herhaalt dat de enige bedoeling er hier in bestaat meer doorzichtige huurprijzen te creëren.

De heer Foret wenst te vernemen welke de strekking en de bedoeling zal zijn van de toekomstige definitieve huurwetgeving, waarnaar de Minister reeds meermaals verwees. Hij heeft de indruk dat de in artikel 8 voorziene regeling reeds als verworven wordt beschouwd voor de toekomst.

De Minister antwoordt dat deze regeling zeker niet automatisch zal worden opgenomen in de latere wetgeving. Er zal opnieuw over worden gepraat.

*
* *

de l'amendement n° 23 en ordre subsidiaire, point b (retiré). Les pouvoirs subordonnés prélèvent en effet des centimes additionnels sur le précompte immobilier. Or, ces centimes additionnels ne constituent ni un impôt sur les revenus de la propriété, ni une compensation pour des prestations fournies au propriétaire, surtout lorsque celui-ci habite ailleurs; ils constituent au contraire la contrepartie de prestations fournies aux habitants.

Le Ministre de la Justice confirme que l'article 8 pourra sortir ses effets pendant une période plus longue que les autres articles. En revanche, contrairement à ce que prétend M. Berben, l'article 6 aura de toute façon un effet limité dans le temps: l'indexation n'est autorisée que pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la loi en projet.

L'article 8 définit en revanche un principe général qui pourra à nouveau être discuté sous peu, lorsqu'un projet de loi définitive sur les loyers aura été élaboré.

Le seul objectif de cet article est d'assurer une plus grande transparence dans le domaine des prix. Puisque cet article ne s'applique qu'aux nouveaux baux conclus avec de nouveaux locataires, rien n'empêche que le montant du précompte immobilier soit compris dans le nouveau loyer. A l'heure actuelle, un locataire qui paie par exemple 8 000 francs de loyer et prend également à sa charge le précompte à raison de 3 500 francs, acquitte au total un montant de 11 500 francs. Avec la nouvelle réglementation, le précompte devra être supporté par le propriétaire, mais celui-ci pourra évidemment facturer un loyer de 11 500 francs au nouveau locataire puisque le loyer de base d'un nouveau contrat conclu avec un nouveau locataire est toujours librement fixé.

Cette réglementation n'est *pas* applicable aux baux en cours mais seulement aux baux futurs. Pour ceux-ci, les parties contractantes conservent dès lors leur entière liberté en ce qui concerne la fixation du loyer, étant entendu que le précompte immobilier ne pourra être imposé au locataire comme charge supplémentaire.

Le Ministre répète que cet article a pour seul et unique objet d'accroître la transparence des loyers.

M. Foret demande quels seront la portée et l'objectif de la future législation définitive sur les loyers, à laquelle le Ministre a déjà fait allusion à plusieurs reprises. Il a l'impression que la règle inscrite à l'article 8 est déjà considérée comme acquise pour l'avenir.

Le Ministre répond que cette règle ne sera certainement pas reprise automatiquement dans la future loi et qu'elle fera à nouveau l'objet d'un débat.

*
* *

Amendement n° 15 van de heer Draps, Gol en Foret wordt verworpen met 15 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 7 van de heer Berben wordt verworpen met 15 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

De amendementen n° 23 en 24 van *de heer Draps* c.s. zijn ingetrokken.

Artikel 8 wordt vervolgens aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

*
* *

Hierop dienen de heren *Gol, Draps en Foret* een amendement n° 16 in, dat ertoe strekt een nieuw artikel 8bis in te voegen, luidend als volgt :

« De artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten afgesloten in de sector van de sociale huisvesting ».

De heer Draps beklemtoont dat dit nieuwe artikel dient toegevoegd, gezien zoniet een normatieve bepaling werd aangenomen met een duurzaam karakter, met name artikel 8. Er bestaat immers geen reden om privileges te voorzien voor eigenaars van sociale woningen ten opzichte van privé-eigenaars. In beide gevallen moet de huurder over dezelfde waarborgen beschikken.

Artikel 1752bis bepaalt dat wanneer een woning de huurder tot hoofdverblijf dient, en hij een waarborg stelt bestaande in een som geld, deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder moet worden geplaatst hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd en komt ten goede aan de huurder.

Artikel 1758bis regelt, wat de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd betreft, de opzeggingstermijn die de ene partij ten aanzien van de andere in acht moet nemen (zes maanden voor de verhuurder en drie maanden voor de huurder).

De sociale huisvesting valt niet buiten het toepassingsgebied van die twee bepalingen.

De Minister wijst er vooraf op dat men « openbare » niet met « sociale » huisvesting mag verwarren en evenmin « niet-sociale » met « privé- » huisvesting. Als men vandaag immers een huis huurt dat eigendom is van de Staat, het Gewest of de Gemeenschap maar dat huis valt buiten de sector van de sociale huisvesting, dan is het duidelijk dat de vernoemde wetsbepalingen van toepassing zijn. Ze zijn dus eveneens van toepassing op een openbare eigenaar als de Staat, de Gemeenschap en het Gewest.

Anderzijds is er hier wel een bevoegdheidsprobleem. De Raad van State heeft geen opmerkingen gemaakt bij Gewestdecreten in deze materie en evenmin bij de memorie van toelichting bij dit wetsontwerp, waar wordt gesteld dat het duidelijk niet om een bevoegdheid

L'amendement n° 15 de MM. Draps, Gol et Foret est rejeté par 15 voix contre 2 et une abstention.

L'amendement n° 7 de M. Berben est rejeté par 15 voix contre une et 2 abstentions.

Les amendements n° 23 et 24 de *M. Draps et consorts* sont retirés.

L'article 8 est ensuite adopté par 15 voix contre 3.

*
* *

MM. Gol, Draps et Foret présentent un amendement (n° 16) visant à insérer un article 8bis (*nouveau*), libellé comme suit :

« Les articles 1752bis et 1758bis du Code civil s'appliquent également aux baux conclus dans le secteur du logement social. »

M. Draps souligne qu'il convient d'insérer ce nouvel article eu égard à la disposition normative et durable qui vient d'être adoptée, à savoir l'article 8. Rien ne justifie en effet de privilégier les propriétaires de logements sociaux par rapport aux propriétaires privés. Le locataire doit disposer dans les deux cas de garanties identiques.

L'article 1752bis règle le sort de la caution locative lorsque le logement constitue l'habitation principale du preneur (somme d'argent, placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique d'épargne, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés et profitent au preneur).

L'article 1758bis règle, dans le cas des baux à durée indéterminée, la durée du renouveau à donner par l'une des parties à l'autre (6 mois pour le bailleur et 3 mois pour le preneur).

Rien n'exclut du champ d'application de ces deux dispositions le logement social.

Le Ministre souligne qu'il ne faut pas confondre logement « public » avec logement « social » et encore moins logement « privé » avec logement « non social ». En effet, en cas de location d'une maison qui appartient à l'Etat, à la Région ou à la Communauté mais qui n'est pas considérée comme logement social, il est clair que les dispositions précitées sont d'application. Elles sont donc également d'application à un propriétaire public tel que l'Etat, la Communauté et la Région.

Un problème de compétence se pose d'autre part en l'occurrence. Le Conseil d'Etat n'a pas fait de remarques à propos de décrets régionaux en ce domaine, pas plus qu'à propos de l'exposé des motifs du projet à l'examen, où il est précisé qu'il ne s'agit manifestement

van de nationale wetgever gaat. Met betrekking tot de twee aangehaalde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek — en men zou er trouwens nog andere kunnen aanhalen — zou de nationale wetgever zijn bevoegdheid duidelijk overschrijden indien amendement n° 16 zou worden aangenomen. Wellicht zijn gewestelijke initiatieven hier aangewezen.

De Heer Draps betwijfelt dat het voorgestelde amendement n° 16 de bevoegdheid van de nationale wetgever te buiten gaat. Hij verwijst naar het artikel 31 van de huisvestingscode, dat aan de Koning en dus aan de Gewestexecutieven met betrekking tot sociale huisvesting een verordnungsbevoegdheid toekent die expliciet wordt beperkt tot een aantal materies (zie punt 3 van de rechtvaardiging bij amendement n° 16). De regeling met betrekking tot de huurwaarborg en de opzeggingstermijnen komen niet voor onder deze materies. Bijgevolg behoudt de nationale wetgever hier zijn bevoegdheid.

De Minister wijst erop dat de twee laatstgenoemde aangelegenheden niet het voorwerp zijn van reglementen, maar van decreten en dit sinds 1980.

Zo bestaan er o.a. decreetbepalingen met betrekking tot de huurwaarborg die werden goedgekeurd door de Waalse decreetgever. Het betreffende decreet van het Waalse Gewest werd door niemand wegens bevoegdheidsredenen betwist voor het Arbitragehof. Wat betreft het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest maakt deze aangelegenheid momenteel in principe het voorwerp uit van ordonnances.

Hierop wordt het voorgestelde amendement n° 16 door de indiener ingetrokken.

Art. 9

De heer Hermans wijst erop dat, legistiek gezien, dit artikel in feite beter vooraan in het ontwerp zou staan. Eerst nadat men heeft vastgesteld welke artikelen van dwingend recht zijn, kan men immers uitmaken welke amendementen zinloos zijn.

*
* *

Artikel 9 wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

Art. 10

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Het wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

Art. 11

De heer Mayeur vraagt zich in verband met de inwerkingtreding af wanneer het ontwerp van wet zal

pas d'une compétence du législateur national. En ce qui concerne les deux articles cités du Code civil — et l'on pourrait d'ailleurs en citer d'autres —, le législateur national outrepasserait manifestement sa compétence si l'amendement n° 16 était adopté. Des initiatives régionales peuvent toutefois s'indiquer en ce domaine.

M. Draps doute que l'amendement n° 16 excède la compétence du législateur national. Il renvoie à l'article 31 du Code du logement, qui en matière de logement social confère au Roi, et partant aux Exécutifs régionaux, une compétence réglementaire qui est limitée explicitement à un certain nombre de matières (voir point 3 de la justification de l'amendement n° 16). Etant donné que les règles relatives à la garantie locative et au préavis ne figurent pas parmi ces matières, le législateur national conserve sa compétence dans ce domaine.

Le Ministre souligne que les deux matières précitées ne sont pas réglées par voie réglementaire, mais par voie décréte, et ce depuis 1980.

C'est ainsi que des dispositions décrétales relatives à la garantie locative ont été adoptées par le pouvoir décretaal wallon. La validité du décret en question de la Région wallonne n'a jamais été contestée devant la Cour d'arbitrage pour des motifs de compétence. En ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, cette matière est actuellement réglée, en principe, par voie d'ordonnances.

L'amendement n° 16 est ensuite retiré par ses auteurs.

Art. 9

M. Hermans fait observer que d'un point de vue légistique, il serait en fait préférable que cet article figure au début du projet. Ce n'est en effet que lorsqu'on sait quels articles sont impératifs que l'on peut déterminer les amendements qui sont sans objet.

*
* *

L'article 9 est adopté par 15 voix contre 3.

Art. 10

Cet article ne donne lieu à aucune remarque. Il est adopté par 15 voix contre 3.

Art. 11

M. Mayeur demande en ce qui concerne l'entrée en vigueur, quand le projet de loi sera publié au *Moniteur*

worden bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, indien het nog vóór Kerstmis wordt goedgekeurd in de Kamer.

De Minister antwoordt dat hij de voorkeur geeft aan de « scharnierdatum » van 31 december 1989 voor publicatie en dus — in dit geval — inwerkingtreding. Aangezien die dag een zondag is, is de Minister van oordeel dat de bekendmaking best op zaterdag 30 december 1989 gebeurt.

*
* *

Artikel 11 wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

Art. 12

De heren Foret, Gol en Draps dienen een amendement n° 17 in dat ertoe strekt de datum « 1 januari 1992 » te vervangen door de datum « 1 januari 1996 ».

De heer Foret citeert de Minister van Financiën die in de Senaat op 27 april 1989 het volgende heeft verklaard :

« In de huidige sociaal-economische en fiscale omstandigheden lijkt het mij niet aangewezen een algemene perekwatie van de kadastrale inkomens uit te voeren. Zij zou de huidige heropleving in de bouwsector kunnen afremmen. Ik zal bijgevolg weldra aan de Regering voorstellen de algemene perekwatie met vijf jaar uit te stellen zodat de geperekwateerde kadastrale inkomens als grondslag zullen dienen om de onroerende voorheffing vast te stellen vanaf het aanslagjaar 1996 en voor de inkomstenbelasting vanaf het aanslagjaar 1997. Vanzelfsprekend geldt die regeling telkens voor de inkomsten over het jaar 1996. Dit voorstel om de algemene perekwatie uit te stellen tot 1 januari 1996 wordt opgenomen in een ontwerp van belastingwet dat mijn diensten thans voorbereiden. »

Spreker sluit zich aan bij de Minister van Financiën en is van oordeel dat de herziening op dit moment — en in 1992 — inopportuun zou zijn.

*De heer Eerdeken*s werpt op dat de aanneming van amendement n° 17 de toestand van de gemeenten in (financiële) moeilijkheden nog zou verslechteren, want het zijn vooral deze laatste die de last dragen van de niet-perekwatie. Hoewel hij als municipalist niet volledig achter artikel 12 kan staan, zal hij toch voor het artikel stemmen, dat immers het resultaat is van een compromis : de gemeenten moeten de prijs betalen van een voordeel dat hier wordt toegekend aan de eigenaars.

Hoewel ook *de heer Draps* zichzelf als municipalist beschouwt, deelt hij absoluut niet de bekommernissen van de heer Eerdeken. De kadastrale perekwatie op het einde van de zeventiger jaren had in zijn ge-

belge s'il est encore adopté par la Chambre avant la Noël.

Le Ministre répond qu'il donne la préférence à la date charnière du 31 décembre 1989 pour la publication et, par conséquent pour l'entrée en vigueur. Cette date étant un dimanche, le Ministre estime qu'il conviendra de la publier le samedi 30 décembre 1989.

*
* *

L'article 11 est adopté par 15 voix contre 3.

Art. 12

MM. Foret, Gol et Draps présentent un amendement n° 17 visant à remplacer la date du « 1^{er} janvier 1992 » par celle du « 1^{er} janvier 1996 ».

M. Foret rappelle que le Ministre des Finances a déclaré ce qui suit au Sénat le 27 avril 1989 :

« J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal actuel, la mise en oeuvre d'une péréquation générale des revenus cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à freiner la relance actuellement perceptible dans le secteur de la construction. Par conséquent, je proposerai prochainement au Gouvernement de postposer de 5 ans la péréquation générale de sorte que les revenus cadastraux péréqués serviront alors de base à l'établissement du précompte immobilier à partir de l'exercice d'imposition 1996 et à l'impôt sur les revenus à partir de l'exercice d'imposition 1997, chaque fois, il va de soi, sur les revenus de l'année 1996. Cette proposition de reporter la péréquation générale au 1^{er} janvier 1996 sera insérée dans le projet de loi en matière fiscale à l'élaboration duquel mon administration travaille actuellement. »

L'intervenant se rallie à cette déclaration du Ministre des Finances et estime qu'il serait inopportun de procéder à cette révision en ce moment ainsi qu'en 1992.

*M. Eerdeken*s objecte que l'adoption de l'amendement n° 17 aggraverait encore la situation (financière) des communes en difficulté, car ce sont surtout celles-ci qui font les frais de l'absence de péréquation. Bien qu'il ne puisse, en tant que municipaliste, apporter tout son soutien à cet article, il le votera cependant parce qu'il résulte d'un compromis : les communes doivent payer le prix d'un avantage qui est accordé en l'occurrence aux propriétaires.

Bien qu'il se considère comme un municipaliste, *M. Draps* ne partage pas du tout les préoccupations de *M. Eerdeken*s. La péréquation cadastrale a même eu certaines conséquences néfastes dans sa commune à

meente zelfs bepaalde nefaste gevolgen. In sommige gevallen werd het kadastraal inkomen meer dan verdubbeld. Een aantal eigenaars hebben hierop zelfs België verlaten. Bovendien werd een regen van klachten ingediend bij de administratie van Financiën over de nieuwe vaststelling van de kadastrale inkomens.

Een perekwatie zou tot gevolg hebben dat een groot gedeelte van de in vastgoed belegde kapitalen een andere bestemming zou krijgen en wellicht zelfs het land zou verlaten.

Tenslotte stelt hij vast dat de Minister van Financiën en de Minister van Justitie elkaar tegenspreken.

De heer Coveliers merkt op dat een nationale wet niet ondergeschikt mag worden gemaakt aan gemeentelijke belangen.

De heer Foret stelt vast dat de heer Eerdeken spreekt van een « compromis ». Hij beaamt dat het in dit artikel verleende « voordeel » aan de eigenaars inderdaad een compromis of een compensatie inhoudt voor wat men hen elders in het ontwerp heeft afgenomen. Dit bevestigt eens te meer de politiek-ideologische strekking van dit ontwerp. Daarnaast leidt hij uit de woorden van de heer Eerdeken af dat volgens deze laatste de enige uitweg voor gemeenten in moeilijkheden een fiscale uitweg zou zijn.

De Voorzitter wijst erop dat de bespreking van het voorliggend ontwerp in de Commissie voor de Justitie niet de geschikte plaats is om over de gemeenten met financiële moeilijkheden te debatteren.

De Minister vindt amendement n° 17 begrijpelijk. Bovendien is de rechtvaardiging ervan gedeeltelijk juist: technisch gesproken zal het inderdaad zelfs moeilijk zijn om de hervorming tegen 1 januari 1992 door te voeren.

Naast deze technische moeilijkheden en afgezien van de grond van de zaak, aangeraakt door de heer Eerdeken, lijkt het de Regering opportuun te reflecteren over het behouden van een dergelijk stelsel van onroerende fiscaliteit, dat buitengewoon zwaar is en zeer moeilijk op het terrein te realiseren door de Administratie van Financiën.

Zelfs indien het kadastraal inkomen (om de 10 of 15 jaar) slechts werd geïndexeerd, dan zou dit nog overkomen als een ondraaglijke verhoging van de belastingen. Om al deze redenen heeft de Regering aan de Minister van Financiën gevraagd om een ander voorstel te formuleren dat operationeler zou zijn met betrekking tot de uitvoering door de administratie en rechtvaardiger voor de eigenaars. Dit voorstel van de Minister van Financiën wordt eveneens verwacht in de loop van 1990.

Vervolgens citeert de Minister op zijn beurt de Minister van Financiën in een recent antwoord op een parlementaire vraag over de opschorting van de kadastrale perekwatie. De Minister verklaart hier dat hij inderdaad oorspronkelijk van plan was de perekwatie meerdere jaren uit te stellen. Dit was echter in de optiek van het behoud van het huidige systeem van

la fin des années 70. Dans certains cas, le revenu cadastral a plus que triplé, de sorte que certains propriétaires ont quitté la Belgique. En outre, une avalanche de réclamations ont été introduites auprès de l'Administration des Finances au sujet de la nouvelle fixation des revenus cadastraux.

Une péréquation aurait pour conséquence qu'une grande partie des capitaux investis en biens immobiliers trouveraient une autre affectation, voire quitteraient le pays.

Enfin, il constate que le Ministre des Finances et le Ministre de la Justice se contredisent.

M. Coveliers fait observer qu'une loi nationale ne peut être subordonnée à des intérêts communaux.

M. Foret constate que M. Eerdeken parle de « compromis ». Il reconnaît que l'« avantage » octroyé aux propriétaires par cet article constitue un compromis ou une compensation pour ce que le projet leur reprend par ailleurs. Cela confirme une fois de plus la tendance politico-idéologique du projet. Il déduit en outre des paroles de M. Eerdeken que la seule issue pour les communes en difficulté serait d'ordre fiscal.

Le président souligne qu'un débat sur le problème des communes confrontées à des difficultés financières n'entre pas dans le cadre de la discussion du projet à l'examen au sein de la Commission de la Justice.

Le Ministre comprend l'amendement n° 17, dont la justification est en outre partiellement pertinente: techniquement, il sera en effet très difficile de réaliser la réforme pour le 1^{er} janvier 1992.

Outre ces difficultés techniques et indépendamment du fond du problème, évoqué par M. Eerdeken, le Gouvernement estime qu'il convient de s'interroger sur le maintien d'un tel système de fiscalité immobilière, qui est particulièrement lourd et très difficile à appliquer sur le terrain par l'administration des Finances.

Même si le revenu cadastral n'était qu'indexé (tous les dix ou quinze ans), cette indexation serait encore perçue comme une augmentation inadmissible des impôts. Pour toutes ces raisons, le Gouvernement a demandé au Ministre des Finances de formuler une autre proposition, plus opérationnelle quant à sa mise en oeuvre par l'administration et plus équitable pour les propriétaires. Cette proposition du Ministre des Finances est également attendue dans le courant de 1990.

Le Ministre cite ensuite, à son tour, la réponse que le Ministre des Finances a donnée récemment à une question parlementaire à propos du report de la péréquation cadastrale. A cette occasion, le Ministre a déclaré qu'il avait en effet envisagé tout d'abord d'ajourner la péréquation de plusieurs années, et ce, dans le but de maintenir le système de péréquation

perekwatie. Gezien zich echter ondertussen dringende maatregelen opdringen voor de bescherming van de huurder tegen bepaalde misbruiken, wordt het uitstel van de perekwatie beperkt tot de duur van voornoemde maatregelen, te weten één jaar.

De Minister besluit dat het uitstel voor één jaar impliceert dat het Parlement, vóór einde 1990, in elk geval, al of niet op voorstel van de Regering, een wetgevend initiatief zal dienen te nemen met betrekking tot de perekwatie.

*
* *

Amendement n° 17 van de heer Foret wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

Artikel 12 wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt aangenomen met 15 tegen 3 stemmen.

De Rapporteur,

L. DEFOSSET

De Voorzitter,

J. MOTTARD

actuel. Etant donné qu'il s'est entre-temps avéré que des mesures urgentes devaient être prises pour protéger le locataire contre certains abus, il a décidé de limiter le report de la péréquation à la durée de ces mesures, à savoir un an.

Le Ministre déclare pour conclure que le report d'un an implique que le Parlement devra en tout cas, avant la fin de 1990, prendre une initiative législative en ce qui concerne la péréquation, que ce soit ou non sur la proposition du Gouvernement.

*
* *

L'amendement n° 17 de M. Foret est rejeté par 15 voix contre 3.

L'article 12 est adopté par 15 voix contre 3.

*
* *

L'ensemble du projet de loi est adopté par 15 voix contre 3.

Le Rapporteur,

L. DEFOSSET

Le Président,

J. MOTTARD