

Chambre des Représentants

SESSION 1985-1986

3 FÉVRIER 1986

PROPOSITION DE LOI

rectifiant certaines erreurs manifestes
dans la législation
sur les contrats de louage

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il est lassant de devoir examiner constamment, en matière de loyers, des textes légaux qui comportent des erreurs manifestes, de faire remarquer ces erreurs et de s'entendre répondre que l'on reconnaît ces erreurs mais que l'on refuse de les corriger. Il est lassant de déposer — chaque fois bien à temps — une proposition de loi sur les contrats de louage, de constater que l'examen de cette proposition est sans cesse reporté (parce que le problème n'est pas encore trop urgent) et de s'entendre dire, lors de l'examen du projet de loi sur les loyers, qu'il n'est plus possible de corriger une erreur parce que la loi doit être votée de toute urgence. Il est lassant de constater qu'un projet de loi doit être discuté par deux Chambres mais que la deuxième de celles-ci ne peut plus apporter aucune modification au texte. Il est lassant d'entendre certains représentants de la majorité déclarer qu'ils vont voter aujourd'hui une loi dont ils ne sont pas (entièrement) satisfaits, mais qu'ils déposeront demain une proposition visant à modifier la loi qu'ils auront votée la veille. Il est lassant de devoir déposer ou examiner sans cesse des propositions sur une même matière afin d'obtenir une loi sur les loyers qui soit tant soit peu correcte et équitable.

C'est un travail lassant pour le législateur que de devoir consacrer constamment son énergie au même sujet. C'est un travail lassant pour les commentateurs qui en ont plus qu'assez de devoir rédiger sans discontinuer des articles, des textes ou des fascicules pour expliquer la loi sur les loyers. C'est un travail lassant pour les juristes praticiens de devoir s'astreindre continuellement à des recyclages qui n'enlèvent rien à la confusion de la matière. C'est un travail lassant pour les locataires et les bailleurs qui se demandent chaque fois ce que le Gouvernement va encore imaginer et qui doivent se livrer à des calculs de plus en plus compliqués.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1985-1986

3 FEBRUARI 1986

WETSVOORSTEL

tot rechtzetting
van enkele duidelijke fouten
in de huurwetgeving

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het is vermoeiend om telkens opnieuw wetteksten over huur te moeten bespreken waar duidelijke fouten in zitten, om op die fouten te wijzen, om tenslotte die fouten te horen erkennen maar terzelfdertijd te horen dat men weigert die fouten te verbeteren. Het is vermoeiend om telkens ruim op tijd een voorstel i.v.m. huurwetgeving in te dienen, vast te stellen dat de behandeling daarvan alsmäär uitgesteld wordt (omdat het probleem nog niet dringend zou zijn) en dan bij de behandeling van de huurwet te horen verklaren dat een fout niet meer kan worden verbeterd omdat de wet hoogdringend moet worden gestemd. Het is vermoeiend aan te zien dat een wetsontwerp door twee Kamers moet worden besproken maar dat de tweede Kamer geen wijzigingen aan de tekst meer mag aanbrengen. Het is vermoeiend om sommige vertegenwoordigers van de meerderheid te horen verklaren dat zij vandaag een wet zullen goedkeuren waar ze niet (helemaal) tevreden over zijn, maar dat zij morgen een voorstel zullen indienen om de wet die zij gisteren goedkeurden opnieuw te wijzigen. Het is vermoeiend om over eenzelfde onderwerp telkens opnieuw voorstellen te moeten neerleggen of bespreken om een huurwet te bekomen die toch 'n beetje juist en 'n beetje rechtvaardig is.

Dit is een vermoeiende bezigheid voor de wetgever die steeds opnieuw zijn energie in hetzelfde onderwerp moet steken. Dit is een vermoeiende bezigheid voor commentatoren die telkens opnieuw artikels, teksten of boekjes moeten plegen om de huurwet uit te leggen en die dat grondig beu zijn. Dit is een vermoeiende bezigheid voor de praktijkjuristen die zich telkens opnieuw moeten bijscholen en er toch haast niet meer wijs uit raken. Dit is een vermoeiende bezigheid voor huurders en verhuurders die zich telkens opnieuw afvragen wat de Regering nu weer uit haar hoed zal toveren en die steeds ingewikkelder berekeningen moeten maken.

Chaque année, la période de Nouvel An nous réserve deux événements dont on peut se demander quel est le plus éreintant : examiner la loi sur les loyers ou courir le « Paris-Dakar ».

Il est heureux qu'un parlementaire ne se lasse jamais. Il lui arrive de soupirer, mais ceci fait, il se remet au travail pour essayer de rectifier ce qui ne va pas. Cette attitude s'impose une nouvelle fois en l'occurrence. Les deux dernières lois sur les contrats de louage contiennent trois erreurs manifestes en ce qui concerne le calcul de l'adaptation du loyer :

— la modération des loyers, qui s'étale sur trois ans, est nettement inférieure à la modération salariale, ce qui est tout à fait contraire au principe du Gouvernement selon lequel l'effort doit être identique pour toutes les couches de la population;

— dans certains cas, la modération des loyers sera appliquée deux fois plus longtemps que la modération salariale, ce qui est aussi contraire au principe selon lequel chacun doit contribuer dans la même mesure à la modération;

— l'indice de départ pour l'adaptation du loyer prévu dans les contrats de louage qui ont pris cours avant le 1^{er} janvier 1981 a été défini de manière erronée par la loi du 29 décembre 1983, ce qui aura une incidence négative pendant toute la durée de ces contrats.

Les aspects techniques des erreurs qui ont été commises et la manière d'y remédier sont exposés ci-après, dans le commentaire des articles.

Il s'agit en l'occurrence d'assurer un minimum d'équité. Si modération il y a, il n'est que juste qu'elle s'applique dans la même mesure à toutes les couches de la population. Malheureusement, la loi ne consacre pas ce principe. Elle impose aux revenus du travail un effort nettement plus important et éventuellement beaucoup plus long qu'aux revenus immobiliers.

La présente proposition vise seulement à rectifier les erreurs concernant le calcul du loyer et nous osons espérer que le Parlement voudra bien l'examiner et l'adopter sans délai. Dans le cas contraire, la seule conclusion possible serait que la majorité parlementaire entend que les travailleurs subissent une modération nettement supérieure à celle des propriétaires. Il faudra, dans ce cas, qu'elle ose le dire clairement.

Commentaire des articles

Article 1

Nous constatons que si l'on applique l'article 2 de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales pendant trois ans, il n'y a pas de parallélisme entre la modération des salaires et celle des loyers, alors que le Gouvernement n'a cessé de déclarer que celui-ci devait être respecté. La modération salariale implique que l'indexation des salaires soit diminuée de 2 % en 1984, de 4 % en 1985 et de 6 % en 1986. L'adaptation des loyers doit par conséquent subir une réduction similaire, soit 2 % en 1985, 4 % en 1986 et 6 % en 1987. C'est ce qu'affirmait aussi le Gouvernement, mais l'application de l'article 2 n'aboutit pas à ce résultat.

Exemple : un bail, conclu et entré en vigueur le 1^{er} janvier, prévoit un loyer de base de 10 000 F et une clause contractuelle d'indexation. Pour plus de facilité, nous supposons que l'indice des prix augmente chaque année de 6 % pendant trois ans.

Ieder jaar grijpen er rond Nieuwjaar twee evenementen plaats waarvan men zich kan afvragen welke het meest vermoeiend is : zich met de huurwet bezighouden of Paris-Dakar rijden ?

Gelukkig maar dat een parlamentslid geen vermoeidheid kent. Hij zucht wel eens, maar even daarna ligt de pen al opnieuw vast in zijn hand om te pogen recht te trekken wat krom is. Ook nu is dat opnieuw nodig. I.v.m. de berekening van de aangepaste huurprijs staan in de twee laatste huurwetten drie duidelijke fouten :

— de huurprijsmatiging bedraagt over drie jaren gespreid, veel minder dan de loonmatiging : dat is volkomen tegenstrijdig met het standpunt van de Regering dat alle bevolkingsgroepen eenzelfde inspanning moeten doen;

— gebeurlijk zal de huurprijsmatiging twee maal zo lang duren als de loonmatiging : ook dat is tegenstrijdig met het standpunt dat iedereen gelijkmatig moet inleveren;

— voor de aanpassing van de huurprijs van huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 begonnen werd in de wet van 29 december 1983 het aanvangsindexcijfer verkeerd gedefinieerd, wat nadelige gevolgen zal blijven hebben zolang die overeenkomsten lopen.

Voor de technische uitleg, over wat precies fout is en hoe dat kan worden verbeterd, zie de toelichting bij de artikelen.

Waar het hier om gaat, is om een minimum aan rechtvaardigheid. Als er dan toch moet worden ingeleverd, is het principe dat alle bevolkingsgroepen gelijkmatig moeten inleveren een eerbaar standpunt. Helaas, de wet maakt dit principe niet waar. Volgens deze wet moet er op het inkomen op arbeid veel meer en gebeurlijk ook veel langer worden ingeleverd dan op het inkomen uit onroerende eigendom.

In dit voorstel beperken we ons ertoe om de fouten bij de berekening van de huurprijs recht te zetten, en we durven er op rekenen dat het parlement dit voorstel met spoed zal willen behandelen en goedkeuren. Zoniet is de enige mogelijke conclusie dat de meerderheid in dit parlement wil dat werknemers veel meer inleveren dan eigenaars-verhuurders. Dan moet ze dat ook duidelijk durven zeggen.

Toelichting per artikel

Artikel 1

Als we artikel 2 van de herstellwet houdende sociale bepalingen van 22 januari 1985 gedurende drie jaar toepassen, stellen we vast dat er geen sprake is van parallelisme tussen loon- en huurprijsmatiging, waarvan de Regering nochtans steeds uitdrukkelijk gesteld heeft dat deze moet gerespecteerd worden. De loonmatiging betekent dat de aanpassing van het loon aan de stijging van het indexcijfer in 1984 verminderd wordt met 2 %, in 1985 met 4 % en in 1986 met 6 %. Dus moet ook de aanpassing van de huurprijzen in 1985 met 2 %, in 1986 met 4 % en in 1987 met 6 % verminderd worden. Dit beweerde ook de Regering. Maar de toepassing van artikel 2 geeft dit resultaat niet.

Een voorbeeld : een huurovereenkomst die afgesloten wordt en in werking treedt op 1 januari, met een basis-huurprijs van 10 000 F, en een contractueel beding over indexaanpassing. Voor de eenvoud van het voorbeeld veronderstellen we dat het indexcijfer gedurende drie jaar telkens met 6 % stijgt.

— Le loyer de 1985 ne pose aucun problème. Il aurait pu augmenter de 6 % au 1^{er} janvier et passer ainsi à 10 600 F. Il est réduit de 2 % de 10 000 F et passe à 10 400 F. La modération de 2 % est analogue à la modération salariale.

— Le loyer de 1986, adapté conformément aux clauses contractuelles et à l'article 1728bis du Code civil, atteint 11 200 F au 1^{er} janvier 1986. Ce montant est réduit de 2 % du loyer exigible au mois de décembre 1985, c'est-à-dire 2 % de 10 400 F, soit 208 F. Le nouveau loyer est donc de 10 992 F, ce qui représente toujours une modération de 2 %.

— Compte tenu de l'adaptation normale, le loyer de 1987 serait de 11 800 F. Ce montant est réduit de 2 % du loyer exigible en décembre 1986, c'est-à-dire 2 % de 10 992 F, soit 220 F. Le nouveau loyer est de 11 580 F, ce qui représente encore une modération de 2 %.

Une étude de la faculté de droit de la R. U. G. aboutit à la même conclusion, à savoir que la formule prévue à l'article 2 ne répond pas à l'intention énoncée par le Gouvernement. Ce problème a également été soulevé lors de l'examen du projet de loi de redressement contenant des dispositions sociales, notamment en Commission de la Justice de la Chambre.

Le Ministre de la Justice a soutenu au sein de la Commission que la modération des loyers doit avoir un effet cumulatif et que le texte de l'article 2 a effectivement un effet cumulatif. Le Ministre s'est référé à un calcul figurant dans le rapport de la Commission de la Justice du Sénat.

Il appert de ce rapport et du calcul qui y figure à titre d'exemple que le résultat est identique : la modération des loyers restera de l'ordre de 2 % en 1986 et en 1987.

Le texte de l'article 2 est rédigé de telle sorte que la modération se maintient à 2 % pendant les trois années et qu'elle ne peut avoir d'effet cumulatif, contrairement à la modération salariale. Le Ministre de la Justice a d'ailleurs reconnu ce fait lors du débat en séance publique de la Chambre.

Or, tant le Gouvernement que le Ministre de la Justice et les représentants des partis de la majorité ont toujours affirmé que toutes les couches de la population doivent contribuer dans la même mesure à la modération et qu'il faut donc un parallélisme entre la modération salariale et la modération des loyers.

S'il s'avère que le texte de la loi ne consacre pas ce principe, l'honnêteté et la justice les plus élémentaires exigent que cette erreur soit réparée et que le texte de la loi soit mis en concordance avec l'objectif de la loi. La présente proposition de loi répond à cette préoccupation.

Il appartient à présent au Parlement de prendre ses responsabilités. Notre proposition lui offre la possibilité de rectifier une erreur manifeste et de réparer une grave injustice.

Art. 2

L'article 3 de la loi de redressement contenant des dispositions sociales présente la même imperfection que l'article 2, à savoir que la modération des loyers n'est pas équivalente à la modération salariale et que les revenus du travail sont frappés plus lourdement que les revenus provenant de la location.

Il y a, selon le Gouvernement, un parallélisme entre la modération des salaires et des loyers, respectivement entre 1984 et 1985, entre 1985 et 1986, et entre 1986 et 1987. La suppression (partielle) de la modération des salaires en 1986 ne peut dès lors qu'entraîner une suppression (partielle)

— De huurprijs in 1985 stelt geen probleem. Normaal zou hij op 1 januari mogen stijgen met 6 %, tot 10 600 F. Hij wordt verminderd met 2 % van 10 000 F, tot 10 400 F. Er is een matiging van 2 %, parallel met de loonmatiging.

— De huurprijs in 1986. De aanpassing volgens de contractuele bedingen en volgens artikel 1728bis van het Burgerlijke Wetboek brengt de huurprijs op 1 januari 1986 naar 11 200 F. Deze prijs wordt verminderd met 2 % van de eisbare huurprijs in december 1985, dus met 2 % van 10 400 F, dus met 208 F. De nieuwe huurprijs wordt 10 992 F, of nog steeds een matiging van 2 %.

— De huurprijs in 1987. De normale aanpassing geeft 11 800 F. Deze prijs wordt verminderd met 2 % van de eisbare huurprijs in december 1986, dus met 2 % van 10 992 F, dus met 220 F. De nieuwe huurprijs wordt 11 580 F, of nog steeds een matiging van 2 %.

In een studie uitgaande van de rechtsfaculteit van de R. U. G. komt men tot hetzelfde besluit, nl. dat de regeling van artikel 2 niet beantwoordt aan de door de Regering vooropgestelde bedoeling. Dit probleem werd ook opgeworpen bij de parlementaire bespreking van de herstellwet houdende sociale bepalingen, o.m. in de Commissie voor de Justitie van de Kamer.

De Minister van Justitie hield in de Commissie vol dat de huurprijsmatiging cumulatief moet werken en volgens de tekst van het genoemde artikel 2 ook cumulatief werkt. De Minister verwees daarbij naar een berekening in het verslag van de Commissie voor de Justitie van de Senaat.

Als men dat verslag naleest en de berekening die men daar als voorbeeld geeft toepast bekomt men nogmaals hetzelfde resultaat : in 1986 en in 1987 blijft de huurprijsmatiging ongeveer 2 %.

De tekst van artikel 2 is zo opgesteld dat de matiging gedurende de drie jaar ongeveer 2 % blijft en niet cumulatief kan werken, en dit in tegenstelling tot de loonmatiging. Trouwens, de Minister van Justitie heeft dit tenslotte toegegeven in het debat in openbare zitting van de Kamer.

Nochtans hebben zowel de Regering, als de Minister van Justitie en de vertegenwoordigers van de meerderheidspartijen steeds het standpunt verdedigd dat alle bevolkingsgroepen gelijkmatig moeten inleveren en dus dat de loonmatiging en de huurprijsmatiging parallel moeten zijn.

Wanneer nu blijkt dat de tekst van de wet dit vooropgestelde standpunt niet waar maakt, is het een zaak van elementaire eerlijkheid en van fundamentele rechtvaardigheid dat men deze fout herstelt en dat men de tekst van de wet in overeenstemming brengt met de bedoeling van de wet. Met dit wetsvoorstel bieden wij daartoe de mogelijkheid.

Het is nu aan het Parlement om zijn verantwoordelijkheid op te nemen. Het heeft hier de kans om een duidelijke fout en een grove onrechtvaardigheid recht te zetten.

Art. 2

Bij artikel 3 van de herstellwet houdende sociale bepalingen stelt zich hetzelfde probleem als bij artikel 2, nl. dat de huurprijs- en de loonmatiging niet evenredig zijn en dat het inkomen uit arbeid zwaarder wordt getroffen dan het inkomen uit verhuur.

Tussen loon- en huurmatiging is er parallelisme, zo zeer de Regering, respectievelijk tussen 1984 en 1985, tussen 1985 en 1986, en tussen 1986 en 1987. Het (gedeeltelijk) vervallen van de loonmatiging in 1986 mag dus enkel leiden tot het (gedeeltelijk) vervallen van de huurmatiging in

de la modération des loyers en 1987. Or, tel n'est pas le cas. L'article 3 prévoit en effet que si le Roi détermine que la modération salariale prévue pour 1986 n'est pas ou n'est que partiellement appliquée, la limitation de l'adaptation des loyers prévue pour les années 1986 et 1987 cessera de produire ses effets ou ne les produira que dans la même mesure. Si la modération n'est appliquée que pendant deux ans au lieu de trois aux travailleurs, elle ne le sera donc que pendant une seule année aux propriétaires.

Il convient donc, ici aussi, de corriger un texte légal qui est, de toute évidence, contraire au principe du Gouvernement selon lequel la modération doit s'appliquer dans la même mesure à toutes les couches de la population et qui renferme une grave injustice.

Art. 3

L'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 comporte une erreur manifeste. Il prévoit que l'indice de départ sera toujours l'indice de décembre 1982. Les auteurs de l'article ont probablement supposé que l'adaptation de 1984 pourrait dans tous les cas avoir lieu le 1^{er} janvier; c'est pourquoi ils ont choisi l'indice d'un an auparavant (donc celui de décembre 1982) comme indice de départ.

Ce raisonnement n'est cependant pas tout à fait exact. Quand l'adaptation pourra-t-elle être demandée en 1984? « A partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer » (premier alinéa de l'article 10, a). Quand se situe la dernière adaptation légalement exigible du loyer? « A partir du 1^{er} janvier 1983 et pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation » (article 2, § 1^{er}, de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble). Dans la pratique, il se fait que pour de nombreux contrats, y compris ceux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, qui sont entrés en vigueur à la fin de l'année, l'adaptation n'a été demandée qu'au jour anniversaire du début du bail. Ceci signifie donc que pour de nombreux contrats datant d'avant le 1^{er} janvier 1981, l'adaptation ne pourra être demandée en 1984 qu'au 1^{er} octobre, au 1^{er} novembre, au 1^{er} décembre ...

Si nous faisons un rapide calcul, nous constatons qu'en appliquant la formule de l'article 10, a), de la loi du 29 décembre 1983, nous obtenons un loyer supérieur à celui que l'on aurait obtenu en appliquant l'indexation intégrale du loyer de base. En d'autres termes, l'application de cette loi annule entièrement la limitation des loyers de ces dernières années et aboutit même au résultat inverse!

Prenons un exemple. Un bail est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5 000 F. Chaque année, au 1^{er} décembre, le loyer est adapté au coût de la vie suivant les pourcentages prévus. En décembre 1983, nous obtenons donc un loyer de 5 955 F.

Quel sera le loyer adapté en 1984? Nous appliquons l'article 10, a). Le 1^{er} décembre 1984, le loyer peut être augmenté selon la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer légalement exigible en 1983} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de décembre 1982}}$$

$$\text{Nous obtenons le montant suivant: } \frac{5\,955 \times 193,69}{171,95} = 6\,708 \text{ F.}$$

1987. Welnu, dat is niet zo. Het genoemde artikel 3 bepaalt dat, indien de Koning besluit dat de voor 1986 in uitzicht gestelde loonmatiging niet of slechts gedeeltelijk wordt toegepast, de huurprijsmatiging voor 1986 en 1987 niet of slechts maar evenredigheid gevolg zal hebben. Indien werknemers dus slechts gedurende twee i.p.v. gedurende drie jaren moeten inleveren, dan moeten eigenaars-verhuurders slechts gedurende één enkel jaar inleveren.

Ook hier moet dus een wettekst, die duidelijk tegenstrijdig is met het regeringsstandpunt dat alle bevolkingsgroepen gelijkmatig moeten inleveren en die een zware onrechtvaardigheid inhoudt, worden verbeterd.

Art. 3

Artikel 10 van de wet van 29 december 1983 bevat een duidelijke fout. Het bepaalt dat als aanvangsindexcijfer steeds het indexcijfer van december 1982 zal gebruikt worden. Vermoedelijk gingen de opstellers er van uit dat de aanpassing in 1984 steeds zou mogen gebeuren op 1 januari, en namen daarom het indexcijfer van één jaar voordien (dat van december 1982 dus) als aanvangsindexcijfer.

Maar deze redenering is natuurlijk niet volledig juist. Wanneer mag de aanpassing in 1984 gevraagd worden? « Vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs », lezen we in de eerste alinea van artikel 10, a). Wanneer was de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs? « Vanaf 1 januari 1983 en voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing », bepaalt artikel 2, § 1, van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Nu is de praktijk zo dat voor veel contracten, ook van vóór 1 januari 1981, die in werking traden op het einde van het jaar, de aanpassing slechts gevraagd werd op de verjaardag van het begin van de huur. Dat betekent dus dat een pak contracten van voor 1 januari 1981 de aanpassing in 1984 slechts zal kunnen gevraagd worden op 1 oktober, 1 november, 1 december ...

Wat levert nu een kleine berekening op? Dat de toepassing van de formule van artikel 10, a) van de wet van 29 december 1983, een huurprijs geeft die hoger ligt dan de volledige indexering van de basishuurprijs! M.a.w.: de toepassing van deze wet maakt dat niet alleen de huurprijsbeperking van de laatste jaren volledig ongedaan wordt gemaakt, maar zelfs dat het tegenovergestelde resultaat wordt bereikt!

Wij nemen één voorbeeld. Een huurcontract dat in werking trad op 1 december 1980. Basishuurprijs is 5 000 F. Op 1 december van elk jaar wordt de huurprijs, met de jaarlijkse percentages, aan de kosten van levensonderhoud aangepast. Dat geeft ons in december 1983 een huurprijs van 5 955 F.

Wat wordt de aangepaste huurprijs in 1984? We passen artikel 10, a), toe. Op 1 december 1984 mag de huurprijs verhoogd worden volgens deze formule:

$$\frac{\text{wettelijke eisbare huur in 1983} \times \text{nieuwe index}}{\text{index december 1982}}$$

$$\text{Dat wordt: } \frac{5\,955 \times 193,69}{171,95} = 6\,708 \text{ F.}$$

Pour le nouvel indice, nous sommes évidemment obligé d'utiliser une évaluation de l'indice des prix pour le mois de novembre 1984.

Quel serait le loyer adapté en 1984 si l'on avait appliqué une indexation intégrale ? La formule à utiliser est la suivante :

$$\text{Ce qui nous donne : } \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}} = \frac{5\,000 \times 193,69}{146,64} = 6\,604 \text{ F.}$$

La conclusion est claire. En appliquant l'article 10, a, nous obtenons un loyer de 6 708 F, ce qui représente 104 F de plus que le loyer obtenu par une indexation intégrale. D'autres exemples donnent les mêmes résultats.

Il existe une telle distorsion pour tous les contrats de louage conclus avant le 1^{er} janvier 1981, pour lesquels l'adaptation du loyer, conformément aux dispositions de l'article 10, a) et des lois temporaires précédentes sur les loyers, ne peut se faire au 1^{er} janvier mais seulement à une date ultérieure. Plus le moment de l'adaptation est proche de la fin de l'année, plus cette distorsion est importante. Comme nous l'avons montré, la limitation du loyer des années précédentes sera, dans un certain nombre de cas, complètement annulée et l'on aboutira parfois même au résultat inverse (adaptation supérieure à l'indexation intégrale).

Cette mesure transitoire restera d'application pendant toute la durée des baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981. Cette mesure et la distorsion qu'elle peut provoquer auront donc encore une incidence pendant de nombreuses années. C'est pourquoi nous proposons d'apporter les corrections qui font l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 2 de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2. — Pendant chacune des années 1985, 1986 et 1987, les loyers, canons, redevances ou indemnités adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit et conformément aux dispositions légales, sont réduits.

Le montant de la réduction est égal, en 1985, à 2 %, en 1986, à 4 %, et en 1987, à 6 % du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

Art. 2

A l'article 3 de la même loi, les mots « pour les années 1986 et 1987 » sont remplacés par les mots « pour l'année 1987 ».

Als nieuwe index zijn we natuurlijk verplicht een prognose voor het indexcijfer van november 1984 te gebruiken.

Wat zou de aangepaste huurprijs in 1984 worden, als we volledig zouden indexeren ? Dan moeten we deze formule gebruiken :

$$\text{Dit geeft : } \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}} = \frac{5\,000 \times 193,69}{146,64} = 6\,604 \text{ F.}$$

De conclusie is duidelijk. Artikel 10, a, geeft het bedrag 6 708 F als aangepaste huurprijs, dit is 104 F meer dan een volledige indexering. Soortgelijke voorbeelden leveren dezelfde resultaten op.

Voor alle huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn en waarvoor de huurprijsaanpassing, volgens de bepalingen van artikel 10, a) en van de voorgaande tijdelijke huurwetten, niet op 1 januari maar slechts op een latere datum mag gebeuren, is er een scheeftrekking. Hoe later op het jaar de aanpassing mag gevraagd worden, hoe groter de scheeftrekking zal zijn. Zoals we aantoonen, zal in een reeks gevallen, de huurprijsbeperking van de voorgaande jaren volledig tenietgedaan worden of zal zelfs het omgekeerde resultaat bereikt worden (een aanpassing die groter is dan de volledige indexering).

Voor de overeenkomsten van vóór 1 januari 1981 blijft deze overgangsmaatregel van kracht zolang deze overeenkomst blijft lopen. De overgangsmaatregel, en dus ook de daarmee mogelijks gepaard gaande scheeftrekking, zal dus nog vele jaren uitwerking hebben. Daarom stellen wij voor alsnog de door ons voorgestelde verbetering aan te brengen.

L. VAN DEN BOSSCHE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 2 van de herstellwet houdende sociale bepalingen van 22 januari 1985 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Gedurende elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 worden de huurprijzen, cijzen, canons of de vergoeding aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor dan ook en overeenkomstig de wettelijke bepalingen, verminderd.

De vermindering is in 1985 gelijk aan 2 %, in 1986 gelijk aan 4 % en in 1987 gelijk aan 6 %, telkens van het bedrag dat wettelijk eishaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

Art. 2

In artikel 3 van dezelfde wet worden de woorden « voor de jaren 1986 en 1987 » vervangen door de woorden « voor het jaar 1987 ».

Art. 3

A l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, le dernier alinéa du littera a) est remplacé par la disposition suivante :

« L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée ».

27 janvier 1986.

Art. 3

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt het laatste lid van letter a) vervangen door de volgende bepaling :

« Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing volgens de voormelde wet had kunnen geschieden ».

27 januari 1986.

L. VAN DEN BOSSCHE
F. WILLOCKX
