

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1977-1978**

13 DECEMBER 1977

Voorstel van wet tot aanvulling van de Huisvestingscode inzonderheid met bijzondere bepalingen voor het Vlaamse gewest

(Ingediend door de heer Verleysen c.s.)

TOELICHTING

1. In de belangrijke centra is een groot tekort aan gezonde huurwoningen. Nochtans is het aantal leegstaande woongelegenheden vrij omvangrijk. De redenen van de niet-bewoning kunnen veelvuldig zijn: zij kunnen te wijten zijn aan de woning zelf (verouderd, ongezond, e.d.) of aan de houding van de eigenaar die om persoonlijke redenen niet tot verhuring overgaat.

De nadelen verbonden aan deze toestand zijn legio: denken we maar aan de verkrotting van de woning zelf, het verlies aan inkomsten voor eigenaar en overheid en vooral aan de noodzaak voor de overheid om steeds nieuwe woonuitbreidingsgebieden te ontsluiten.

Het algemeen belang vergt dat dit patrimonium volwaardig en volledig wordt ingeschakeld in de overheidsactie ter bevordering van de gezonde huisvesting.

Het ontbreekt de overheid echter aan een eigentijds instrument om doeltreffend in te grijpen. Het is de bedoeling van dit voorstel deze leemte op te vullen.

2. Aangezien deze niet-bewoonde woongelegenheden verspreid liggen over het grondgebied van de gemeente zal een onteigening door middel van de artikelen 66 en 69 van de Huisvestingscode (koninklijk besluit van 10 december 1970) niet kunnen geschieden. Het wil ons daarenboven ook niet als onontbeerlijk voorkomen deze eigendommen te onteige-

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1977-1978**

13 DECEMBRE 1977

Proposition de loi complétant le Code du Logement, notamment par des dispositions particulières à la région flamande

(Déposée par M. Verleysen et consorts)

DEVELOPPEMENTS

1. Dans les grands centres, on constate une grave pénurie d'habitations à louer suffisamment salubres. Et cependant, les logements inoccupés sont fort nombreux. Cette situation est due à diverses causes: il peut s'agir du logement lui-même (vétusté, insalubrité, etc.) ou de l'attitude du propriétaire qui, pour des raisons personnelles, ne le met pas en location.

Les inconvénients d'un tel état de choses sont multiples: qu'il suffise de songer à la taudisation, à la perte de revenus pour le propriétaire et pour les pouvoirs publics et surtout à la nécessité pour ces derniers de créer constamment de nouvelles zones d'extension de l'habitat.

L'intérêt général exige que ce patrimoine soit valablement et pleinement intégré dans l'action des autorités publiques en faveur de la salubrité du logement.

Or, celles-ci manquent d'un instrument moderne leur permettant d'intervenir avec efficacité. La présente proposition de loi vise précisément à combler cette lacune.

2. Comme ces logements inoccupés sont dispersés sur tout le territoire de la commune, il ne sera pas possible de les exproprier en vertu des articles 66 et 69 du Code du Logement (arrêté royal du 10 décembre 1970). Cette expropriation ne nous paraît d'ailleurs pas indispensable. Bien au contraire, nous optons résolument pour une nouvelle solution,

nen. Integendeel, we opteren bewust voor een nieuwe werkwijze, nl. het beheren door de overheid van deze woongelegenheden via een contract.

3. De overheid treedt in de plaats van de eigenaar om de woning te verhuren. Zijn er vooraf verbeteringswerken nodig, dan voert de overheid die uit. De woningen worden verhuurd volgens dezelfde principes als de woningen toebehorend aan de bouwmaatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

4. De contractuele huurprijs aan de eigenaar verschuldigd is gelijk aan het kadastraal inkomen van deze woning. Is het belastbaar inkomen voor deze woning, met toepassing van de belastingwetgeving echter hoger dan het kadastraal inkomen, dan wordt de contractuele huurprijs gelijk aan dit inkomen.

5. De duurtijd van het beheerscontract wordt vastgesteld op 27 jaar. Aan deze overeenkomst kan nochtans door de eigenaar een einde worden gemaakt, wanneer hij zelf of een van zijn afstammelingen de woning wenst te betrekken. Een opzegtermijn van 6 maanden dient nageleefd. Deze kan eventueel door de rechter verlengd worden.

6. Geen overnameprijs is verschuldigd bij het beëindigen van het contract. Wordt er op verzoek van de eigenaar echter voortijdig een einde aan de overeenkomst gemaakt dan wordt een vergoeding voor de verwezenlijkte en nog niet afgeschreven verbeteringswerken berekend pro rata de nog van kracht zijnde duurtijd van het contract. Voor elk semester voortijdige ontbinding van het contract dient 1/54 van het geïnvesteerde bedrag als vergoeding te worden betaald.

7. Het meest aangewezen om deze operatie uit te voeren zijn de gemeenten de OCMW's en de bouwmaatschappijen erkend door de NMH. Indien er echter een intercommunale voor ruimtelijke ordening en huisvesting bevoegd is voor het grondgebied van de gemeente kan ook deze instelling initiatieven terzake nemen.

8. We kunnen verschillende gevallen onderscheiden :

a) *Contract afgesloten op verzoek van de eigenaar.*

Wanneer een eigenaar zelf niet bij machte is de woning te saneren of het beheer ervan verder waar te nemen, kan hij zelf die woning ter beschikking stellen van de overheid.

b) *Contract afgesloten op initiatief van de overheid.*

— Gezonde woningen.

Woongelegenheden die sinds 6 maanden onbewoond blijven, kunnen door de overheid opgevorderd worden om ingeschakeld te worden in de actie ter bevordering van de gezonde huisvesting. Hiertoe volstaat een aangetekend schrijven waarin bepaald wordt, dat de overheid het beheer van deze woongelegenheden zal overnemen indien de woning niet verhuurd is binnen 90 dagen na afgifte van deze brief in het postkantoor.

à savoir la gestion contractuelle de ces logements par les pouvoirs publics.

3. Les pouvoirs publics sont subrogés au propriétaire pour la mise en location du logement. Si des travaux d'amélioration sont nécessaires au préalable, ce sont les pouvoirs publics qui les exécutent. Les logements sont mis en location selon les mêmes principes que les logements appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale du Logement.

4. Le loyer contractuel dû au propriétaire est égal au revenu cadastral. Si toutefois, en application de la législation fiscale, le revenu imposable est supérieur au revenu cadastral, le loyer contractuel est égal au revenu imposable.

5. La durée d'application du contrat de gestion est fixée à 27 ans. Le propriétaire peut cependant y mettre fin lorsqu'il souhaite occuper lui-même le logement ou le faire occuper par un de ses descendants. Un délai de préavis de six mois doit être observé. Le juge peut éventuellement le prolonger.

6. Il n'y a pas de frais de reprise à payer à l'expiration du contrat. Toutefois, s'il y est mis fin prématurément, à la demande du propriétaire, une indemnité proportionnelle à la durée restant à courir sera due pour les travaux d'amélioration réalisés mais non encore amortis. En cas de réalisation prématurée du contrat, une indemnité égale à 1/54 du montant investi devra être payée par semestre d'anticipation.

7. Les communes, les CPAS et les sociétés de construction agréées par la SNL sont le mieux indiquées pour effectuer cette opération. Mais si une intercommunale de logement et d'aménagement du territoire a compétence sur le territoire de la commune, elle pourra également prendre des initiatives en la matière.

8. On peut distinguer plusieurs cas :

a) *Contrats conclus à la demande du propriétaire.*

Lorsque le propriétaire n'est pas en mesure d'assainir lui-même le logement ou d'en assurer plus longtemps la gestion, il peut le mettre à la disposition des pouvoirs publics.

b) *Contrats conclus à l'initiative des pouvoirs publics.*

— Logements salubres.

Les logements inoccupés depuis six mois peuvent être réquisitionnés par les pouvoirs publics pour être intégrés dans leur politique en faveur de la salubrité du logement. Il suffit à cet effet d'une lettre recommandée précisant que les pouvoirs publics reprendront la gestion du logement si celui-ci n'est pas donné en location dans les 90 jours qui suivent le dépôt de la lettre à la poste.

— Verouderde, verbeterbare woningen.

Woongelegenheden die in hun huidige toestand niet meer verhuurbaar zijn, dienen te worden gemoderniseerd en gezondgemaakt. De aanvraag ertoe moet door de eigenaar worden ingediend binnen drie maanden nadat hij hiertoe een aanmaning van de overheid heeft ontvangen. Gebeurt dit niet dan treedt de overheid in zijn plaats.

Wordt de vergunning om de woning te verbeteren verleend, maar de werken niet voltooid binnen een behoorlijk tijdsbestek, dan kan ook de overheid de verdere afwerking en het beheer tot zich trekken. Wat onder een behoorlijk tijdsbestek dient te worden verstaan, zal door de Koning bepaald worden, rekening houdend met de aard, de moeilijkheidsgraad en de omvang van de vergunde werken.

c) Contracten opgesteld ingevolge een vonnis van de rechtbank.

Wanneer op verzoek van een huurder tot het saneren van de door hem betrokken woning, de rechtbank een vonnis velt met vermelding van de dringend en noodzakelijk uit te voeren werken, alsook de tijdslimiet bepaalt binnen welke deze werken moeten voltooid zijn, kan in hetzelfde vonnis bepaald worden dat het beheer van deze woongelegenheden aan de overheid kan of zal worden overgedragen indien de gestelde tijdslimiet niet geëerbiedigd wordt.

9. Het beheerscontract zelf moet volgende bindende bepalingen omvatten :

a) Duurtijd van het contract : 27 jaar, met opzeggingsmogelijkheid voor eigen bewoning of ten voordele van een der afstammelingen.

b) De voorwaarden die de overname en vergoeding regelen voor de eventueel aangebrachte verbeteringen in geval van voortijdige verbreking van de overeenkomst.

c) De huurprijs, die vastgesteld wordt op basis van het kadastraal inkomen zal herzien worden indien een herziening van het kadastraal inkomen nodig is, ingevolge de aangebrachte verbeteringswerken : dan wordt de huurprijs tot dit bedrag verhoogd. (Het principe dat hier wordt toegepast is het volgende : de opbrengst van de eigendom die principieel belastbaar is, wordt in werkelijkheid aan de eigenaar uitbetaald).

d) De beheersakten die toegelaten zijn. Dit zijn alle beheersakten met uitzondering van de vervreemding en de sloping.

e) De omstandige plaatsbeschrijving, bedoeld in artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 7 november 1973).

f) Hebben de verbeteringswerken tot gevolg dat de woning voor meer dan 50 pct. vernieuwd is, zodanig dat zij als een nieuwe woning wordt beschouwd, dan is er geen mogelijkheid tot vervroegde verbreking van het contract en wordt de jaarlijkse contractvergoeding teruggebracht b.v. tot 1 pct. van de geschatte waarde van de grond.

10. De financiering wordt verzekerd :

a) Via het Nationaal Fonds voor de Huisvesting wanneer erkende bouwmaatschappijen dit beheer waarnemen. Er wordt hier dan een nieuwe taak aan de NMH toevertrouwd.

— Logements vétustes améliorables.

Les logements qui, dans leur état actuel, ne conviennent plus à la location, doivent être modernisés et assainis. Une demande doit être introduite à cette fin par le propriétaire dans les trois mois de la réception d'une sommation des pouvoirs publics à ce sujet. Faute de quoi les pouvoirs publics se substituent à lui.

Dans le cas où l'autorisation d'améliorer le logement a été donnée mais où les travaux ne sont pas terminés dans un délai raisonnable, les pouvoirs publics peuvent également se charger eux-mêmes de leur achèvement ainsi que de la gestion des logements. Le Roi définira ce qu'il faut entendre par « délai raisonnable », compte tenu de la nature, du degré de difficulté et de l'importance des travaux autorisés.

c) Contrats conclus par suite d'un jugement du tribunal.

Lorsqu'à la requête d'un locataire désireux de voir assainir son logement, le tribunal prononce un jugement mentionnant les travaux nécessaires à effectuer d'urgence et fixe le délai dans lequel ils doivent être achevés, le même jugement peut décider que la gestion dudit logement pourra être ou sera confiée aux pouvoirs publics si le délai prévu n'est pas respecté.

9. Le contrat de gestion lui-même doit contenir les clauses obligatoires suivantes :

a) Durée du contrat : 27 ans, avec possibilité de résiliation pour occupation personnelle ou par un descendant.

b) Les conditions régissant la reprise et l'indemnisation pour améliorations éventuellement apportées, en cas de rupture prématurée du contrat.

c) Le loyer fixé sur la base du revenu cadastral sera revu s'il y a lieu à révision du revenu cadastral en raison des travaux d'amélioration effectués : le loyer sera alors porté à ce nouveau montant (la règle appliquée ici est la suivante : le produit de la propriété, lequel est en principe imposable, est en fait versé au propriétaire).

d) Les actes de gestion autorisés. Il s'agit de tous les actes de gestion, à l'exception de l'aliénation et de la démolition.

e) L'état des lieux détaillé prévu à l'article 1731 du Code civil (loi du 7 novembre 1973).

f) Si les travaux d'amélioration ont pour résultat que le logement soit rénové à plus de 50 p.c., de telle sorte qu'il soit considéré comme neuf, il n'est pas possible de résilier prématurément le contrat, et l'indemnité contractuelle annuelle est ramenée, par exemple, à 1 p.c. de la valeur estimative du terrain.

10. Le financement est assuré :

a) Par l'intermédiaire du Fonds national du Logement lorsque la gestion est assurée par des sociétés de construction agréées. La SNL se voit ainsi confier une nouvelle mission.

b) Via de normale financiering van de gemeenten en OCMW's, met name het Gemeentekrediet van België. De kredieten noodzakelijk voor deze opdracht kunnen echter geleend worden boven het normale leenvermogen van de betrokken overheid. De aflossing van de lening geschiedt door middel van de huurgelden en de eventuele toelage die door het Vlaamse gewest wordt verleend.

W. VERLEYSSEN.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 10 van de Huisvestingscode wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« 9° Het beheren van woningen, toebehorend aan derden, binnen de perken door de wet bepaald. »

ART. 2

Aan de Huisvestingscode wordt een titel III toegevoegd, luidende :

« *Titel III. — Bijzondere bepalingen voor het Vlaamse gewest.*

Enig Hoofdstuk. — Het verlenen van een beheersrecht aan de openbare besturen, over onbewoonde en/of te verbeteren woningen.

Artikel 78. — In de hierna opgesomde gevallen kunnen de gemeenten, OCMW's, de bouwmaatschappijen tot het nut van het algemeen en de intercommunale verenigingen, met het oog op verbetering en onderverhuring, de beheerslast van de woningen op zich nemen tegen betaling aan de eigenaar van een huurprijs die gelijk is aan het kadastraal inkomen of het belastbaar inkomen van deze woning, indien dit hoger is :

1° Op verzoek van de eigenaar zelf, indien deze niet in staat is het beheer of de verbetering van de woning op zich te nemen;

2° Op eigen initiatief, indien het om een gezonde woning gaat die sedert tenminste zes maanden onbewoond is en die negentig dagen na een aanmaning bij aangetekend schrijven niet verhuurd is;

3° Op eigen initiatief, indien het om een te verbeteren woning gaat en door de eigenaar geen aanvraag tot verbetering is ingediend, drie maanden na de aanmaning bij aangetekend schrijven of indien de uitvoering van de noodzakelijke verbeteringswerken langer duurt dan een door de Koning te bepalen termijn;

b) Par la voie normale de financement des communes et des CPAS, c'est-à-dire par le Crédit communal de Belgique. Pour ce qui est des crédits nécessaires au financement de cette mission, le pouvoir public intéressé sera cependant autorisé à dépasser sa capacité normale d'emprunt. L'emprunt sera amorti au moyen des loyers et de la subvention éventuellement accordée par la région flamande.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

L'article 10 du Code du Logement est complété par la disposition suivante :

« 9° La gestion de logements appartenant à des tiers, dans les limites prévues par la loi. »

ART. 2

Le Code du Logement est complété par un titre III, rédigé comme suit :

« *Titre III. — Dispositions particulières à la région flamande.*

Chapitre unique. — De l'octroi aux administrations publiques d'un droit de gestion des logements inoccupés et/ou à améliorer.

Article 78. — Dans les cas énumérés ci-dessous, les communes, les CPAS, les sociétés de construction d'utilité publique et les intercommunales peuvent se charger de la gestion des logements, en vue de l'amélioration et de la sous-location de ceux-ci, moyennant paiement au propriétaire d'un loyer égal au revenu cadastral ou au revenu imposable du logement si ce dernier est plus élevé :

1° A la demande du propriétaire lui-même, si celui-ci n'est pas en mesure d'assurer personnellement la gestion ou l'amélioration du logement;

2° D'initiative, s'il s'agit d'un logement salubre inoccupé depuis six mois au moins et non loué dans les nonante jours suivant la date d'une sommation par lettre recommandée;

3° D'initiative, s'il s'agit d'un logement à améliorer et que le propriétaire n'ait pas introduit une demande d'amélioration dans les trois mois suivant la date d'une sommation par lettre recommandée, ou que l'exécution des travaux d'amélioration nécessaires dépasse un délai à fixer par le Roi;

4° Bij vonnis van de rechtbank, indien de door de rechter vastgestelde termijn, ingevolge een verzoek tot sanering door de huurder, verstreken is.

Artikel 79. — In de gevallen, waarin artikel 78 voorziet, wordt een contract afgesloten voor een termijn van zevenentwintig jaar. Dit contract moet op straffe van nietigheid vermelden :

- 1° De duurtijd en de ontbindingsmodaliteiten;
- 2° De vergoeding voor verbeteringswerken bij voortijdige ontbinding;
- 3° De huurprijs;
- 4° De toegelaten beheersdaden;
- 5° Een omstandige plaatsbeschrijving volgens de modaliteiten van artikel 1731, 2° lid, van het Burgerlijk Wetboek;
- 6° De modaliteiten in geval van verbouwing voor meer dan 50 pct.

Artikel 80. — De voortijdige ontbinding van het contract is slechts mogelijk indien de eigenaar of echtgenoot en de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of echtgenoot, het goed persoonlijk en daadwerkelijk willen bewonen voor een termijn van minstens negen jaar.

De woning wordt alsdan ter beschikking gesteld na een opzegtermijn van zes maanden, eventueel verlengd bij vonnis van de rechter.

In dat geval moet voor de door de overheid uitgevoerde verbeteringswerken een vergoeding betaald worden, die niet lager mag zijn dan 1/54 van de kostprijs, per semester van de contractperiode die nog moest lopen.

Bij niet-naleving van de verbintenis bepaald in lid 1 van dit artikel, verwerft de betrokken overheid automatisch opnieuw het beheersrecht. In geval van verbouwing voor meer dan vijftig per honderd is geen voortijdige ontbinding mogelijk. De Koning bepaalt in dat geval de verschuldigde huurprijs.

De openbare besturen zijn niet bevoegd de in artikel 78 bedoelde woningen te verkopen of te slopen.

Artikel 81. — Voor de onderverhuur van woningen als bedoeld in artikel 78, zijn de bepalingen van artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 82. — Als zekerheidsstelling voor de gedane investeringen kan de overheid een hypothecaire inschrijving nemen. Deze inschrijving is verplicht zodra de kostprijs van de verbeteringswerken een door de Koning vast te stellen bedrag overschrijdt.

Artikel 83. — Indien de eigenaar de woning wenst te vreemden stelt hij de belanghebbende overheid hiervan bij aangetekend schrijven in kennis, minstens dertig dagen voor de openbare verkoop. In geval van onderhandse verkoop, geniet de betrokken overheid een recht van voorkoop, gedurende een periode van zestig dagen.

4° Par jugement du tribunal, si le délai fixé par le juge à la suite de l'introduction par le locataire d'une demande d'assainissement est venu à expiration.

Article 79. — Dans les cas prévus à l'article 78, un contrat est conclu pour une durée de vingt-sept ans. Ce contrat doit mentionner à peine de nullité :

- 1° La durée de validité et les modalités de résiliation;
- 2° L'indemnité pour travaux d'amélioration en cas de résiliation prématurée;
- 3° Le montant du loyer;
- 4° Les actes de gestion autorisés;
- 5° Un état des lieux détaillé, dressé suivant les modalités prévues à l'article 1731, deuxième alinéa, du Code civil;
- 6° Les modalités à observer en cas de transformation à plus de 50 p.c.

Article 80. — La résiliation prématurée du contrat n'est possible que si le propriétaire ou son conjoint ou les descendants ou enfants adoptifs du propriétaire ou de son conjoint veulent occuper personnellement et effectivement le bien pendant une durée de neuf ans au moins.

En pareil cas, le logement est rendu disponible après un délai de préavis de six mois, éventuellement prolongé par jugement du juge.

Dans ce même cas, une indemnité est due pour les travaux d'amélioration exécutés par les pouvoirs publics, laquelle ne peut être inférieure à 1/54 du coût de ces travaux par semestre de la période contractuelle restant à courir.

Si l'engagement prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article n'est pas respecté, l'autorité concernée recouvre automatiquement le droit de gestion. En cas de transformation à plus de 50 p.c., la résiliation prématurée est impossible. Le Roi fixe dans ce cas le montant du loyer qui est dû.

Les administrations publiques n'ont pas compétence pour vendre ou démolir les logements visés à l'article 78.

Article 81. — Les dispositions de l'article 1712 du Code civil sont d'application à la sous-location des logements visés à l'article 78.

Article 82. — Pour le cautionnement des investissements effectués, les pouvoirs publics peuvent prendre une inscription hypothécaire. Cette inscription est obligatoire dès lors que le coût des travaux d'amélioration dépasse un montant à fixer par le Roi.

Article 83. — Si le propriétaire désire aliéner le logement, il en informe l'autorité intéressée par lettre recommandée, trente jours au moins avant la vente publique. En cas de vente de gré à gré, l'autorité concernée jouit d'un droit de préemption pendant une durée de soixante jours.

Artikel 84. — Kredieten opgenomen bij het Gemeentekrediet van België door gemeenten of OCMW's, met het oog op het financieren van in artikel 78, 3° en 4°, genoemde saneringswerken, hebben geen invloed op het leenvermogen van de betrokken overheid. »

W. VERLEYSSEN.

P. D'HONDT-VAN OPDENBOSCH.

E. LEEMANS.

H. KUYLEN.

W. CLAEYS.

G. TURF-DEMUNTER.

Article 84. — Les crédits accordés par le Crédit communal de Belgique à des communes ou à des CPAS en vue du financement des travaux d'assainissement visés à l'article 78, 3° et 4°, n'ont aucune influence sur la capacité d'emprunt des autorités concernées. »