Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

4 DÉCEMBRE 1970

PROJET DE LOI

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

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui vous est soumis a pour objet la prorogation de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

La loi de 1964, de nature temporaire, devait cesser ses effets au 31 décembre 1966. Toutefois, à deux reprises, le Parlement a estimé que les conditions sociales et économiques qui avaient justifié le vote de la loi de 1964 existaient toujours et a prorogé celle-ci par les lois des 28 décembre 1966 et 24 décembre 1968.

Les motifs qui ont inspiré les auteurs de cette loi ont été résumés ainsi par le rapporteur de la Commission de la Justice du Sénat :

« mettre fin à l'augmentation abusive des loyers d'habitations modestes. appliquée par certains propriétaires qUI invoquent ou prétextent la péréquation cadastrale:

garantir aux preneurs d'habitations modestes une plus grande stabilité de loyers et une défense plus efficace contre les abus que pourraient commettre certains propriétaires:

protéger le pouvoir d'achat des personnes à revenus modestes et empêcher qu'elles ne soient privées d'une partie importante des divers avantages sociaux dont elles bénéficient actuellement »,

Ces motifs sont toujours d'actualité. On peut ajouter que libérer actuellement les loyers de ces habitations. exposerait les familles modestes à des augmentations de loyers qu'elles ne pourraient supporter ce qui les obligeraient à démé-

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

1 DECEMBER 1970

WETSONTWERP

tot wijziging en verlenging van de wet van 29 januari 1964, tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het doel van het U voorgelegde wetsontwerp is de verlenging van de geldigheidsduur van de wet van 29 januari 1964, tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonq eleqenheden.

De wet van 1964 was bedoeld voor een tijdelijke toestand en zou op 31 december 1966 ophouden van kracht te zijn. Het Parlement is echter reeds twee maal van oordeel geweest dat de sociale en economische omstandigheden die aan de uitvaardiging van de wet van 1964 ten grondslag liggen, zijn blijven bestaan en heeft de geldigheidsduur ervan verlengd bij de wetten van 28 december 1966 en 24 december 1968.

De auteurs van die wet hebben zich laten leiden door beweegredenen die door de verslaggever van de Senaatcommissie voor [ustitie als volgt werden samengevat ;

« een einde stellen aan de misbruiken, door sommige eiqenaars gepleegd inzake de huur van bescheiden woningen. hetzij onder voorwendsel of ten gevolge van de aanpassinq van het kadastraal inkomen;

een grotere zekerheid verlenen aan de huurders van bescheiden woningen wat betreft de stabiliteit van de huurprijzen alsmede een meer gewaarborgde verdediging tegen die eigenaars welke eventueel misbruiken zouden pleqen:

de koopkracht van de minderbegoede bescher men en tegelijkertijd voorkomen dat de verschillende sociale voordelen waarvan zij thans genieten voor een groot deel zouden teniet gedaan worden ».

Deze redenen zijn nog steeds geldig. Men zou er kunnen aan toevoeqen dat de vrijgeving van de huurprijs voor die woningen, tot gevolg zou hebben dat gezinnen met bescheiden inkomen worden blootqesteld aan een verhoging van

nager. Or, le nombre d'habitations qu'elles pourraient louer clans des conditions décentes d'occupation est insuffisant.

En effet, il résulte de renseignements fournis par le Ministre de la Famille et du Logement que si, par rétèrenee aux besoins quantitatifs, la situation du Logement en Belgique est satisfaisante (3490 000 logements pour 3160 000 familles), il n'en est pas de même au point de vue qualitatif. Ainsi 698 000 logements (20 %) sont insalubres et non améliorables,

Ces chiffres démontrent à suffisance que si les familles protégées par la loi du 29 janvier 1964 venaient à ne plus l'être, elles ne pourraient, vu leurs revenus modestes, que retrouver un logement inadéquat et probablement insalubre,

Dès lors, il paraît au Gouvernement qu'il convient de continuer à protéger les familles en leur permettant de conserver leurs logements actuels qui, s'ils ne sont pas toujours sans reproche, ont au moins le mérite d'être suffisants à leurs yeux et de ne pas les obliger au paiement d'tm loyer dépassant leurs ressources,

C'est l'objet de l'article premier du projet qui propose de proroger jusqu'au 31 décembre 1972 les baux relatifs aux habitations visées par la loi de 1961.

▪ ▪ ▪

Il n'est pas, d'autre part, sans intérêt de rappeler que la loi de 1964 n'empêche pas le bailleur de majorer le loyer; elle prévoit qu'en cas de désaccord à ce sujet entre preneur et bailleur le juge de paix statue en équité.

Au surplus, la loi ne s'applique qu'aux baux conclus avant le l"' octobre 1962 relatifs à des immeubles construits avant le 10 mai 1940, dont le revenu cadastral est minime (6 000 F dans les communes de moins de 5 000 habitants, 8 000 F dans les communes de 5 000 à 30 000 habitants; 12 000 F dans les communes de plus de 30000 habitants).

▪ ▪ ▪

Il n'existe pas de statistiques concernant le nombre de logements auxquels la loi de 1964 s'applique; toutefois, le nombre de litiges soumis aux juges de paix dans le cadre de la dite loi prouve que celle-ci garde encore son utilité.

	Affaires en conciliation	Jugements intervenus
1967	560	142
1968	333	152
1969	273	152
1970 (1er semestre)	105	57

▪ ▪ ▪

Il a paru au Gouvernement qu'il convenait, en outre. de combler une lacune de la loi du 29 janvier 1964. Toutes les législations antérieures de protection des loyers ont toujours prévu, suivant des modalités diverses d'ailleurs, une protection particulière des invalides, Le Gouvernement propose dans le cadre de la présente loi une protection spéciale en faveur des invalides à 66 % au moins.

Tel est l'objet de l'article 2 du présent projet de loi.

Le *Ministre de la Justice.*

A.VRANCKX

de huurprijs die hun lot verhuizing zou nopen. Het is echter zo, dat het aantal woningen die zij onder normale bewoningsvoorwaarden kunnen huren, ontoereikend is.

Uit inlichtingen verstrekt door het Ministerie van het Gezin en van Huisvesting blijkt immers dat de toestand in België wel voldoende is op het gebied van de hoeveelheid woningen (3490 000 woningen voor 3 160000 gezinnen). maar dat zulks niet het geval is wat betreft de hoedanigheid. Aldus zijn 698 000 woningen (20 %) ongezond en niet voor verbetering vatbaar.

Die cijfers bewijzen overduidelijk dat de hetrokken gezinnen, indien de bescherming door de wet van 29 januari 1964 geboden mocht wegvallen. uit aanmerking van hun gering inkomen zouden aangewezen zijn op onaangepaste en waarschijnlijk ongezonde woningen.

De Regering is derhalve van oordeel dat aan die gezinnen verder bescherming moet worden verleend door hen in de gelegenheid te stellen in hun huidige woning te blijven die, wellicht niet steeds onberispelijk, toch in hun ogen voldoende blijkt, en geen aanleiding geeft tot het betalen van een huurprijs boven hun middelen.

Dit is de strekking van artikel I van het ontwerp waarbij wordt voorgesteld de huurovereenkomsten met betrekking tot de bij de wet van 19M bedoelde woningen tot 31 december 1972 te verlengen.

* * *

Het is ook niet zonder belang eraan te herinneren dat de wet van 1964 niet verhindert dat de verhuurder de huurprijs verhoogt; zij bepaalt dat de vrederechter naar billijkheid beslist indien de huurder en de verhuurder geen overeenstemming bereiken.

Daarenboven is de wet enkel van toepassing op huurovereenkomsten gesloten vóór de lSI" oktober 1962 met betrekking tot onroerende goederen gebouwd vóór de 10" mei 1940. waarvan het kadastraal inkomen gering is (6000 F in gemeenten met minder dan 5 000 inwoners, 8000 F in gemeenten met 5 000 tot 30 000 inwoners; 12000 F in de gemeenten met meer dan 30 000 inwoners).

* • •

Er bestaat geen statistiek betreffende het aantal woningen waarop de wet van 1964 toepasselijk is; uit het aantal geschillen die in verband met genoemde wet voor de vrederechter werden gebracht, blijkt nochtans dat deze nog steeds nuttig blijft,

	Zaken door minnelijke schikking beëindigd	Vonnissen
1967 ."	560	142
1968	333	152
1969	273	152
1970 (I stu semester)	105	57

• • •

Verder was de Regering van oordeel dat tevens een leemte in de wet van 29 januari 1964 diende te worden verholpen, In alle vroegere wetgevingen betreffende de bescherming van de huurprijs werd steeds. trouwens onder de vorm van diverse uitvoeringsvoorschriften, in een bijzondere bescherming voor invalriden voorzien. In verband met deze wet stelt de Regering enkel een bescherming voor ten behoeve van personen die ten minste 66 % invalide zijn.

Dit is het doel van artikel 2 van deze wet.

De *Minister pan [ustitic,*

A.VRANCKX

PROJET DE LOI

BA.UDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 23 décembre 1946 portant création d'un Conseil d'Etat, notamment l'article 2. alinéa 2;

Vu J'urgence;
Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

Nous AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom. aux Chambres législatives. le projet de loi dont la teneur suit. :

Article premier.

Dans l'article 3, § 1°, de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, modifiée et prorogée par la loi du 28 décembre 1966 et prorogée par la loi du 24 décembre 1968, la date du « 31 décembre) 970 » est remplacée par la date du « 31 décembre 1972 ».

Art.2.

Dans l'article 3, § 3, de la même loi, la disposition suivante est insérée entre les alinéas 1 et 2 :

« Toutefois le retrait de la prorogation ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur appartient lui-même à cette catégorie, les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 66 % ».

Art.3.

La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 1971.

Donné à Bruxelles, le 3 décembre) 970.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI:

Le Ministre de *la rustice.*

A. VRANCKX.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierne [vezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op de wet van 23 december 1946 houdende instelling van een Raad van State. inzonderheid op artikel 2. tweede lid:
Gelet op de dringende noodzakelijkheid;
Op de voordracht van Onze Minister van [ustitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ;

Onze Minister van [ustitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp in te dienen waarvan de tekst volgt :

Artkei I.

In artikel 3, § I„ van de wet van 29 januari 1961. tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonqelegenheden, gewijzigd en verlengd bij de wet van 28 december 1966 en verlengd bij de wet van 24 december 1968. wordt de datum « 31 december)970 » vervangen door de datum « 31 december 1972 ».

Art.. 2.

In artikel 3. § 3, van dezelfde wet wordt tussen het eerste lid en het tweede lid de volgende bepaling ingevoegd:

« De intrekking van de verlenging mag echter niet tot gevolg hebben dat invaliden met een wettelijk vastgestelde invaliditeit van 66 % van hun woning worden beroofd. tenzij de verhuurder zelf tot die categorie behoort ».

Art.3.

Deze wet treedt in werking op I januari 1971.

Gegeven te Brussel, , 3 december 1970.

BOUDEWIJN.

VAN KONINGSWEGE :

De *Minister [Jan [ustitie,*

A.. VRANCKX. .