

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

24 NOVEMBER 1982

WETSONTWERP

tot tijdelijke regeling van de huur- en andere
overeenkomsten die het genot van een onroerend
goed verlenen

I. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER COLLIGNON

Art. 3

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — Het bedrag van de huur, de cijns, de canon
of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2, blijft
van toepassing tot 31 december 1983 in geval van vernieu-
wing van de overeenkomst tussen dezelfde partijen of in
geval van wijziging van de identiteit of de hoedanigheid van
de contractanten. »

VERANTWOORDING

De tekst van het ontwerp beoogt slechts het geval van verandering
van verhuurder. Aangezien die beperking niet voor de hand lijkt te
liggen, verdient het aanbeveling zich te richten naar de tekst die voor-
komt in de wet van 24 december 1981.

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BRANDE

Art. 2

In § 1, tweede lid, tweede regel, het woord « sluiting »
vervangen door het woord « inwerkingtreding ».

Zie :

440 (1982-1983) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

24 NOVEMBRE 1982

PROJET DE LOI

réglant temporairement les baux
et autres conventions
concédant la jouissance d'un immeuble

I. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. COLLIGNON

Art. 3

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 3. — Le montant des loyers, canon, redevance ou
indemnité fixé conformément à l'article 2 reste d'applica-
tion jusqu'au 31 décembre 1983 en cas de renouvellement
de la convention entre les mêmes parties ou en cas de modi-
fication d'identité ou de qualité des contractants. »

JUSTIFICATION

Le texte du projet ne vise que le cas de changement de bailleur.
Pourquoi cette limitation ? Il y a lieu de se ranger au texte adopté dans
la loi du 24 décembre 1981.

R. COLLIGNON

II. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. VAN DEN BRANDE

Art. 2

Au § 1, deuxième alinéa, à la deuxième ligne, remplacer
le mot « conclusion » par les mots « prise de cours ».

Voir :

140 (1982-1983) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 : Amendements.

VERANTWOORDING

De referentie naar de sluiting van de overeenkomst kan tot gevolg hebben dat onmiddellijk reeds na de aanvang van de uitvoering van de huurovereenkomst een aanpassing zou geschieden, zonder dat één jaar verlopen is. Inderdaad wordt het principe van één aanpassing per jaar aanvaard. Derhalve is het beter als referentiepunt te nemen de « inwerkingtreding ».

L. VAN DEN BRANDE
H. SUYKERBUYK
A. BOURGEOIS

III. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER RISOPOULOS

Art. 1

In § 2 het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Wie ook bij de niet-toepassing van een uitzonderingswet baat heeft, toch moet men principieel gekant zijn tegen het feit dat een belangengroep van de gemene regel kan afwijken.

In onderhavig geval is de begunstigde een publiekrechtelijke instelling die tegelijkertijd eigenaar en kennelijk huurder is van bepaalde woningen.

Het financiële belang dat blijkbaar door de Minister van Landsverdediging wordt aangevoerd, wettigt niet dat de deur opengelaten wordt voor andere, min of meer analoge uitzonderingen. De voorgestelde wet wil immers volstrekt algemeen zijn.

IV. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

In fine van § 1, de woorden : « voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1982 werden aangegaan. Voor vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden » weglaten.

VERANTWOORDING

1. De huidige tekst heeft steeds aanleiding gegeven tot verwarring. Het was steeds de bedoeling van de Commissie de aanpassing van de huurprijs met een bepaald percentage slechts te laten ingaan op de verjaardag van de huurovereenkomst. In de publieke opinie leeft echter de overtuiging dat op bijna automatische wijze alle huurprijzen op 1 januari mogen verhoogd worden.

Er zal alleen volledige duidelijkheid zijn indien uit de wetteksten blijkt dat er slechts een enkele datum is waarop de indexering kan ingaan, namelijk de verjaardag van de huurovereenkomst.

2. De huidige tekst brengt ook mede dat een huurprijs die reeds in de loop van 1982 werd verhoogd met 6 % op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst, opnieuw op 1 januari 1983 mag verhoogd worden. Zelfs na een huurverhoging met 6 % op bijvoorbeeld 1 oktober, november of december zou reeds na een paar maanden op 1 januari 1983 opnieuw een verhoging met 6 % mogelijk zijn.

A. BOURGEOIS
F. BAERT
L. VAN DEN BRANDE
G. VERHAEGEN

JUSTIFICATION

La référence à la conclusion du bail rendrait l'adaptation possible dès le début de l'exécution du bail, sans qu'une année se soit écoulée. En effet, le principe d'une adaptation par an est admis. Il est par conséquent préférable de prendre comme point de départ la « prise de cours ».

III. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. RISOPOULOS

Art. 1

Au § 2, supprimer le 2^e alinéa.

JUSTIFICATION

Quel que soit le bénéficiaire de la non-application d'une loi d'exception, il faut être hostile par principe à ce qu'un groupe d'intérêts puisse déroger à la règle commune.

En l'espèce, le bénéficiaire est un organisme de droit public qui est à la fois le propriétaire et le locataire apparent de certaines habitations.

L'importance de la justification financière invoquée semble-t-il par le Ministre de la Défense nationale, ne justifie pas la porte ouverte à d'autres exceptions plus ou moins analogues. La loi projetée se veut absolument générale.

B.-J. RISOPOULOS

IV. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. BOURGEOIS

Art. 2

In fine du § 1, supprimer les mots : « pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982. Pour les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1983 ».

JUSTIFICATION

1. Le texte actuel a toujours prêté à confusion. L'objectif de la Commission a toujours été de n'autoriser l'adaptation du loyer à concurrence d'un certain pourcentage qu'à la date anniversaire du bail. L'opinion publique est cependant convaincue du fait que tous les loyers peuvent être augmentés de manière quasi automatique au 1^{er} janvier.

Cette situation ne pourra être clarifiée que s'il apparaît dans les textes de loi que l'indexation ne peut avoir lieu qu'à une seule date, à savoir la date anniversaire du bail.

2. En vertu du texte actuel un loyer qui a déjà été augmenté de 6 % dans le courant de l'année 1982, à la date anniversaire de la conclusion du bail, pourrait à nouveau être augmenté au 1^{er} janvier 1983. Même après une augmentation de 6 %, par exemple au 1^{er} octobre, novembre ou décembre, une nouvelle augmentation pourrait déjà intervenir quelques mois plus tard, au 1^{er} janvier 1983.