

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

13 DECEMBER 1984

ONTWERP VAN HERSTELWET houdende sociale bepalingen

AMENDEMENTEN

Nr. 67 VAN DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 2.

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag voor de overeenkomsten die aan deze wet zijn onderworpen, het bedrag van de huurprijs of de contractuele vergoeding in de jaren 1985, 1986 en 1987 niet hoger zijn dan het bedrag van de laatste in het voorgaande jaar wettelijk eisbare huurprijs of contractuele vergoeding, verhoogd voor elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 met 3 % . »

VERANTWOORDING

1. De tekst van artikel 2 bepaalt uitdrukkelijk dat de huurprijs aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen, verminderd wordt en verwijst op geen enkele manier naar de wettelijke bepalingen die de uitwerking van die contractuele bedingen reeds beperken. Deze wettelijke bepalingen (tijdelijke huurwetten, wet van 29 december 1983) hebben de contractuele bedingen nochtans niet afgeschaft of hebben er zich niet van in de plaats gesteld, maar hebben enkel een maximum grens gesteld.

Onze collega's in de Senaat hebben er uitvoerig op gewezen dat, doordat de huurprijzen van de meeste lopende contracten reeds wettelijk werden beperkt en de tekst van artikel 2 met die wettelijke beperkingen geen rekening houdt, er in zeer veel gevallen geen nieuw matigingseffect zal worden bekomen.

Wij blijven er bij dat de tekst van artikel 2 op zijn minst slecht en onduidelijk werd opgesteld. De toepassing ervan zal tot de discussie leiden of de te verminderen huurprijs deze is aangepast enkel overeenkomstig de contractuele bedingen dan wel overeenkomstig de contractuele bedingen én de wettelijke bepalingen terzake.

2. Maar de tekst van artikel 2 stelt ons voor een ander, even belangrijk probleem.

Laat ons aannemen dat de tekst van artikel 2 zo wordt uitgelegd dat de te verminderen huurprijs wel degelijk de huurprijs is die aangepast werd overeenkomstig de contractuele bedingen én de terzake geldende wettelijke bepalingen. Als we dan artikel 2 gedurende drie jaar toepassen, stellen we vast dat er geen

Zie :

1075 (1984-1985):

- Nr. 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- Nr. 2 tot 6 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

13 DÉCEMBRE 1984

PROJET DE LOI DE REDRESSEMENT contenant des dispositions sociales

AMENDEMENTS

N° 67 DE M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 2.

• Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 2. — Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant du loyer ou de l'indemnité contractuelle relatifs aux conventions soumises à la présente loi, ne peut dépasser pour les années 1985, 1986 et 1987, le montant du dernier loyer ou de la dernière indemnité contractuelle légale — exigible de l'année précédente, majoré de 3 % pour chacune des années 1985, 1986 et 1987. »

JUSTIFICATION

1. Le texte de l'article 2 précise de manière explicite que les loyers adaptés conformément aux clauses contractuelles sont réduits et ne fait nullement référence aux dispositions légales limitant l'effet desdites clauses. Ces dispositions légales (lois temporaires sur les loyers, loi du 29 décembre 1983) n'ont toutefois ni supprimé, ni remplacé les clauses contractuelles, mais se limitaient à imposer un plafond.

Nos collègues du Sénat ont clairement montré que la nouvelle modération sera inopérante dans de très nombreux cas, les loyers fixés dans la plupart des contrats en cours ayant déjà fait l'objet de limitations légales dont le texte de l'article 2 ne tient aucun compte.

Nous maintenons que le texte de l'article 2 est pour le moins mal rédigé et peu clair. Son application se heurtera au problème de savoir si le loyer à réduire est celui adapté conformément aux seules clauses contractuelles ou conformément aux clauses contractuelles et aux dispositions légales en la matière.

2. Le texte de l'article 2 nous confronte toutefois à un autre problème, tout aussi important.

Admettons que l'explication de cet article confirme que le loyer à réduire est bien celui adapté conformément aux clauses contractuelles et aux dispositions légales en vigueur. Si l'article 2 est appliqué pendant 3 ans, nous constatons qu'il n'est pas question d'un parallélisme entre la modération des salaires et celle des

Voir :

1075 (1984-1985):

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 à 6 : Amendements.

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 basishuurprijs van 10 000 frank, en een contractuele beding over indexaanpassing. Voor de eenvoud van het voorbeeld veronderstellen we dat het indexcijfer gedurende drie jaar telkens met 6 % stijgt.

— De huurprijs in 1985 stelt geen probleem. Normaal zou hij op 1 januari mogen stijgen met 6 %, tot 10 600 frank. Hij wordt verminderd met 2 % van 10 000, tot 10 400 frank. 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 Burgerlijk Wetboek, brengt de huurprijs op 1 januari 1986 naar 11 200 frank. Deze prijs wordt verminderd met 2 % van de eisbare huurprijs in december 1985, dus met 2 % van 10 400 frank, dus met 208 frank. De nieuwe huurprijs wordt 10 992 frank, of nog steeds een matiging van 2 %.

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

Om in 1986 tot een matiging van 4 % te komen, zou men moeten vertrekken van de verminderde huurprijs in 1985, 10 400 frank dus, deze verhogen met de indexaanpassing, met 6 % dus, en daarvan dan 2 % van de in december van het vorige jaar eisbare huurprijs aftrekken. De wet laat dat echter geenszins toe. Artikel 1728bis, of voor contracten van vóór 1984 de overgangsbepalingen (art. 10) van de wet van 29 december 1984, leggen ondubbelzinnig vast wat de basishuurprijs is en wat het aanvangsindexcijfer is.

Artikel 2 bewerkstelligt geenszins een matiging van de huurprijzen die parallel loopt met de loonmatiging. De Regering pleegt het puurste boerenbedrog. Ze kondigt aan dat werknemers moeten inleveren maar dat eigenaars-verhuurders een even groot percentage op hun inkomen uit huur moeten inleveren.

De Regering ontwerpt echter een wet waardoor de eigenaars-verhuurders, over drie jaar gespreid en alle verhoudingen in acht genomen, nog niet één derde moeten inleveren van wat werknemers moeten inleveren.

Dit Parlement moet nu kiezen: ofwel volgt het de Regering in zijn bedrieglijke wetgeving, ofwel moet artikel 2 worden gewijzigd.

3. Wij stellen een nieuw en eenvoudig artikel voor, dat klaar en duidelijk bepaalt dat de huurprijs jaarlijks met niet meer dan 3 % mag stijgen.

Nr. 68 VAN DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 2.

(In bijkomende orde — zie nr. 67 *supra*)

1) In de eerste zin, na de woorden « aan welke factor ook » de woorden « en overeenkomstig de wettelijke bepalingen » invoegen.

2) De tweede zin vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

Zoals uitgelegd in de verantwoording bij ons amendement nr. 67 is de tekst van artikel 2 zo opgesteld dat de huurprijsmatiging geenszins parallel loopt met de loonmatiging, maar integendeel veel minder ver gaat.

In hoofddeorde stellen wij een artikel voor dat bepaalt dat de huurprijs in 1985, 1986 en 1987 telkens met niet meer dan een bepaald percentage mag stijgen.

In bijkomende orde stellen wij deze tekst voor, die minder eenvoudig is, maar tenminste het parallelisme tussen loon- en huurprijsmatiging eerbiedigt.

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 francs et une clause contractuelle d'adaptation à l'indice des prix. Pour plus de facilité, nous supposons que l'indice des prix augmente chaque année de 6 % pendant 3 ans.

— Le loyer de 1985 ne pose aucun problème. Il aurait pu augmenter de 6 % au 1^{er} janvier et passer ainsi à 10 600 francs. Il est réduit de 2 % de 10 000 francs et passe à 10 400 francs. 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 francs 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 francs, soit 208 francs. Le nouveau loyer est donc de 10 992 francs, ce qui représente toujours une modération de 2 %.

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

Pour parvenir à une modération de 4 % en 1986, il faudrait partir du loyer réduit de 1985, soit 10 400 francs, l'augmenter des 6 % d'adaptation à l'indice des prix et le réduire de 2 % du loyer exigible en décembre de l'année précédente. La loi ne permet toutefois nullement de procéder ainsi. L'article 1728bis du Code civil ou, pour les contrats antérieurs à 1984, les dispositions transitoires (article 10) de la loi du 29 décembre 1983, précisent clairement ce qu'il faut entendre par loyer de base et par indice de départ.

L'article 2 n'introduit nullement une modération des loyers évoluant parallèlement à la modération salariale. Le Gouvernement a recours à une supercherie grossière. Il annonce que les revenus des travailleurs seront soumis à une modération mais que les propriétaires devront consentir une modération analogue sur les revenus provenant des loyers des immeubles qu'ils donnent en location.

Or, le projet de loi déposé par le Gouvernement soumet les propriétaires à une modération qui, étalée sur trois ans et compte tenu de tous les aspects de la question, n'atteint pas le tiers de celle imposée aux travailleurs.

Il appartient à présent au Parlement de choisir: soit de suivre le Gouvernement et sa législation fallacieuse, soit de modifier l'article 2.

3. Le nouvel article que nous proposons est simple et précise clairement que les loyers ne peuvent augmenter de plus de 3 % par an.

N° 68 DE M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 2.

(En ordre subsidiaire — voir n° 67 *supra*)

1) A la première phrase, après les mots « à quelque facteur que ce soit », insérer les mots « et conformément aux dispositions légales ».

2) Remplacer la deuxième phrase par ce qui suit:

« 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. »

JUSTIFICATION

Ainsi que nous l'avons souligné dans la justification de notre amendement n° 67, le texte de l'article 2 n'établit aucun parallélisme entre la modération des loyers et la modération salariale, la modération des loyers étant nettement plus faible.

Nous proposons en ordre principal que l'augmentation des loyers ne puisse excéder un pourcentage déterminé en 1985, 1986 et 1987.

Le texte que nous proposons en ordre subsidiaire est plus complexe mais il a le mérite d'établir un parallélisme entre la modération salariale et la modération des loyers.

Nr. 69 VAN DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 3.

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — In artikel 11, § 3, van de wet van 29 december betreffende de huur van onroerende goederen, zoals aangevuld door de wet van 23 november 1984, worden de woorden « van het jaar 1984 » vervangen door « van de jaren 1984 of 1985 ».

VERANTWOORDING

Wij hebben reeds betoogd dat een huurprijsmatiging slechts schijnmatiging kan zij indien niet te zelfder tijd de huurovereenkomsten worden verlengd. Logischerwijze hebben wij dus voorgesteld de huurovereenkomsten te verlengen tot einde 1987. Indien men dat niet wil aanvaarden, moet men toch op zijn minst een verlenging tot einde 1985 aanvaarden. Dat kan door artikel 11, § 3, van de wet van 29 december 1983 te wijzigen.

Zoals reeds gezegd moet het ontworpen artikel 3 worden geschrapt omdat het Parlement zelf moet kunnen beslissen of de huurprijsmatiging ook in 1987 moet worden verdergezet.

Nr. 70 VAN DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 3.

(In bijkomende orde — zie nr. 69 *supra*)

De woorden « voor de jaren 1986 en 1987 » vervangen door de woorden « voor het jaar 1987 ».

VERANTWOORDING

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

Ook in deze bepaling veegt de Regering met het door haar aangekondigde parallelisme de vloer aan. Ofwel keurt de meerderheid in dit Parlement dit door de Regering ontworpen artikel 3 goed en dan bevestigt zij dat de werknemers gebeurlijk gedurende twee jaar en de eigenaars-verhuurders slechts gedurende één jaar zullen moeten inleveren. Ofwel moet zij dit amendement goedkeuren.

Nr. 71 VAN DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 4.

A. — In hoofdorde :**Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :**

« Art. 4. — Wanneer gedurende de periode van de beperking van de aanpassing bepaald in de artikelen 2 en 3, de overeenkomst wordt verlengd of overgedragen of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde of tussen één of meerdere nieuwe partijen, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2.

» Wanneer evenwel, op kosten van diegene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft, verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardestijging. »

VERANTWOORDING

Opdat de huurprijsmatiging min of meer sluitend zou zijn, moet bepaald worden dat ook wanneer een nieuwe huurder in een woning komt, de huurprijs niet mag worden verhoogd.

Dit is in het voorgestelde artikel 4 niet het geval. Dit heeft als gevolg dat eigenaars-verhuurders eigenlijk worden uitgenodigd om hun huurder buiten te zetten, om dan aan een nieuwe huurder een hogere huurprijs te vragen en zo aan de huurprijsmatiging te ontsnappen.

N° 69 DE M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 3.

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 3. — A l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, tel qu'il a été complété par la loi du 23 novembre 1984, les mots « de l'année 1984 » sont remplacés par les mots « des années 1984 ou 1985 ».

JUSTIFICATION

Nous avons déjà démontré qu'une modération des loyers n'est qu'une modération factice si elle ne s'accompagne pas d'une prorogation des baux. C'est pourquoi nous avons proposé en toute logique de proroger les contrats de louage jusqu'à fin 1987. Si cette proposition était jugée inacceptable, nous estimons qu'il devrait être possible d'accepter une prorogation jusqu'à fin 1985, qui peut être réalisée par la modification de l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983.

Ainsi que nous l'avons souligné, il faut supprimer l'article 3 prévu afin que ce soit le Parlement lui-même qui décide si la modération des loyers doit se poursuivre en 1987.

N° 70 DE M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 3.

(En ordre subsidiaire — voir n° 69 *supra*)

Remplacer les mots « pour les années 1986 et 1987 » par les mots « pour l'année 1987 ».

JUSTIFICATION

Il y a, affirme 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 la modération des loyers en 1987.

Le Gouvernement fait, ici aussi, litier du parallélisme qu'il a proclamé. La majorité parlementaire peut soit approuver l'article 3 présenté par le Gouvernement et confirmer ainsi que les travailleurs devront subir une modération durant deux ans et les propriétaires-bailleurs durant un an seulement, soit ne pas le faire. Dans ce cas, elle doit approuver le présent amendement.

N° 71 DE M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 4.

A. — En ordre principal :**Remplacer cet article par la disposition suivante :**

« Art. 4. — Si le bail fait l'objet d'une prorogation ou d'une cession pendant la période de limitation de l'ajustement prévue aux articles 2 et 3, ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties ou entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes, le loyer ne peut dépasser le montant résultant de l'application de l'article 2.

» Toutefois, lorsque celui qui donne l'immeuble ou une partie de celui-ci en jouissance a effectué à ses frais des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer qui correspond à l'augmentation réelle de cette valeur. »

JUSTIFICATION

Pour que la modération des loyers soit plus ou moins efficace, il y a lieu de préciser que le loyer ne peut pas davantage être augmenté à l'arrivée d'un nouveau locataire.

Cette précision fait défaut dans l'article 4 proposé. Les propriétaires-bailleurs sont dès lors en fait incités à donner congé à leur locataire, étant donné qu'ils pourront alors exiger un loyer plus élevé de la part du nouveau locataire et éluder ainsi la modération des loyers.

Wij stellen wel voor dat een verhoging van de huurprijs kan worden gevraagd wanneer de verhuurder investeringen deed om het gehuurde goed te verbeteren.

De tweede alinea van artikel 4 daarentegen moet worden geschrapt, want het is sociaal totaal onaanvaardbaar. De hogere huurwaarde, waarvan sprake in deze alinea, kan het gevolg zijn van door de overheid uitgevoerde of door de overheid betaalde werken. De verhuurder krijgt de kans om een hogere huurprijs te vragen voor werken die door de overheid geheel of gedeeltelijk werden betaald, of zelfs voor werken die door de huurder werden uitgevoerd en gefinancierd!

Het enige wat de vrederechter immers mag beoordelen is de normale huurwaarde van het goed. Door wie en met welk geld de eventuele waardeverhoging gerealiseerd werd, ontsnapt aan de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter. Het spreekt voor zich dat dit kan leiden tot zeer onrechtvaardige gevolgen.

Bovendien zijn de bepalingen van deze tweede alinea volledig tegenstrijdig met de filosofie van de stadskernvernieuwing en met een aantal uitdrukkelijke wettelijke bepalingen in dit kader. Wanneer ongezonde woningen worden gesaneerd of gerenoveerd en de overheid daarvoor premies of toelagen toekent, of wanneer de overheid door openbare werken een stadswijk renoveert, dan is het de bedoeling dat dit ten gunste komt van de oorspronkelijke bewoners. Door de bepalingen van alinea 2 van artikel 4 kan aan een huurder een gevoelig hogere huurprijs worden gevraagd, waardoor de minder begoede wordt verdreven.

Om al die redenen stellen wij voor alinea 2 te vervangen door een bepaling die duidelijk vastlegt dat de vrederechter slechts kan verhogen wanneer er verbeteringswerken werden gedaan die door de verhuurder zelf werden gefinancierd.

B. — In eerste bijkomende orde :

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Wanneer gedurende de periode van de beperking van de aanpassing bepaald in de artikelen 2 en 3, met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2 en mag de nieuwe overeenkomst aan de huurder evenmin zwaardere verplichtingen opleggen, inzake kosten, lasten, onderhoud of herstellingen.

» Wanneer evenwel, op kosten van degene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft, verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeverhoging. »

VERANTWOORDING

Indien men weigert te aanvaarden dat de huurprijs niet mag stijgen als een nieuwe huurder in de woning komt en dat men enkel dezelfde huurder wil beschermen i.g.v. nieuwe overeenkomst, dan moet men de zittende huurder tenminste afdoende beschermen. Het is dus totaal onvoldoende enkel en alleen te bepalen dat de huurprijs niet mag stijgen.

Er zijn immers tal van mogelijkheden om, met dezelfde formele huurprijs, de huurder toch meer te doen betalen. Men kan aan dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst opleggen waardoor hij voortaan de onroerende voorheffing moet betalen, of waardoor voortaan meer onderhoud en meer herstellingen ten laste van de huurder worden gelegd, of waardoor een forfait voor lasten en kosten wordt opgelegd die eigenlijk een verdoken huurprijsverhoging is.

Deze praktijken moeten worden verboden en daartoe strekt de aanvulling van de eerste alinea die wij voorstellen.

C. — In tweede bijkomende orde :

1) In het eerste lid, de woorden « die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » weglaten.

2) De tweede alinea vervangen door wat volgt :

« Wanneer op kosten van degene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft, verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeverhoging. »

VERANTWOORDING

Ten eerste menen wij dat, vermits de Minister herhaaldelijk benadrukte dat er een algemene matiging van de inkomens werd afgekondigd, de matiging van de huurprijzen ook algemeen moet zijn. Het toepassingsgebied van het voorgestelde artikel 4 mag dus niet worden beperkt tot de woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen.

Nous proposons néanmoins que le bailleur puisse demander une augmentation du loyer lorsqu'il a réalisé des investissements en vue d'améliorer le bien loué.

Le deuxième alinéa de l'article 4 doit par contre être supprimé, car il est tout à fait inadmissible du point de vue social. L'augmentation de la valeur locative, dont il est question dans cet alinéa, peut résulter de travaux exécutés ou subventionnés par les pouvoirs publics. Le bailleur reçoit la possibilité d'augmenter le loyer à la suite de travaux qui ont été financés en tout ou en partie par les pouvoirs publics, ou de travaux qui ont été exécutés et financés par le locataire lui-même !

Le juge de paix ne peut en effet statuer que sur la valeur locative normale du bien. Il ne lui appartient pas de se prononcer sur la personne qui a réalisé et financé l'augmentation éventuelle de la valeur. Il est évident que cette situation peut être à l'origine de graves injustices.

Les dispositions de ce deuxième alinéa sont en outre tout à fait contraires à la philosophie de la rénovation urbaine et à un certain nombre de dispositions légales dans ce domaine. L'assainissement ou la rénovation d'habitations insalubres à l'aide de primes ou de subventions des pouvoirs publics ou la rénovation d'un quartier urbain par les travaux publics doivent normalement profiter aux habitants initiaux. En vertu des dispositions du deuxième alinéa de l'article 4, le locataire peut être tenu de payer un loyer sensiblement plus élevé, ce qui exclut les moins favorisés.

Pour tous ces motifs, nous proposons de remplacer le deuxième alinéa par une disposition qui précise clairement que le juge de paix ne peut autoriser une augmentation du loyer que lorsque des travaux d'amélioration ont été effectués au frais du bailleur lui-même.

B. — En premier ordre subsidiaire :

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si pendant la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3, un nouveau contrat est conclu avec le même preneur, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2 et le nouveau contrat ne peut alourdir les obligations imposées au preneur en matière de frais, de charges, d'entretien ou de réparations.

» Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation, qui augmentent la valeur de la jouissance, ont été effectués aux frais de celui qui donne tout ou partie de l'immeuble en jouissance, le juge de paix peut accorder une augmentation du loyer correspondant à l'accroissement réel de la valeur. »

JUSTIFICATION

Puisque le Gouvernement refuse d'interdire que le loyer soit augmenté lorsqu'un nouveau locataire s'installe et qu'il ne veut protéger les locataires de cette catégorie que s'il est conclu un nouveau bail, il conviendrait à tout le moins d'assurer une protection efficace au locataire occupant.

Le blocage du loyer seul est une mesure totalement insuffisante qu'il est aisé de contourner. Il est, en effet, possible d'imposer au locataire un nouveau contrat qui, sans modifier le montant du loyer proprement dit, prévoit la prise en charge du précompte immobilier par le preneur ou une augmentation de la participation aux frais d'entretien ou de réparations ou encore, l'instauration de charges et de frais forfaitaires.

Ces pratiques, qui constituent en fait une augmentation déguisée, doivent être combattues. C'est pourquoi nous proposons de compléter le premier alinéa de l'article 4.

C. — En deuxième ordre subsidiaire :

1) Au premier alinéa, supprimer les mots « qui constitue la résidence principale du preneur ».

2) Remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Lorsque celui qui donne l'immeuble ou une partie de celui-ci en jouissance a effectué à ses frais des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer qui correspond à l'augmentation réelle de cette valeur. »

JUSTIFICATION

Tout d'abord, nous estimons que, puisque le Ministre a déclaré à plusieurs reprises que le Gouvernement entendait instaurer une modération générale des revenus, la modération des loyers doit aussi être générale. Dès lors, le champ d'application de l'article 4 proposé ne peut être limité aux logements qui constituent la résidence principale du preneur.

Ten tweede menen wij dat, om de redenen die we reeds aanhaalden, op zijn minst de tweede alinea moet worden vervangen door een bepaling die een huurverhoging slechts toelaat wanneer de verhuurder zelf investeringen deed.

D. — In derde bijkomende orde :

In het tweede lid, na de woorden « van het gehuurde goed » de woorden « *ten gevolge van nieuwe omstandigheden* » invoegen en de woorden « 10 % » vervangen door de woorden « 15 % ».

VERANTWOORDING

Klaarblijkelijk heeft de Regering hier een bepaling uit de handelshuurwet overgenomen, maar ze heeft er wel een en ander aan gewijzigd. Zonder dit te verantwoorden heeft ze 15 % vervangen door 10 %. Wij willen dat herstellen.

Bovendien moet er, zoals in de handelshuurwet, bepaald worden dat de huurprijs hoger of lager moet liggen t.g.v. nieuwe omstandigheden. Zoniet is het mogelijk dat de partijen bewust een huurprijs overeenkomen die lager ligt dan de normale huurwaarde, en dan een herziening verkrijgen van de vrederechter.

L. VAN DEN BOSSCHE.

Ensuite, nous estimons que, pour les raisons qui ont déjà été exposées, le deuxième alinéa doit au moins être remplacé par une disposition qui ne permet d'augmenter le loyer que lorsque le bailleur a effectué lui-même des investissements.

D. — En troisième ordre subsidiaire :

Remplacer le deuxième alinéa, à partir des mots « à charge d'établir », par ce qui suit : « *à charge d'établir qu'en raison de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer qui résulte des dispositions de l'article 2* ».

JUSTIFICATION

Le Gouvernement a repris une disposition de la loi sur les baux commerciaux mais en a modifié certains points. Sans aucune justification, il a remplacé 15 % par 10 %. Nous souhaitons rétablir le taux initial.

Il faut prévoir en outre, ainsi que le fait la loi sur les baux commerciaux, que le loyer peut être adapté en fonction de circonstances nouvelles. En l'absence d'une telle disposition, les parties pourraient fixer délibérément le loyer à un montant inférieur à la valeur locative normale et obtenir ainsi une révision par le juge de paix.