

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

18 MARS 1994

PROPOSITION DE LOI

**complétant le code civil
en ce qui concerne les règles
particulières aux baux relatifs
à la résidence principale
du preneur en vue d'instaurer
un loyer maximum**

(Déposée par M. Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'évolution de la législation relative aux baux montre que les loyers sont une matière importante et particulièrement délicate. Il arrive trop fréquemment que le loyer soit fixé en fonction du mécanisme de l'offre et de la demande sur le marché, ce qui a entraîné des mesures successives de contrôle et de libération des loyers.

L'évolution de la réglementation ⁽¹⁾ applicable aux loyers peut se résumer succinctement comme suit :

* entre la fin des années septante et 1982, les loyers, qui sont l'objet d'un blocage légal, évoluent moins rapidement que la moyenne des prix;

* en 1983, il est mis fin au blocage des loyers et ceux-ci connaissent une augmentation nettement plus forte que la moyenne des prix; même la modération des loyers (- 2 %) n'entrave pas cette augmentation;

⁽¹⁾ Pour plus de détails, on peut se reporter à : Eric Lanckswert et Luc Lavrysen, « De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid » in « Wonen in (on)zekerheid », Tegenspraak Cahiers, n° 6.

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

18 MAART 1994

WETSVOORSTEL

**tot aanvulling van de regels van het
burgerlijk wetboek betreffende de
huurovereenkomsten met betrekking
tot de hoofdverblijfplaats van
de huurder in het bijzonder om een
maximumhuurprijs in te stellen**

(Ingediend door de heer Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De geschiedenis van de huurwetgeving toont aan dat de huurprijs een belangrijk en bovenal « kwetsbaar » element is. Tezeer wordt de huurprijs overgelaten aan het marktmechanisme van « vraag en aanbod », met als gevolg afwisselende golven van ingrijpen op en loslaten van de huurprijs.

Sterk samengevat komt deze geschiedenis ⁽¹⁾ hierop neer :

* eind van de jaren zeventig tot 1982 stijgen de huurprijzen trager dan het prijsgemiddelde. Gedurende die jaren zijn de huurprijzen immers onderworpen aan een wettelijke huurblokkering;

* in 1983 neemt de huurstop een einde en stijgen de huurprijzen veel sterker dan het prijsgemiddelde; ook de huurprijsmatiging (- 2 %) heeft die versnelde huurprijsstijging niet geremd;

⁽¹⁾ Meer uitgebreid leze men daarover : Eric Lanckswert en Luc Lavrysen, « De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid » in *Wonen in (on)zekerheid*, Tegenspraak Cahiers, n° 6.

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

* la loi provisoire sur les loyers entre en vigueur en 1990; bien qu'elle ne prescrive pas de réel blocage des loyers, on constate qu'en 1990 et 1991, les loyers évoluent au même rythme que l'indice des prix;

* la nouvelle loi sur les loyers entre en vigueur en 1991; l'indice des loyers rattrape progressivement l'indice des prix à la consommation à partir de mars 1991 pour le dépasser dès septembre de la même année. Depuis janvier 1992, l'indice des loyers évolue deux fois, voire par moment deux fois et demi plus rapidement que l'indice des prix.

Cette évolution apparaît très clairement à la lumière des chiffres comparés de l'indice des prix à la consommation et de l'indice des loyers, présentés en annexe, ainsi que du graphique illustrant ces chiffres.

Il ne fait aucun doute, selon nous, que ces fortes hausses sont dues aux possibilités qui existent de contourner de la loi du 20 janvier 1991.

De nombreux propriétaires usent et abusent en effet de la faculté qui leur est offerte, d'une part, de résilier le bail sans motif et, d'autre part, de conclure des baux d'une durée inférieure à 3 ans, ce qui leur permet de fixer un nouveau loyer, nettement supérieur au précédent.

Afin d'exclure autant que possible ces abus et d'éviter que la réglementation des loyers puisse encore subir à l'avenir les vicissitudes inhérentes au bon ou au mauvais vouloir politique, nous proposons d'instaurer un système de loyers maximums liant le montant du loyer à une série de paramètres objectifs.

Nous nous permettons de faire observer d'emblée à tous ceux qui trouveraient cette idée révolutionnaire qu'une disposition similaire existe déjà depuis des années dans la législation sur le bail à ferme (articles 3, 15 et 17).

Plutôt que d'innover complètement, nous avons choisi de fonder le système proposé sur le revenu cadastral, ce qui permet de déterminer la valeur locative nette d'une habitation en fonction de divers éléments.

Certes, ce choix se heurte au fait que les revenus cadastraux en vigueur sont tout à fait dépassés, mais, afin de remédier à cet inconvénient, nous avons élaboré la formule suivante : $RC \times 5 \times \text{coefficient}$ visé à l'article 518 du CIR 1992.

Conformément à l'article 518 du CIR 1992, le RC est indexé à partir de 1991. Pour 1991, le coefficient était de 1,0503 et, pour 1992, il était de 1,0829.

Afin de compenser l'invariabilité du RC entre 1975 et 1991, nous préconisons d'appliquer le coefficient de multiplication 5.

Même si ce coefficient peut paraître arbitraire, étant donné qu'il vaut pour l'ensemble du pays, il n'en est en fait rien, puisque nous nous basons sur le R.C., qui est indubitablement fonction de la région dans laquelle se situe l'habitation.

Quant au coefficient 5, nous l'avons choisi sur la base des simulations suivantes ⁽²⁾ :

* in 1990 wordt de tijdelijke huurwet van kracht; hoewel deze geen echte prijsblokkering inhield, kan men vaststellen dat de huurprijzen in de jaren 1990-1991 de index volgden;

* in 1991 wordt de nieuwe huurwet van kracht; vanaf maart 1991 haalt de huurindex stilaan de consumptieindex in, en vanaf september 1991 is de huurindex hoger. Vanaf januari 1992 is de stijging dubbel zo groot, met pieken tot 2,5 keer zo groot.

De cijfers als bijlage, waarbij de consumptieindex vergeleken wordt met de huurindex, tonen dat duidelijk aan, net zoals de grafiek op basis van die cijfers.

Dat deze sterke huurprijsstijgingen samenhangen met de « achterpoortjes » van de wet van 20 januari 1991 staat voor ons buiten kijf.

Inderdaad, gebruiken en bovenal misbruiken vele eigenaars de mogelijkheid om enerzijds op te zeggen zonder motivering en anderzijds om contracten van minder dan 3 jaar te sluiten. Dan kan de huurprijs immers opnieuw vrij vastgelegd worden en wordt deze fiks verhoogd.

Om zowel maximaal deze misbruiken uit te sluiten als, alnaargelang de politieke (on)wil, om toekomstig ingrijpen op de huurprijzen te vermijden, stellen wij voor een systeem van maximale huurprijs in te stellen, waarbij de huurprijs gekoppeld wordt aan een aantal objectieve parameters.

Voor wie deze idee revolutionair lijkt, willen wij er toch op wijzen dat een soortgelijke bepaling al jaar en dag bestaat in de pachtwetgeving (artikelen 3, 15 en 17).

Eerder dan daartoe een volledig nieuw systeem uit te werken, grijpen wij terug naar het kadastraal inkomen, dat de nettohuurwaarde van een woning vastlegt op basis van verschillende indicaties.

Uiteraard rijst daarbij het probleem dat de actuele kadastrale inkomens compleet achterhaald zijn. Om dit euvel op te lossen hebben wij de volgende formule uitgewerkt : $KI \times 5 \times \text{coëfficiënt}$ bedoeld in artikel 518 WIB 1992.

Overeenkomstig artikel 518 WIB 1992 wordt het KI vanaf 1991 geïndexeerd. Voor 1991 was de coëfficiënt 1,0503 en voor 1992 was hij 1,0829.

Om de onveranderlijkheid van het KI tussen 1975 en 1991 op te vangen wordt een vermenigvuldigingsfactor 5 gebruikt.

Deze vermenigvuldigingsfactor kan arbitrair overkomen omdat hij voor het ganse land geldt. Dat wordt echter gecorrigeerd doordat gewerkt wordt met het kadastraal inkomen, dat duidelijk streekgebonden is.

Waarom precies 5? Wij hebben ons laten leiden door de volgende simulaties ⁽²⁾ :

⁽²⁾ Nous avons pris comme base une habitation ayant un RC de 29 300 francs.

⁽²⁾ Basis is een woning met een KI van 29 300 frank.

	1	2	3	4	5	6	7	8
Année — Jaar	KI1	KI2	Consomptie — Consumption	Loyer — Huur	Brut 1 — Bruto 1	Brut 2 — Bruto 2		
1975	29300	29300	12,8%	—	48638	48638	1,66	1,66
1976	33050	33050*	9,2%	—	54864	54863*	1,87	1,87
1977	36091	36091*	7,1%	9,2%	59911	59911*	2,04	2,04
1978	38654	39411	4,5%	7,2%	64165	65423	2,19	2,23
1979	40393	42249	4,5%	6,0%	67052	70133	2,29	2,39
1980	42211	44784	6,6%	7,5%	70070	74341	2,39	2,54
1981	44996	48188	7,6%	10,2%	74694	79991	2,55	2,73
1982	48416	53103	8,7%	8,1%	80371	88150	2,74	3,01
1983	52628	57404	7,7%	9,0%	87363	95291	2,98	3,25
1984	56681	62570	6,3%	7,3%	94090	103867	3,21	3,54
1985	60252	67138	4,9%	5,0%	100018	111449	3,41	3,80
1986	63204	70495	1,3%	3,7%	104919	117021	3,58	3,99
1987	64026	73103	1,6%	4,3%	106283	121351	3,63	4,14
1988	65050	76247	1,2%	3,6%	107983	126569	3,69	4,32
1989	65831	78991	3,1%	3,7%	109279	131126	3,73	4,48
1990	67871	81914	3,5%	3,2%	112667	135977	3,85	4,64
1991	70247	84535	3,2%	3,0%	116610	140329	3,98	4,79
1992	72495	87071	2,4%	5,9%	120341	144539	4,11	4,93
1993	74235	92209			123230	153066	4,21	5,22

1 = RC x taux d'accroissement de l'indice des prix à la consommation de l'année précédente. — *KI x stijgingspercentage consumptieindex vorig jaar.*

2 = RC x taux d'accroissement de l'indice des loyers de l'année précédente. — *KI x stijgingspercentage huurindex vorig jaar.*

3 = Augmentation annuelle de l'indice des prix à la consommation. — *Jaarlijkse stijging consumptieindex.*

4 = Augmentation annuelle de l'indice des loyers. — *Jaarlijkse stijging huurindex.*

5 = RC x 1,66. — *KI x 1,66.*

6 = RC x 1,66. — *KI x 1,66.*

7 = Brut 1 / 29 300. — *Bruto 1 / 29 300.*

8 = Brut 2 / 29 300. — *Bruto 2 / 29 300.*

* Indice des loyers = indice des prix à la consommation, à défaut de chiffres spécifiques. — *Huurindex = consumptieindex, bij gebrek aan specifieke cijfers.*

Sur la base de ces simulations, il faudrait utiliser un facteur de multiplication compris entre 3,98 et 4,79 pour 1991. Etant donné qu'il s'agit d'un loyer maximum, nous avons arrondi ce chiffre à l'unité supérieure. Le but est d'approcher les loyers actuels et de modérer les loyers futurs. On peut enfin également supposer que le nouvel « index-santé » s'appliquera aux indexations futures de loyers, ce qui aura un effet modérateur sur ceux-ci.

Selon ces simulations, le rendement locatif serait le suivant :

- * en 1991, entre 116 610 et 140 329 francs;
- * en 1992, entre 120 341 et 144 539 francs;
- * en 1993, entre 123 230 et 153 066 francs.

Sur la base de la formule que nous proposons, nous obtenons les loyers suivants :

- * pour 1991 : $29\,300 \times 5 = 146\,500$ ou 12 208 francs par mois;
- * pour 1992 : $29\,300 \times 5 \times 1,0503 = 153\,869$ ou 12 822 francs par mois;
- * pour 1993 : $29\,200 \times 5 \times 1,0829 = 158\,645$ ou 13 220 francs par mois.

Ces chiffres approchent donc manifestement la réalité actuelle dans le secteur de la location.

Le réalisme de ces chiffres est également étayé par le fait que la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij envisage de déterminer comme suit la valeur locative minimum normale pour les logements sociaux :

$$\text{RC} \times 100 \times \text{indice septembre année } n-1$$

$$60 \times \text{indice septembre 1974}$$

ce qui donnerait dans notre exemple :

$$\frac{29\,300 \times 100 \times 323,02}{60 \times 131,67} = 119\,801 \text{ francs pour 1993}$$

La formule proposée n'est évidemment valable que jusqu'à la péréquation des revenus cadastraux puis que l'on pourra alors se baser sur le revenu cadastral adapté pour fixer une valeur locative maximale.

Op basis van deze simulaties zou een vermenigvuldigingsfactor tussen 3,98 en 4,79 voor 1991 gebruikt moeten worden. Gelet op het feit dat het gaat om een maximale huurprijs hebben wij dit cijfer naar boven afgerond. Uiteindelijk is het de bedoeling om de actuele huurprijzen te benaderen en de prijzen in de toekomst te matigen. Tot slot kan ook aangenomen worden dat de nieuwe « gezondheidsindex » van toepassing zal zijn voor de toekomstige huurindexaties, wat een matigende invloed op de huurprijzen zal hebben.

Volgens deze simulaties zou de huuropbrengst zijn :

- * in 1991 tussen 116 610 en 140 329 frank;
- * in 1992 tussen 120 341 en 144 539 frank;
- * in 1993 tussen 123 230 en 153 066 frank.

Op basis van de door ons voorgestelde formule komen wij tot volgende huurprijzen :

- * voor 1991 : $29\,300 \times 5 = 146\,500$ of 12 208 frank per maand;
- * voor 1992 : $29\,300 \times 5 \times 1,0503 = 153\,869$ of 12 822 frank per maand;
- * voor 1993 : $29\,300 \times 5 \times 1,0829 = 158\,645$ of 13 220 frank per maand.

Deze cijfers benaderen dus duidelijk de actuele realiteit in de huursector.

Dat dit cijfer realistisch is wordt ook ondersteund door het gegeven dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij speelt met de gedachte om de normale minimumhuurwaarde voor sociale woningen als volgt te bepalen :

$$\text{KI} \times 100 \times \text{index september jaar } n-1$$

$$60 \times \text{index september 1974}$$

wat in ons voorbeeld zou geven :

$$\frac{29\,300 \times 100 \times 323,02}{60 \times 131,67} = 119\,801 \text{ frank voor 1993}$$

Uiteraard is de voorgestelde formule slechts geldig tot de péréquation van de kadastrale inkomens doorgevoerd wordt. Op dat moment kan immers het aangepaste kadastraal inkomen als uitgangspunt genomen worden om een maximale huurwaarde vast te stellen.

R. LANDUYT

PROPOSITION DE LOI**Article unique**

Un article *7bis* (nouveau), libellé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » du Code civil :

« Art. *7bis*. — Le loyer annuel ne peut toutefois jamais excéder le loyer maximum annuel.

Le loyer maximum annuel est obtenu par application de la formule suivante : revenu cadastral, multiplié par 5, multiplié par le coefficient visé à l'article 518 du Code des impôts sur les revenus 1992 de l'année précédente.

Si le loyer indexé conformément à l'article 6 ou revu conformément à l'article 7 excède le loyer maximum annuel, le loyer est limité à celui-ci. »

1^{er} mars 1994.

WETSVOORSTEL**Enig artikel**

In het burgerlijk wetboek wordt in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », een nieuw artikel *7bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *7bis*. — De huurprijs per jaar mag evenwel nooit meer bedragen dan de jaarlijkse maximale huurprijs.

De jaarlijkse maximale huurprijs wordt verkregen door de formule : kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 5, vermenigvuldigd met de coëfficiënt, bedoeld in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 van het jaar voordien.

Indien de indexatie, overeenkomstig artikel 6, of de herziening van de huurprijs, overeenkomstig artikel 7, de jaarlijkse maximale huurprijs overschrijdt, wordt de huurprijs tot deze laatste ingekort ».

1 maart 1994.

R. LANDUYT

ANNEXE 1

Indice base 1988		
Mois et année	Officiel	Loyer
janvier 1991	108,89	107,03
février 1991	109,25	107,84
mars 1991	108,80	108,47
avril 1991	108,86	108,89
mai 1991	109,25	109,20
juin 1991	109,74	109,54
juillet 1991	110,34	109,74
août 1991	110,68	109,98
septembre 1991	110,60	110,24
octobre 1991	111,01	110,57
novembre 1991	111,29	111,05
décembre 1991	111,09	111,34
janvier 1992	111,87	112,94
février 1992	111,72	114,12
mars 1992	111,75	114,90
avril 1992	111,87	115,28
mai 1992	112,28	115,56
juin 1992	112,64	115,98
juillet 1992	113,16	116,37
août 1992	112,97	116,60
septembre 1992	113,17	117,02
octobre 1992	113,41	117,26
novembre 1992	113,77	117,40
décembre 1992	113,76	117,75
janvier 1993	114,53	119,07
février 1993	114,82	120,01
mars 1993	115,02	120,78
avril 1993	115,12	121,35
mai 1993	115,30	121,72
juin 1993	115,32	122,11
juillet 1993	116,08	122,40
août 1993	116,57	122,70
septembre 1993	116,36	123,13
octobre 1993	116,50	123,47

BIJLAGE 1

Indexcijfer basis 1988		
Maand en jaar	Officieel	Huur
januari 1991	108,89	107,03
februari 1991	109,25	107,84
maart 1991	108,80	108,47
april 1991	108,86	108,89
mei 1991	109,25	109,20
juni 1991	109,74	109,54
juli 1991	110,34	109,74
augustus 1991	110,68	109,98
september 1991	110,60	110,24
oktober 1991	111,01	110,57
november 1991	111,29	111,05
december 1991	111,09	111,34
januari 1992	111,87	112,94
februari 1992	111,72	114,12
maart 1992	111,75	114,90
april 1992	111,87	115,28
mei 1992	112,28	115,56
juni 1992	112,64	115,98
juli 1992	113,16	116,37
augustus 1992	112,97	116,60
september 1992	113,17	117,02
oktober 1992	113,41	117,26
november 1992	113,77	117,40
december 1992	113,76	117,75
januari 1993	114,53	119,07
februari 1993	114,82	120,01
maart 1993	115,02	120,78
april 1993	115,12	121,35
mei 1993	115,30	121,72
juni 1993	115,32	122,11
juli 1993	116,08	122,40
augustus 1993	116,57	122,70
september 1993	116,36	123,13
oktober 1993	116,50	123,47

ANNEXE 2

BIJLAGE 2

