

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

18 DECEMBER 1980

WETSONTWERP

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

I. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT

Art. 4

Paragraaf 4 aanvullen met de volgende bepaling :

« In geen geval kan om de redenen bedoeld bij de letters b) en c) de verlenging ingetrokken worden tegenover huurders die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt. »

F. BAERT

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER LEVAUX

Artikel 1

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. Artikel 2, § 1, a) § 2, § 3, en de artikelen 3 en 5 zijn evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren ».

Zie :

707 (1980-1981):

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

18 DÉCEMBRE 1980

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. BAERT

Art. 4

Compléter le § 4 par ce qui suit :

« La prorogation ne peut, en aucun cas, être retirée pour les motifs visés aux lettres b) et c) si les preneurs ont atteints l'âge de 65 ans. »

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. LEVAUX

Article 1

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. L'article 2, § 1^{er}, a, § 2, § 3, et les articles 3 et 5 ne sont toutefois pas applicables aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées. »

Voir :

707 (1980-1981):

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling het gemeen recht met betrekking tot de bescherming van de huurder eenvormig te maken gezien in het licht van het recht op woongelegenheid, en vooral niet meer toe te laten dat, hoe paradoxaal zulks ook moge lijken, de huurder van een sociale woning minder goed zou zijn beschermd dan de huurder van een woning uit de privé-sector. De artikelen 2, 3 en 5 behoren tot de bevoegdheid van de gewestelijke overheid voor wat de sociale woningen betreft.

Art. 2

A) In hoofddorde :

§ 1 aanvullen met een letter b), luidend als volgt :

« b) Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling mag het maandelijks bedrag van de huur van de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen, voor de periode van 1 januari 1981 tot 31 december 1981 niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1980 wettelijk eisbaar is. »

B) In bijkomende orde :

Deze paragraaf aanvullen met een letter b), luidend als volgt :

« d) Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling mag het maandelijks bedrag van de huur van de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen, voor de periode van 1 januari 1981 tot 31 december 1981 niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1980 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %. »

VERANTWOORDING

In de diverse gewesten van het land en op grond van bijzondere bepalingen welke uitgevaardigd werden door de respectieve gewestelijke Executieven, werden de huurprijzen van de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen, in 1980 gemiddeld met 6 % verhoogd.

In elk gewest werden bepalingen uitgevaardigd tot verhoging van de huurprijzen in 1981 naar gelang van de ontwikkeling van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Zo is b.v. in Wallonië een eerste verhoging van de huurprijzen met 5 % vastgesteld op 1 januari 1981. Gelet op de huidige prijsontwikkeling en de toenemende inflatie is het niet uitgesloten dat er in 1981 nog een tweede verhoging met 5 % komt. Paradoxaal genoeg zouden de huurders van sociale woningen dus nog een grotere stijging van de huurprijzen te verwerven krijgen dan die van de particuliere sector.

In hoofddorde stellen wij daarom voor dat, na de stijging met 6 % in 1980, de huurprijzen geen nieuwe verhoging zouden kennen in 1981.

In bijkomende orde stellen wij voor dat de verhoging van de huurprijzen in 1981 niet mag uitstijgen boven die welke in de particuliere sector is toegestaan.

Art. 4

§ 4 aanvullen met een letter d), luidend als volgt :

« d) wanneer in het in artikel 1, § 2, bedoelde geval van de sociale woningen de huurder niet meer beantwoordt aan de inkomensvoorwaarden gesteld in de bepalingen die toepasselijk zijn op de huurovereenkomsten betreffende die woningen. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'uniformiser le droit commun en matière de protection du preneur, dans la perspective du droit au logement, et en particulier de ne plus permettre que, paradoxalement, le locataire soit moins protégé dans un logement social que dans le secteur privé. Les articles 2, 3 et 5 sont ceux qui relèvent de la compétence régionale pour ce qui concerne le logement social.

Art. 2

A) En ordre principal :

Compléter le § 1^{er}, par un littéra b), libellé comme suit :

« b) Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant mensuel du loyer des habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées ne peut dépasser pour la période du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, le montant légalement exigible au 31 décembre 1980. »

B) Subsidiairement :

Compléter le § 1^{er}, par un littéra b), libellé comme suit :

« b) Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant mensuel du loyer des habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées ne peut dépasser pour la période du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, le montant légalement exigible au 31 décembre 1980 majoré de 6 %. »

JUSTIFICATION

Dans les diverses régions du pays et par des dispositions particulières arrêtées par chaque exécutif régional, les loyers des habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par elle ont, en 1980, été augmentés en moyenne de 6 %.

Dans chaque région, des dispositions prévoient l'indexation des loyers en 1981 en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. C'est ainsi qu'une première hausse des loyers de 5 % est prévue au 1^{er} janvier 1981 en Wallonie. Avec l'évolution actuelle des prix et le nouveau développement de l'inflation, il n'est pas exclu qu'une nouvelle hausse de 5 % intervienne encore au cours de l'année 1981. Ainsi, paradoxalement, les locataires des logements sociaux seraient soumis à une hausse de loyer plus importante que dans le privé.

En ordre principal, nous estimons que le loyer de 1981 ne devrait pas subir encore une nouvelle augmentation suite à la hausse de 6 % de 1980.

En ordre subsidiaire, nous estimons que la hausse du loyer de 1981 ne devrait pas dépasser celle autorisée dans le privé.

Art. 4

Compléter le § 4, par un littéra d), libellé comme suit :

« d) lorsque dans le cas des logements sociaux visé à l'article 1^{er}, § 2, le preneur n'est plus dans les conditions de revenu fixées par les dispositions applicables aux conventions relatives à ces habitations. »

Art. 6bis (nieuw)

Een artikel 6bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6bis. — Geen enkele rechtsvordering ingesteld krachtens deze wet is ontvankelijk indien de eiser niet tevoren tot de rechter een verzoekschrift heeft gericht om de toekomstige verweerder ter minnelijke schikking te doen oproepen. De griffier geeft daarvan een ontvangbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de rechter de partijen op ter minnelijke schikking; van het verschijnen wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een overeenkomst wordt bereikt, worden de bewoordingen ervan vastgesteld in het proces-verbaal en de uitgifte wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging. Indien geen overeenkomst wordt bereikt, kan de rechter, indien de partijen aanwezig zijn, hen horen en uitspraak doen over de zaak, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dat geval of wanneer de verwerende partij niet verschenen is ter minnelijke schikking, stelt de rechter in tegenwoordigheid van de eiser de volgende terechtzitting vast. Op die terechtzitting wordt de verweerder, tegen consignatie van de kosten door de eiser, door de griffier opgeroepen bij gerechtsbrief, overeenkomstig artikel 40 van het Gerechtelijk Wetboek. »

VERANTWOORDING

Dank zij die procedure kunnen de ingezetenen die niet goed op de hoogte van juridische kwesties, sneller en goedkoper tot een billijke oplossing komen van het conflict waarbij zij betrokken zijn; bovendien wordt de taak van de rechters daardoor verlicht.

Art. 6bis (nouveau)

Insérer un article 6bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6bis. — Aucune action formée en vertu de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire. A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 40 du Code judiciaire. »

JUSTIFICATION

Cette procédure permet aux citoyens peu au fait des questions de droit de trouver plus rapidement et à moindre frais une solution équitable aux conflits; de plus, elle allège le travail des juges.

M. LEVAUX