

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1980-1981

5 DECEMBER 1980

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

MEMORIE VAN TOELICHTING

Het ontwerp van wet dat aan uw goedkeuring wordt voorgelegd heeft tot doel voor het jaar 1981 de aanpassing van de huurprijzen te regelen alsook de daaraan verbonden verlenging van de overeenkomsten.

Het sluit aan bij de uitzonderingswetten die sedert 1975 genomen werden in het kader van de inflatiebestrijding.

Zoals bekend is bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten ingediend dat niet alleen op definitieve wijze de aanpassing van de huurprijzen reglementeert doch verder ook nog andere punten van de huurwetgeving hervormt. De Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft reeds in juli 1979 een tekst goedgekeurd (Kamer van Volksvertegenwoordigers, B.Z. 1979, Stuk nr. 120/14). Deze tekst werd eveneens verzonden voor advies naar de Raad van State (zie ook Stuk nr. 120/16). De Regering hoopt in de nabije toekomst de hervorming van de huurwetgeving te kunnen beëindigen.

Door de bijzondere omstandigheden van het verleden ertoe gebracht, ziet de Regering zich verplicht de uitzonderingswetgeving met één jaar te verlengen.

In het kader van het vooropgestelde beleid van inkomensmatiging wordt de verhoging van de huurprijzen bepaald op maximum 6 ten honderd. De overeenkomsten worden met één jaar verlengd.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1980-1981

5 DECEMBRE 1980

Projet de loi modifiant la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet de loi qui est soumis à votre approbation a pour but de réglementer pour l'année 1981 les loyers ainsi que la prorogation des baux qui y est liée.

Il se réfère aux lois d'exception qui, depuis 1975, ont été adoptées dans le cadre de la lutte contre l'inflation.

Ainsi qu'on le sait, un projet de loi relatif aux contrats de louage est soumis à la Chambre des Représentants : non seulement il réglemente de manière définitive l'adaptation des loyers, mais encore il réforme d'autres points de la législation sur les baux. La Commission de justice de la Chambre des Représentants a, déjà en juillet 1979, approuvé un texte (Chambre des Représentants, S.E. 1979, doc. n° 120/14). Ce texte a été envoyé pour avis au Conseil d'Etat (voy. doc. n° 120/16). Le Gouvernement espère que dans un avenir rapproché la réforme de la législation sur les baux pourra être terminée.

En raison des circonstances particulières qui se sont passées, le Gouvernement se voit dans l'obligation de prolonger la législation d'exception d'une année.

Dans le cadre de l'action proposée en vue de modérer les revenus, l'augmentation des loyers est fixée à 6 p.c. au maximum. Les conventions sont prorogées d'un an.

De Regering stelt voor dezelfde techniek te gebruiken als voor de wetten van 13 november 1978 en 24 december 1979 en enkele bepalingen toe te voegen en te wijzigen in de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Artikel 1

Artikel 1 voegt een nieuwe alinea toe aan artikel 2 van de wet van 27 december 1977 en beperkt de toegelaten verhoging op maximum 6 pct. te berekenen op de wettelijk toegelaten huurprijs van 30 november 1980.

Artikel 2

Artikel 2 voorziet enkel in een aanpassing van de data.

Artikel 3

Artikel 3 verlengt de overeenkomsten tot op 31 december 1981. De wettelijke verlenging is immers noodzakelijk verbonden aan een prijsreglementering. Zoals in het verleden blijven de opzeggingsmogelijkheden bepaald in artikel 5 van de wet van 27 december 1977 bestaan.

De wet dient in werking te treden op 1 januari 1981.

*De Vice-Eerste Minister
en Minister van Economische Zaken,
W. CLAES.*

*De Minister van Justitie,
Ph. MOUREAUX.*

Le Gouvernement propose d'utiliser la même technique que celle qui fut retenue pour les lois des 13 novembre 1978 et 24 décembre 1979, et d'y insérer et modifier quelques dispositions de la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} insère un nouvel alinéa à l'article 2 de la loi du 27 décembre 1977 et limite l'augmentation autorisée à 6 p.c. au maximum, calculés sur le loyer légalement exigible au 30 novembre 1980.

Article 2

L'article 2 n'apporte qu'une modification de dates.

Article 3

L'article 3 proroge les conventions jusqu'au 31 décembre 1981. La prorogation légale est toujours nécessairement liée à une réglementation des prix. Comme par le passé, les possibilités de résiliation restent déterminées par l'article 5 de la loi du 27 décembre 1977.

La loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1981.

*Le Vice-Premier Ministre
et Ministre des Affaires économiques,
W. CLAES.*

*Le Ministre de la Justice,
Ph. MOUREAUX.*

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Overwegende dat de wettelijke bepalingen op 1 januari 1981 in werking moeten treden;

Gelet op de hoogdringendheid;

Op de voordracht van Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken en Onze Minister van Justitie en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

HEBLEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken en Onze Minister van Justitie zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

ARTIKEL 1

Aan artikel 2, § 1, van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 november 1978 en bij artikel 4 van de wet van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer, wordt een vierde lid toegevoegd, luidend als volgt :

« Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon en de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari 1981 tot 31 december 1981, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1980 voortvloeit uit de bepalingen van de vorige leden, verhoogd met 6 pct. »

ART. 2

In artikel 3 van dezelfde wet van 27 december 1977, gewijzigd bij artikel 3 van voornoemde wet van 13 november 1978 en bij artikel 5 van voornoemde wet van 24 december 1979 worden de woorden « 31 december 1980 » vervangen door de woorden « 31 december 1981 ».

ART. 3

In artikel 5, § 1, van dezelfde wet van 27 december 1977, gewijzigd bij artikel 4 van voornoemde wet van 13 november 1978 en bij artikel 6 van voornoemde wet van 24 decem-

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,
Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Considérant que les dispositions légales doivent entrer en vigueur le 1^{er} janvier 1981;

Vu l'urgence;

Sur la proposition de Notre Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques et de Notre Ministre de la Justice et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques et Notre Ministre de la Justice sont chargés de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont le texte suit :

ARTICLE 1^{er}

L'article 2, § 1^{er}, de la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, modifié par l'article 2 de la loi du 13 novembre 1978 et par l'article 4 de la loi du 24 décembre 1979 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire, est complété par un quatrième alinéa, rédigé comme suit :

« Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant du loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, le montant résultant au 30 novembre 1980 des dispositions des alinéas précédents, majoré de 6 p.c. »

ART. 2

Dans l'article 3 de la même loi du 27 décembre 1977, modifié par l'article 3 de la loi précitée du 13 novembre 1978, et par l'article 5 de la loi précitée du 24 décembre 1979, les mots « 31 décembre 1980 » sont remplacés par les mots « 31 décembre 1981 ».

ART. 3

Dans l'article 5, § 1^{er}, de la même loi du 27 décembre 1977, modifié par l'article 4 de la loi précitée du 13 novembre 1978 et par l'article 6 de la loi précitée du 24 décembre

ber 1979 wordt tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van deze wet die op 31 december 1980 van toepassing zijn, alsmede deze welke in werking treden in 1981 worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1981. »

ART. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1981.

Gegeven te Brussel, 3 december 1980.

BOUDEWIJN,

Van Koningswege :

*De Vice-Eerste Minister
en Minister van Economische Zaken,*

W. CLAES.

De Minister van Justitie,

PH. MOUREAUX.

1979, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

« Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi qui sont en vigueur au 31 décembre 1980, ainsi que celles qui entrent en vigueur en 1981, sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1981. »

ART. 4

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1981.

Donné à Bruxelles, le 3 décembre 1980.

BAUDOUIN,

Par le Roi :

*Le Vice-Premier Ministre
et Ministre des Affaires économiques,*

W. CLAES.

Le Ministre de la Justice,

PH. MOUREAUX.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 19e november 1980 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot wijziging van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen », heeft de 26e november 1980 het volgende advies gegeven :

Wegens een in het indieningsbesluit met bijzondere redenen omklede dringende noodzakelijkheid, beperkt de Minister zijn adviesaanvraag overeenkomstig artikel 3, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, tot het bevoegdheidsvraagstuk dat bij het ontwerp zou kunnen rijzen.



Het ontwerp bedoelt, door middel van wijzigingen in de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, dwingende regelen te stellen ten aanzien van particuliere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen tegen enige beloning, zoals huur, cijns, canon of vergoeding (zie artikel 38, § 1, van de wet van 30 maart 1976 waarnaar artikel 1 van de wet van 27 december 1977 verwijst voor het bepalen van haar werkingsfeer). Die dwingende regelen beperken de uitwerking van de overeenkomsten wat betreft :

a) het bedrag van de beloning, dat op 1 januari 1981 slechts met ten hoogste 6 pct. mag toenemen;

b) de duur van de overeenkomsten, die andermaal worden verlengd voor het hele jaar 1981.

De huisvesting is weliswaar onder de bevoegdheid van de Gewesten gebracht door artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Enerzijds echter doelt het ontwerp niet alleen op de voor huisvesting bestemde onroerende goederen. Anderzijds heeft het tot doel de overeenkomsten te verlengen en de verhoging van de daarin vastgestelde beloning te beperken.

Volgens de memorie van toelichting strekken deze maatregelen, zoals die van de andere sedert 1975 aangenomen uitzonderingswetten, om de inflatie te bestrijden en de inkomens te matigen.

Uit geen enkele bepaling van het ontwerp, evenmin trouwens als uit de memorie van toelichting, blijkt dat de huisvesting er in zodanige mate aan de orde zou komen dat van bevoegdheid van de Gewesten ter zake gesproken zou kunnen worden.

Gelet op deze gegevens behoort de in het ontwerp behandelde aan- gelegenheid tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

De kamer was samengesteld uit :

De Heren : P. TAPIE, kamervoorzitter,
Ch. HUBERLANT en P. KNAEPEN, staatsraden,
P. DE VISSCHER en F. RIGAUX, assessoren van de afde-
ling wetgeving,

Mevrouw : J. TRUYENS, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. PIQUET, eerste auditeur.

De Griffier,
J. TRUYENS.

De Voorzitter,
P. TAPIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 19 novembre 1980, d'une demande d'avis sur un projet de loi « modifiant la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble », a donné le 26 novembre 1980 l'avis suivant :

En raison d'une urgence spécialement motivée dans l'arrêté royal de présentation, le Ministre limite sa demande d'avis conformément à l'article 3, § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, à la question de compétence que le projet pourrait soulever.



Le projet de loi vise, par le moyen de modifications apportées à la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, à imposer des règles impératives aux conventions privées ayant pour objet la concession de la jouissance d'un immeuble, moyennant une rétribution quelconque telle que loyers, redevances, canons ou indemnités (voir l'article 38, § 1^{er}, de la loi du 30 mars 1976 auquel l'article 1^{er} de la loi du 27 décembre 1977 se réfère pour définir le champ d'application de cette dernière loi). Ces règles impératives limitent l'effet des conventions en ce qui concerne :

a) le prix de la rétribution qui ne pourra augmenter au 1^{er} janvier 1981 que de 6 p.c. au maximum;

b) la durée des conventions qui sont une nouvelle fois prorogées pendant toute l'année 1981.

Certes, le logement a été transféré à la compétence des Régions par l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Mais, d'une part, le projet ne vise pas seulement les immeubles destinés au logement. D'autre part, il a pour objet de proroger les conventions et de limiter l'augmentation des rétributions fixées par ces conventions.

Suivant l'exposé des motifs, ces mesures tendent, comme celles que portent les autres lois d'exception qui ont été adoptées depuis 1975, à lutter contre l'inflation et à modérer les revenus.

Il n'apparaît d'aucune des dispositions du projet, ni d'ailleurs de l'exposé des motifs, que le logement y soit en cause à un degré suffisant pour qu'une compétence des Régions puisse être retenue en l'espèce.

Compte tenu de ces éléments, la matière traitée par le projet de loi ressortit à la compétence du législateur national.

La chambre était composée de :

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,
Ch. HUBERLANT et P. KNAEPEN, conseillers d'Etat,
P. DE VISSCHER et F. RIGAUX, assesseurs de la section
de législation,

Madame : J. TRUYENS, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

Le Greffier,
J. TRUYENS.

Le Président,
P. TAPIE.