

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975.

25 MAART 1975.

WETSONTWERP betreffende de huurprijzen van woningen.

I. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER MANGELSCHOTS.

Art. 3.

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« De onroerende voorheffing mag in geen geval begrepen zijn in alle lasten of kosten door de huurovereenkomst aan de huurder uitdrukkelijk opgelegd ».

VERANTWOORDING.

De onroerende voorheffing is uiteindelijk een belasting op het inkomen van onroerende goederen en dient logischerwijze gedragen te worden door de genietende van dit inkomen, zoals zulks bij andere inkomensbelastingen het geval is.

J. MANGELSCHOTS.
L. HUREZ.
A. VAN HOORICK.
G. ONKELINX.
A. LARIDON.

II. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE.

TITEL.

A. — In hoofddeorde :

De titel vervangen door wat volgt :

« Wetsontwerp betreffende alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de pachtovereenkomsten en de verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen ».

Zie :

482 (1974-1975) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975.

25 MARS 1975.

PROJET DE LOI relatif aux loyers des immeubles d'habitation.

I. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. MANGELSCHOTS.

Art. 3.

Compléter cet article par ce qui suit :

« Le précompte immobilier ne peut en aucun cas être compris dans tous les frais ou charges expressément imposés au preneur par le bail ».

JUSTIFICATION.

Après tout, le précompte immobilier est un impôt sur les revenus de biens immobiliers et doit, logiquement, être supporté par le bénéficiaire de ces revenus, comme c'est le cas pour les autres impôts sur les revenus.

II. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. HAVELANGE.

INTITULE.

A. — En ordre principal :

Remplacer l'intitulé par ce qui suit :

« Projet de loi relatif à tous les baux, à l'exception des baux à ferme et de ceux consentis par les sociétés immobilières de service public ».

Voir :

482 (1974-1975) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

B. — In bijkomende orde :

De titel vervangen door wat volgt :

« *Wetsontwerp betreffende alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de pachtovereenkomsten, de handelshuurovereenkomsten en de verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen* ».

Artikel 1.

A. — In hoofdorde :

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« *Deze wet is toepasselijk op alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de pachtovereenkomsten en van de verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen* ».

B. — In bijkomende orde :

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« *Deze wet is toepasselijk op alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de pachtovereenkomsten, de handelshuurovereenkomsten en de verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen* ».

VERANTWOORDING.

Het wetsontwerp heeft tot doel bepaalde ongelijkheden weg te werken. Bijgevolg moet de maatregel tot alle soortgelijke gevallen worden uitgebreid.

Art. 4.

In § 2, letter b wijzigen als volgt :

« *b) de Brusselse agglomeratie: Alsemberg, Anderlecht, Oudergem, Beersel, Sint-Agatha-Berchem, Brussel, Kraainem, Diegem, Dilbeek, Drogenbos, Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Groot-Bijgaarden, Grimbergen, Hoeilaart, Ixelles, Jette, Koekelberg, Sint-Pieters-Leeuw, Linkebeek, Machelen, Meise, Sint-Jans-Molenbeek, Overijse, Sint-Genesius-Rode, Ruisbroek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Sterrebeek, Strombeek-Bever, Tervuren, Ukkel, Vilvoorde, Watermaal-Bosvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Sint-Stevens-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Zellik* ».

VERANTWOORDING.

Artikel 4, dat de werkingssfeer van de maatregelen tot blokkering van de huurprijzen omschrijft, bepaalt dat de bedragen van het kadastraal inkomen verschillen naar gelang van de grootte van de gemeenten en dat de gemeenten die deeluitmaken van een zelfde geheel, voor de toepassing van deze regeling worden beschouwd als gemeenten met 30 000 inwoners.

Deze regeling was ten volle verantwoord wegens de ontwikkeling van de huurprijzen in de stedelijke agglomeraties. Het spreekt vanzelf dat de « agglomeratie » als zodanig a priori geen uitstaans heeft met het politieke begrip agglomeratie dat bij de wet van 26 juli 1971 wordt vastgelegd. In ons recht bestaan reeds verschillende definities van de Brusselse agglomeratie. Zo geeft art. 3 van de statuten van de M.I.V.B. — deze statuten werden goedgekeurd bij de wet van 17 juni 1953 — de volgende bepaling :

« *Onder gewest Brussel, in de zin van dit artikel, dient te worden verstaan de stad Brussel en de gemeenten: Anderlecht, Diegem, Drogenbos, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Groot-Bijgaarden, Jette, Koekelberg, Kraainem, Machelen-bij-Vilvoorde, Oudergem, Ruisbroek, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Stevens-Woluwe, Tervuren, Ukkel, Vilvoorde, Vorst, Watermaal-Bosvoorde, Wezembeek-Oppem* ».

In deze opsomming is rekening gehouden met de werkelijke toestand inzake het openbaar vervoer.

De bedoeling van het onderhavige wetsontwerp moet uit dezelfde gezichtshoek worden beschouwd en in die zin lijkt het verantwoord alle inwoners van de in het amendement opgenomen gemeenten aan dezelfde regeling te onderwerpen. Samen vertegenwoordigen zij zowat 1 275 000 personen in een aaneensluitend woongebied.

B. — En ordre subsidiaire :

Remplacer l'intitulé par ce qui suit :

« *Projet de loi relatif à tous les baux, à l'exception des baux à ferme, des baux commerciaux et de ceux consentis par les sociétés immobilières de service public* ».

Article 1.

A. — En ordre principal :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« *La présente loi est applicable à tous les baux, à l'exception des baux à ferme et de ceux consentis par les sociétés immobilières de service public* ».

B. — En ordre subsidiaire :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« *La présente loi est applicable à tous les baux, à l'exception des baux à ferme, des baux commerciaux et de ceux consentis par les sociétés immobilières de service public* ».

JUSTIFICATION.

Le projet de loi a pour objet de supprimer certaines inégalités. Il convient donc d'étendre la mesure à tous les cas similaires.

Art. 4.

Au § 2, modifier le littéra b par ce qui suit :

« *b) l'agglomération bruxelloise: Alsemberg, Anderlecht, Audergem, Beersel, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Crainhem, Diegem, Dilbeek, Drogenbos, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Grand-Bigard, Grimbergen, Hoeilaart, Ixelles, Jette, Koekelberg, Leeuw-Saint-Pierre, Linkebeek, Machelen, Meise, Molenbeek-Saint-Jean, Overijse, Rhode-Saint-Genèse, Ruisbroek, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Sterrebeek, Strombeek-Bever, Tervueren, Uccle, Vilvorde, Watermaal-Boitsfort, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Woluwe-Saint-Etienne, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Zellik* ».

JUSTIFICATION.

L'article 4, qui définit le champ d'application des mesures de freinage des loyers, prévoit des montants de revenus cadastraux différents selon l'importance des communes, et précise que pour l'application de cette règle, les communes faisant partie d'un même ensemble sont considérées comme ayant 30 000 habitants.

Cette règle se justifiait pleinement en raison de l'évolution des loyers dans les ensembles urbains. Il est évident que « l'agglomération » ainsi prise en considération n'a, a priori, rien à voir avec la notion politique d'agglomération consacrée par la loi du 26 juillet 1971. Il existe déjà, dans notre droit, diverses définitions de l'agglomération bruxelloise. Ainsi, l'article 3 des statuts de la S.T.I.B. — statuts approuvés par la loi du 17 juin 1953 — précise :

« *Par région bruxelloise au sens du présent article, il faut entendre la ville de Bruxelles et les communes de: Anderlecht, Audergem, Berchem-Sainte-Agathe, Diegem, Drogenbos, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Grand-Bigard, Ixelles, Jette, Koekelberg, Kraainem, Machelen-lez-Vilvorde, Molenbeek-Saint-Jean, Ruisbroek, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Tervueren, Uccle, Vilvorde, Watermaal-Boitsfort, Wezembeek-Oppem, Woluwe-Saint-Etienne, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre* ».

Cette énumération tient compte des réalités en matière de transports en commun.

De façon analogue, il importe de considérer l'objectif bien précis du présent projet de loi et, en ce sens, il paraît justifié de soumettre au même régime tous les habitants des communes reprises dans l'amendement. Ensemble, ils représentent quelque 1 275 000 personnes dans un habitat fortement intégré.