

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975.

25 MAART 1975.

WETSONTWERP betreffende de huurprijzen van woningen.

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER BOURGEOIS.

DAMES EN HEREN,

I. — Inleiding.

De commissie besprak het door de Senaat overgezonden ontwerp in haar vergaderingen van 19 en 25 maart 1975.

Het ontwerp valt in twee delen uiteen :

1° een eerste deel houdende een algemene en blijvende regeling voor de indexering van gewone huishuren, met name de artikelen 2 en 3;

2° een tweede deel van tijdelijke aard : de artikelen 4, 5 en 6 waarbij bepaalde huurovereenkomsten worden beschermd.

De structuur van het ontwerp kan bondig als volgt worden ontleed :

— artikel 1 : het toepassingsgebied van de wet;

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, De Kerpel, Grafé, Martens, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, de heren Suykerbuyk, Uyttendaele. — Baudson, Bob Cools, Degroeve, Ghysbrecht, Laridon, Mathys, M^{re} Pétry echtg. Scheys. — de heren Albert Claes, Kempinaire, Mundeleer, Verberckmoes. — Havelange, Rouelle. — Baert, Belmans.

B. — Plaatsvervangers : de heren Beauthier, Lernoux, Mej. Steyaert, de heer Verhaegen. — M^{re} Adriaensens echtg. Huybrechts, de heren Dejardin, Glinne, Nyffels. — Jeunehomme, Kickx. — Bila. — Raskin.

Zie :

482 (1974-1975) :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975.

25 MARS 1975.

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

RAPPORT
FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE ⁽¹⁾,
PAR M. BOURGEOIS.

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Introduction.

La commission a examiné le projet transmis par le Sénat au cours de ses réunions des 19 et 25 mars 1975.

Le projet se compose de deux parties :

1° une première partie contenant un régime général et permanent d'indexation des loyers ordinaires, notamment les articles 2 et 3;

2° une seconde partie, de caractère provisoire, notamment les articles 4, 5 et 6, qui ont pour objet de protéger certains baux à loyer.

La structure du projet peut se décomposer succinctement comme suit :

— article 1 : le champ d'application de la loi;

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, De Kerpel, Grafé, Martens, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, MM. Suykerbuyk, Uyttendaele. — Baudson, Bob Cools, Degroeve, Ghysbrecht, Laridon, Mathys, M^{re} Pétry épouse Scheys. — MM. Albert Claes, Kempinaire, Mundeleer, Verberckmoes. — Havelange, Rouelle. — Baert, Belmans.

B. — Suppléants : MM. Beauthier, Lernoux, M^{re} Steyaert, M. Verhaegen, M^{re} Adriaensens épouse Huybrechts, MM. Dejardin, Glinne, Nyffels. — Jeunehomme, Kickx. — Bila. — Raskin.

Voir :

482 (1974-1975) :

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

- artikel 2, § 1 : toegelaten huurverhoging door indexerings;
- artikel 2, § 2 : andere toegelaten huurverhogingen;
- artikel 3 : de lasten en kosten;
- artikel 4 : beschermde huurovereenkomsten en toegelaten aanpassingen;
- artikel 5 : mogelijke andere verhogingen;
- artikel 6 : de verlenging van de huur en de intrekking ervan;
- artikel 7 : de rechtspleging;
- artikel 8 : de vermindering van huur, de terugbetaling ervan en de verjaring;
- artikel 9 : de nietigheid;
- artikel 10 : de inwerkingtreding van de wet en de geldigheidsduur ervan.

II. — Uiteenzetting van de Minister.

In de Senaatscommissie voor de Justitie werd het regeringsontwerp samen behandeld met het wetsvoorstel van de heer Pierson (*Stuk van de Senaat* n° 412/1 van 1974-1975) « tot beperking van de huur voor onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen ».

Er is echter een groot verschil in conceptie tussen beide teksten.

Het voorstel van de heer Pierson beoogt :

1° de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woningen verder te verlengen;

2° de huurprijs van appartementen en woningen, waarvan de huur respectievelijk niet hoger was dan 5 000 en 7 500 frank op 1 oktober 1973 volledig te blokkeren tot 30 september 1977;

3° voor de andere flats of huizen de overeengekomen indexerings te beperken tot het gedeelte van de huur dat hoger is dan 5 000 en 7 500 frank.

Wat de draagwijdte van het regeringsontwerp betreft, verwijst de Minister naar de memorie van toelichting (*Stuk van de Senaat* n° 501/1 van 1974-1975) en naar het verslag van de Senaatscommissie (*Stuk van de Senaat* n° 501/2 van 1974-1975).

Door de Senaat werden verschillende wijzigingen in het ontwerp aangebracht.

In de eerste plaats strekt het ontwerp ertoe een mathematisch juiste formule van verhoging van de huurprijs op te leggen in de gevallen waarin de partijen overeengekomen zijn om de huurprijs te binden aan het indexcijfer der consumptieprijzen of aan enige andere index, met dien verstande dat de gunstigste formule voor de huurder behouden blijft (art. 2).

Verder beoogt het ontwerp de huurprijzen voor bepaalde categorieën van woningen te stabiliseren door vanaf 1 december 1974 slechts één jaarlijkse verhoging toe te laten bij toepassing van een jaarlijks te bepalen coëfficiënt op een basishuurprijs.

Het ontwerp is dus niet zozeer gesteund op het feit dat er een zeker tekort aan woningen bestaat, zoals dit nog wel het geval was vóór de wet van 29 januari 1964, maar het vloeit veeleer voort uit de noodzaak om in de huidige periode van inflatie en grote prijsstijgingen willekeurige huurprijsverhogingen onder bedreiging van opzeg tegen te gaan.

De Minister wijst er ook op dat gedurende de voorbereidende besprekingen gebleken is dat onmogelijk alle geval-

- article 2, § 1 : les augmentations du loyer autorisées par indexation;
- article 2, § 2 : les autres augmentations du loyer autorisées;
- article 3 : les frais et les charges;
- article 4 : les baux protégés et les adaptations autorisées;
- article 5 : les autres augmentations possibles;
- article 6 : la prorogation du bail et le retrait de celui-ci;
- article 7 : la procédure;
- article 8 : la réduction du loyer, sa restitution, la prescription;
- article 9 : la nullité;
- article 10 : l'entrée en vigueur de la loi et la durée de sa validité.

II. — Exposé du Ministre.

La Commission de la Justice du Sénat a examiné conjointement le projet du Gouvernement et la proposition de loi de M. Pierson (*Doc. du Sénat* n° 412/1 de 1974-1975) « limitant l'augmentation des loyers à usage principal d'habitation ».

La différence de conception entre ces deux textes est toutefois considérable.

La proposition de M. Pierson vise à :

1° proroger une nouvelle fois la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes;

2° bloquer intégralement jusqu'au 30 septembre 1977 les loyers des appartements et habitations qui n'étaient pas supérieurs à respectivement 5 000 et 7 500 francs par mois au 1^{er} octobre 1973;

3° limiter, pour les autres appartements ou habitations, l'indexation convenue à la partie du loyer supérieure à 5 000 et à 7 500 francs par mois.

En ce qui concerne la portée du projet de loi, le Ministre a renvoyé à l'exposé des motifs (*Doc. du Sénat* n° 501/1 de 1974-1975) ainsi qu'au rapport de la Commission de la Justice du Sénat (*Doc. du Sénat* n° 501/2 de 1974-1975).

Diverses modifications ont été apportées au projet par le Sénat.

Le projet de loi vise en premier lieu à imposer une formule mathématique exacte d'augmentation du loyer dans les cas où les parties ont convenu de lier celui-ci à l'indice des prix à la consommation ou à tout autre indice, étant entendu que la formule la plus favorable est maintenue pour le locataire (art. 2).

Le projet de loi vise, en outre, à stabiliser les loyers pour certaines catégories d'habitations, en n'autorisant plus, à partir du 1^{er} décembre 1974, qu'une seule augmentation annuelle par application à un loyer de base d'un coefficient à déterminer annuellement.

Le projet de loi ne résulte donc pas tant de l'existence d'une certaine pénurie d'habitations, comme c'était encore le cas avant la loi du 29 janvier 1964, que de la nécessité de contrecarrer, dans la période actuelle d'inflation et de forte hausse de prix, les augmentations arbitraires de loyer imposées sous la menace d'une résiliation de bail.

Le Ministre a également attiré l'attention sur le fait que, lors des travaux préparatoires, est apparue l'impossibilité

len welke zich kunnen voordoen op het gebied van huishuur en verhuur van onroerende goederen kunnen worden voorzien.

Daarom werd het dan ook noodzakelijk geacht in wel bepaalde gevallen te verwijzen naar de vrederechter die naar billijkheid zal beslissen.

Het verlenen van zekere beleids machten aan deze magistraat ligt trouwens in de lijn van de huidige tendens.

In drie gevallen wordt in het ontwerp verwezen naar de vrederechter, nl. :

1° wanneer zal moeten worden nagegaan of de huurprijsverhogingen bedongen tussen de huurder en de verhuurder al of niet beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen (art. 2, § 2);

2° de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden geacht — wat de huurprijs betreft — op deze datum een aanvang te hebben genomen. Ingeval deze huurprijs echter merkbaar afwijkt van de normale huurprijs, kan de vrederechter deze naar billijkheid bepalen (art. 4, § 5, 2°);

3° in geval van vordering ingesteld krachtens één van de beschikkingen van het voorliggend ontwerp, is een oproeping in verzoening als eerste stadium van een eventueel geding verplicht (art. 7). Deze optie werd trouwens geput uit de wet van 29 januari 1964 (art. 5).

Ingevolge vragen van verscheidene leden wijst de Minister van Economische Zaken erop dat voldoende ruchtbaarheid zal gegeven worden aan deze nieuwe wet. Er zal gezorgd worden voor een gedetailleerde brochure ten behoeve van diegenen die de wet dienen toe te passen en voor een vulgarisatiebrochure die op ruime schaal zal worden verspreid. Ook zullen op het departement drie ambtenaren belast worden met het beantwoorden van schriftelijke en mondelinge vragen om uitleg.

III. — Bespreking van de artikelen.

Artikel 1.

De garages, parkeerplaatsen en tuinen dienen vermeld te worden om misbruiken te vermijden : men zou bij overeenkomst de huurprijs terzake afzonderlijk kunnen bepalen om aldus de wet te omzeilen.

De tweede verblijven vallen niet onder de toepassing van de wet.

Volgens verscheidene leden zou de wettelijke indexeringsregeling ook moeten gelden voor de handelshuurovereenkomsten. De Minister deelt mede dat terzake een afzonderlijk ontwerp wordt voorbereid.

Een lid stelt voor de woorden « als hoofdverblijfplaats » te plaatsen na het woord « inschrijving ».

Bij amendement (*Stuk* n° 482/2-II) stelt de heer Havelange voor de tekst van dit artikel te vervangen door wat volgt : « Deze wet is toepasselijk op alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de pachtovereenkomsten en van de verhuuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen ».

De bedoeling van het amendement is de wet op alle huurovereenkomsten toepasselijk te maken dus ook op verhuuring van burelen, nijverheidsgebouwen en handelshuurovereenkomsten.

De Minister herhaalt dat het ontwerp er uitsluitend toe strekt een regeling in te voeren voor panden die voornamelijk als woning zijn bedoeld. Bij de bespreking in de Senaat werd evenwel aanvaard dat ook een regeling van de handelshuurovereenkomsten moet worden voorbereid.

de prévoir tous les cas qui peuvent se présenter dans le domaine des loyers et dans celui de la location d'immeubles.

C'est pour cette raison qu'a été jugé nécessaire le renvoi, dans certains cas bien déterminés, au juge de paix, lequel statuera en équité.

L'octroi de certains pouvoirs à ce magistrat se situe d'ailleurs dans la ligne de la tendance moderne.

Le projet renvoie dans trois cas au juge de paix, notamment :

1° lorsqu'il s'agit de vérifier si les augmentations du loyer convenues entre le preneur et le bailleur répondent ou non à une contrepartie ou sont justifiées par des considérations sociales (art. 2, § 2);

2° les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés, en ce qui concerne le montant du loyer, avoir pris cours à cette date. Toutefois, si ce loyer s'écarte sensiblement de la valeur locative normale, le juge de paix pourra en fixer le montant en équité (art. 4, § 5, 2°);

3° en cas d'action formée en vertu d'une des dispositions de la présente loi, l'appel en conciliation est imposé comme première phase d'une procédure éventuelle (art. 7). Cette option est d'ailleurs empruntée à la loi du 29 janvier 1964 (art. 5).

En réponse à plusieurs membres, le Ministre des Affaires économiques a signalé qu'une publicité suffisante sera donnée à cette nouvelle loi. Cette publicité sera assurée par une brochure détaillée à l'intention de ceux qui devront appliquer la loi et par une brochure de vulgarisation qui sera largement diffusée. Par ailleurs, trois fonctionnaires du département seront chargés de répondre aux demandes d'explication orales et écrites.

III. — Discussion des articles.

Article 1.

Les garages, parkings et jardins doivent être mentionnés afin d'éviter des abus, sinon il serait possible d'éluder la loi lors de la conclusion d'un bail en fixant un loyer distinct pour ces immeubles.

Les secondes résidences ne tombent pas sous l'application de la loi.

Plusieurs membres ont estimé que le système légal d'indexation devrait être applicable également aux baux commerciaux. Le Ministre a déclaré qu'un projet distinct relatif à cette matière était en préparation.

Un membre a proposé, en ce qui concerne le texte néerlandais, de placer les mots « als hoofdverblijfplaats » après le mot « inschrijving ».

Par voie d'amendement (*Doc.* n° 482/2-II), M. Havelange a proposé de remplacer 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.

L'amendement vise à rendre la loi applicable à tous les baux, c'est-à-dire également à la location de bureaux et de bâtiments industriels, ainsi qu'aux baux commerciaux.

Le Ministre a répété que le projet vise exclusivement à instaurer une réglementation pour les bâtiments conçus principalement comme habitations. Lors de la discussion au Sénat, il a cependant été admis qu'une réglementation des baux commerciaux doit être préparée.

Die regeling zal echter een andere dienen te zijn dan die van de woningen, wegens de zeer speciale aard van de wet op de handelshuurovereenkomsten. De Minister verklaart zich bereid terzake een ontwerp voor te bereiden, dat bovendien ook toepasselijk zou zijn op bepaalde nijverheidsgebouwen, burelen, kantoorgebouwen en andere.

Verschillende leden wijzen erop dat de in het ontwerp voorgestelde regeling moeilijk zou kunnen toegepast worden op handelshuurovereenkomsten. Hoe kan bvb. het systeem van de huurvernieuwing die moet aangevraagd worden door de huurder verzoend worden met het stelsel van de wettelijke verlenging voorzien door artikel 6?

Ook bepaalde kantoren zullen onder de toepassing van de wet op de handelshuurovereenkomsten vallen. Voor het kadastraal inkomen van handelshuizen zullen andere normen moeten gelden dan voor woningen.

In elk geval mag terzake niet geïmproviseerd worden en is het ook niet wenselijk het ontwerp al te ingewikkeld te maken en de goedkeuring ervan nog langer uit te stellen.

De heer Havelange dringt aan dat minstens de burelen en kantoren onder de toepassing van de wet zouden vallen. Hij dient in die zin een amendement in bijkomende orde in (*Stuk n° 482/2-II*).

De beide amendementen van de heer Havelange werden verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Het artikel wordt ongewijzigd aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Art. 2.

De indexaanpassing wordt door dit artikel niet veralgemeend. Zij blijft slechts toepasselijk volgens de nieuwe wettelijke formule, wanneer de huurovereenkomst reeds een periodieke aanpassing voorzagt.

Voor deze aanpassing werden echter allerhande en soms zeer willekeurige formules uitgewerkt. Voortaan zal slechts de wettelijk omschreven formule toegelaten zijn, tenzij de overeengekomen formule gunstiger is voor de huurder (art. 9).

De Minister wijst erop dat de uitzondering van § 2 moest voorzien worden, daar zich speciale omstandigheden kunnen voordoen. Een verhuurder kan bv. om sociale redenen aan een jong gezin bij de aanvang van de overeenkomst een lagere huur toestaan met het beding dat die later op een normaal peil zal gebracht worden. Een lagere huurprijs kan ook toegestaan worden voor een bepaalde periode aan de huurder die zich ertoe verbindt om bepaalde werken aan het pand uit te voeren. In die omstandigheden mag de verhuurder het slachtoffer niet worden van zijn welwillende houding.

Ten slotte wijst de Minister ook op de belangrijke bevoegdheden die door het ontwerp (artt. 2, 5 en 7) verleend worden aan de vrederechter om hem toe te laten bijzondere omstandigheden te appreciëren en een billijke regeling te treffen.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 3.

Bij wijze van amendement (*Stuk n° 482/2-I*) stelt de heer Mangelschots voor de tekst van dit artikel aan te vullen 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 ».

De bedoeling van het amendement is de onroerende voorheffing voortaan volledig door de eigenaar te laten dragen en te verbieden dat de eigenaar de belasting bij overeenkomst op de huurder zou afwentelen.

Cette réglementation devra cependant être différente de celle des habitations, en raison de la nature très spéciale de la loi sur les baux commerciaux. A cet égard, le Ministre s'est déclaré disposé à préparer un projet qui serait, en outre, également applicable à certains bâtiments industriels, bureaux, etc.

Plusieurs membres ont signalé que le régime proposé par le projet pourrait difficilement être appliqué aux baux commerciaux. Comment, par exemple, concilier le système du renouvellement de bail qui doit être demandé par le locataire avec le système de la prorogation légale prévue à l'article 6?

Certains bureaux tomberont également sous le coup de la loi sur les baux commerciaux. Le revenu cadastral des maisons de commerce procédera de normes différentes de celles qui sont applicables aux habitations.

Quoi qu'il en soit, on ne peut improviser en la matière et il n'est souhaitable non plus de trop compliquer le projet et d'en différer plus longtemps l'adoption.

M. Havelange a insisté pour qu'au moins les bureaux soient inclus dans le champ d'application de la loi. Il a présenté à cet effet un amendement en ordre subsidiaire (*Doc. n° 482/2-II*).

Les deux amendements de M. Havelange ont été rejetés par 12 voix contre 2.

L'article a été adopté sans modification par 12 voix contre 2.

Art. 2.

Cet article ne généralise pas l'indexation. Selon la nouvelle formule prévue par la loi, elle ne reste applicable que si le bail prévoyait déjà une indexation périodique.

Des formules de toutes natures et parfois très arbitraires ont été prévues pour une indexation des loyers. Dorénavant seule la formule définie par la loi sera admise, à moins que la formule convenue dans le bail ne soit plus favorable au preneur (art. 9).

Le Ministre a souligné qu'il fallait prévoir l'exception reprise sous le § 2, des circonstances spéciales pouvant intervenir. Il est possible, par exemple, que lors de la conclusion d'un bail à loyer avec un jeune ménage, un bailleur consente pour des raisons sociales à un loyer réduit, sous réserve d'une normalisation ultérieure de ce dossier. Un loyer réduit peut également être accordé durant une certaine période au preneur qui s'engage à exécuter certains travaux à l'immeuble faisant l'objet du bail à loyer. Dans ces circonstances le bailleur ne peut être victime de son attitude bienveillante.

Enfin, le Ministre a souligné les importants pouvoirs que le présent projet (art. 2, 5 et 7) confère au juge de paix afin de permettre à ce dernier d'apprécier les circonstances particulières et de statuer équitablement.

L'article a été adopté à l'unanimité.

Art. 3.

Par voie d'amendement (*Doc. n° 482/2-I*), M. Mangelschots a proposé de compléter le texte de 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 ».

L'objet de l'amendement est de faire supporter dorénavant la totalité du précompte immobilier par le propriétaire et d'interdire à celui-ci de transférer par contrat cet impôt au preneur.

De auteur wijst erop dat vele verhuurders zouden kunnen pogen de beperkingen van de verhoging van de huurprijs te omzeilen door voortaan de onroerende voorheffing ten laste van de huurders te leggen.

Uit de bespreking blijkt echter dat deze algemene bepaling die de vrijheid van overeenkomst inzake huur voor de toekomst wil beperken, hier minder op haar plaats is. Artikel 3 wil vooral vermijden dat lasten en kosten buiten en boven de huurprijs samen met deze huurprijs zouden geïndexeerd worden. Een ventilatie kan slechts gevraagd worden in de gevallen waarin bepaald werd dat het bedrag van de huurprijs ook lasten en kosten inhoudt. Is de huurprijs normaal overeengekomen dan is geen ventilatie nodig.

Het belangrijkste is echter dat, tot het verstrijken van de huidige wet voor de beschermde woningen, geen andere verhoging is toegelaten dan die bepaald door artikel 4, daar er een automatische verlenging tot 31 december 1976 voorzien is. Er zullen dus gedurende deze periode geen bijkomende niet-voorzien lasten kunnen opgelegd worden, ook niet de onroerende voorheffing.

Op grond van deze uitleg trekt de heer Mangelschots zijn amendement in.

Het artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 4.

Uit statistische gegevens blijkt dat er in ons land zowat 2,8 miljoen bebouwde percelen zijn, waarvan 1,260 miljoen verhuurd zijn. Ongeveer 1,1 miljoen of bijna 90 % daarvan zouden onder de toepassing van artikel 4 vallen. Het is duidelijk dat daarmee ongetwijfeld voldaan werd aan de sociale doelstelling van het ontwerp.

Verschillende leden merken op dat de in dit artikel uitgewerkte regeling nogal ingewikkeld voorkomt.

De Minister wijst er echter op dat het stelsel zelfs eenvoudiger is dan dit voorzien door de wet van 1964, daar men bij het onderzoek van een geval slechts een viertal elementen dient samen te brengen, met name :

- 1° het aantal inwoners der gemeente;
- 2° het kadastraal inkomen van het onroerend goed of het gedeelte ervan;
- 3° de datum van de huurovereenkomst (afgesloten vóór of na 1 januari 1973).
- 4° het feit of de periodieke aanpassing van de huurprijs in de overeenkomst al of niet is voorzien.

Op de vraag of er geen willekeur kan zijn bij de bepaling van het verhogingscoëfficiënt, verduidelijkt de Minister dat het Departement van Economische Zaken wel de berekening van de coëfficiënt zal doen, maar dat de vaststelling ervan zal gebeuren bij een koninklijk besluit waarover de Minister-raad dient te beraadslagen.

Een lid maakt nog voorbehoud omtrent de toepassing van § 5 in geval van nieuw huurcontract. Voor nieuwe of voorheen nooit verhuurde panden zal er geen basishuurprijs bekend zijn.

De Minister van Economische Zaken vraagt een onderscheid te maken tussen de volgende twee mogelijkheden :

1. Wanneer de zittende huurder een nieuwe huurovereenkomst afsluit is er geen probleem : de vroegere huurprijs is gekend.
2. Wanneer er een nieuwe huurder komt, stelt zich het probleem van het bewijs van de vroegere huurprijs. In vele gevallen zal deze ook bekend zijn.

L'auteur de l'amendement a signalé que de nombreux bailleurs pourraient être tentés d'échapper les restrictions relatives à l'augmentation du loyer en mettant dorénavant le précompte immobilier à charge des preneurs.

La discussion a cependant montré que cette disposition générale, qui entend restreindre à l'avenir la liberté de contrat en matière de baux, ne cadre guère avec l'article 3. En effet, cet article vise surtout à éviter que les charges et les frais en dehors et au-dessus du loyer ne soient indexés avec ce dernier. Une ventilation ne peut donc être demandée que dans les cas où il a été convenu que le montant du loyer comprend également les frais et les charges. Si le loyer a été convenu normalement, aucune ventilation n'est nécessaire.

L'élément le plus important réside cependant dans le fait que, jusqu'à l'échéance de la présente loi, aucune autre augmentation que celle qui est prévue à l'article 4 ne sera autorisée pour les habitations protégées, puisque une prorogation automatique jusqu'au 31 décembre 1976 est prévue. Durant cette période, aucune charge supplémentaire non prévue, y compris le précompte immobilier, ne pourra être imposée.

A la suite de ces précisions, M. Mangelschots a retiré son amendement.

L'article 3 a été adopté à l'unanimité.

Art. 4.

Il appert des statistiques que notre pays compte environ 2,8 millions de parcelles bâties, dont 1,260 million sont louées. Approximativement 1,1 million, soit près de 90 % des immeubles loués tomberaient sous l'application de l'article 4. Une telle proportion répond indiscutablement à la finalité sociale du présent projet.

Plusieurs membres ont fait remarquer que la technique prévue par cet article semble assez compliquée.

Le Ministre a répondu que le régime est même plus simple que celui prévu par la loi de 1964, étant donné que pour l'examen d'un cas il n'y a guère à réunir que quatre éléments, à savoir :

- 1° le nombre d'habitants de la commune;
- 2° le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de celui-ci;
- 3° la date du bail (conclu avant ou après le 1^{er} janvier 1973);
- 4° le fait d'avoir prévu ou non l'adaptation périodique du loyer dans le contrat.

A un membre qui a demandé si la détermination du coefficient d'augmentation ne risque pas d'être arbitraire, le Ministre a répondu que le Département des Affaires économiques calculera ce coefficient, mais que la fixation de ce dernier se fera par la voie d'un arrêté royal dont le Conseil des Ministres aura à délibérer.

Un membre a fait des réserves quant à l'application du § 5 dans le cas d'un nouveau bail. En ce qui concerne les immeubles neufs ou jamais loués auparavant, aucun loyer de base ne sera connu.

Le Ministre des Affaires économiques a demandé de distinguer les deux éventualités suivantes :

1. Lorsque le preneur occupant conclut un nouveau bail, il n'y a aucun problème : le loyer antérieur est connu.
2. Lorsque survient un preneur nouveau, le problème de la preuve du loyer antérieur se pose. Dans de nombreux cas, celui-ci sera connu également.

Indien er evenwel betwisting rijst, dan zal de nieuwe huurder eventueel het bewijs moeten leveren van de huurprijs die door de vorige huurder werd betaald.

Alsdan treedt de bepaling van artikel 4, § 5, *in fine*, in voege en kan de vrederechter optreden indien men van oordeel is dat de gestelde huurprijs merkelijk afwijkt van de normale huurwaarde van het goed.

De Minister wijst er tenslotte op dat bij eventuele vordering vooraf steeds een verzoeningsprocedure verplicht is en dat de bevoegdheden van de vrederechter ruim zijn vermits hij, zo nodig, overeenkomstig de artikelen 877 tot 882 van het Gerechtelijk Wetboek, de verhuurder zal mogen bevelen de stukken betreffende de vroeger bestaande huurprijs voor te leggen (*Stuk van de Senaat*, n° 501/2, blz. 27 en 28).

Uiteindelijk stelt de heer Havelange bij wijze van amendement (*Stuk n° 482/2-II*) voor § 2, littera *b*, te vervangen door wat 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, Itterbeek, Elsene, 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 ».

Volgens de auteur volgt de periferie, aansluitend op de Brusselse agglomeratie de evolutie van de huurprijzen in deze agglomeratie.

Het is dan ook niet aangewezen inzake het kadastraal inkomen een onderscheid te maken tussen de woningen gelegen in deze agglomeratie en die gelegen in de aanpalende zone.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Verschillende leden vragen nog hoe en vanaf welk ogenblik de indexaanpassing kan ingevoerd worden in geval van mondelinge huurovereenkomsten.

Zowel in de gevallen van artikel 2 als van artikel 4 zal bij mondelinge huurovereenkomst het bewijs moeten geleverd worden dat een periodieke schommeling van de huurprijs reeds was overeengekomen.

Een lid vraagt dat voor de huurovereenkomsten die niet onder toepassing van artikel 4 vallen het feit dat de huurprijs in de periode vóór deze wetgeving regelmatig werd aangepast, zou worden aangezien als een voldoende bewijs van overeenkomst ter zake.

De Minister wijst er nog op dat de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, overeenkomstig artikel 6 moeten worden aangezien als wettelijk verlengd vanaf de datum van het van kracht worden van de wet, hetzij vanaf 1 december 1974.

Vanaf die datum mag op verzoek van de verhuurders, overeenkomstig artikel 4, § 5, 2°, de inlassing gevraagd worden in de huurovereenkomst van de indexering volgens de formule van artikel 2, dus de normale indexering; de uitwerking daarvan blijft tot 31 december 1976 echter beperkt tot hetgeen toegelaten wordt door artikel 4, § 1, dat wil zeggen de verhoging van de huur met de wettelijk voorziene coëfficiënt.

Het artikel wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 5.

Een lid vraagt toelichting over de betekenis van de woorden « gelet op de respectieve sociale toestand van de partijen ».

De Minister wijst erop dat deze tekst werd ingevoegd ingevolge een amendement van de heer Lindemans. Men wil een

Toutefois, s'il y a contestation, le nouveau preneur sera éventuellement tenu de fournir la preuve du loyer payé par le preneur précédent.

Dans ce cas, c'est la disposition de l'article 4, *in fine* du § 5, qui entrera en vigueur, et le juge de paix pourra intervenir si l'on estime que le loyer ainsi calculé s'écarte sensiblement de la valeur locative normale du bien.

Enfin, le Ministre a fait remarquer qu'en cas de réquisition, une procédure de conciliation est toujours de rigueur et que les pouvoirs du juge de paix sont larges, étant donné que celui-ci peut, si besoin en est, ordonner au preneur de produire les documents relatifs au loyer antérieur, conformément aux articles 877 à 882 du Code judiciaire (*Doc. du Sénat* n° 501/2, pp. 27 et 28).

Enfin, M. Havelange a proposé, par voie d'amendement (*Doc. n° 482/2-II*), de remplacer l'article 4, § 2, littera *b*, par ce qui suit : « *b* » l'agglomération bruxelloise : Alsemberg, Anderlecht, Auderghem, Beersel, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Crainhem, Diegem, Dilbeek, Drogenbos, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Grand-Bigard, Grimbergen, Hoeilaart, Itterbeek, 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, Tervuren, Uccle, Vilvorde, Watermael-Boitsfort, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Woluwe-Saint-Etienne, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Zellik ».

Selon l'auteur, l'évolution des loyers de la périphérie suit celle de l'agglomération.

Il n'est dès lors pas opportun de faire en matière de revenu cadastral une distinction entre les habitations sises dans l'agglomération et celles qui sont situées dans la zone limitrophe.

L'amendement a été rejeté par 12 voix contre 3.

Plusieurs membres ont encore demandé comment et à partir de quand l'indexation pouvait être appliquée en cas de baux verbaux.

Aussi bien pour l'article 2 que pour l'article 4 il faudra, en cas de bail verbal, fournir la preuve qu'une fluctuation périodique du loyer avait été convenue.

Un membre a demandé que pour les baux qui ne tombent pas sous l'application de l'article 4, le fait que le loyer a été adapté régulièrement au cours de la période antérieure à celle de la présente législation soit considéré comme une preuve suffisante de l'existence d'une convention en la matière.

Le Ministre a encore signalé qu'en vertu de l'article 6, les baux conclus pour une durée indéterminée doivent être considérés comme légalement prorogés à dater de l'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire à partir du 1^{er} décembre 1974.

A partir de cette date, les preneurs ont la faculté de demander, en vertu de l'article 4, § 5, 2°, l'insertion dans le bail de l'indexation selon la formule de l'article 2, c'est-à-dire de l'indexation normale. Toutefois, jusqu'au 31 décembre 1976, l'effet de cette disposition reste limité à ce qui est autorisé par l'article 4, § 1, c'est-à-dire à l'augmentation du loyer par application du coefficient légalement prévu.

L'article a été adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Art. 5.

Un membre a demandé des précisions en ce qui concerne la signification des mots « eu égard à la situation sociale respective des parties ».

Le Ministre a déclaré que ce texte a été inséré à la suite d'un amendement présenté par M. Lindemans. L'inten-

oplossing voorzien voor het geval van een kleine eigenaar die de opbrengst van de huur nodig heeft om te leven en aldus sterk benadeeld zou zijn door de opgelegde beperkingen, vooral wanneer de huurder bijvoorbeeld zeer goed in staat is een normale huurprijs te betalen.

De vrederechter zal dus ook hier naar billijkheid een huurprijs kunnen bepalen, rekening houdend met de respectieve sociale toestand der partijen.

Artikel 5 wordt, op 1 onthouding na, eenparig aangenomen.

Art. 6.

De heer Baert stelt voor in § 3 van de Nederlandse tekst de woorden « in de weg staan » te voegen tussen de woorden « het recht » en de woorden « van openbare besturen » en verder § 4 weg te laten, daar deze paragraaf en de aanvangszin van het artikel elkaar overlappen.

Artikel 6 wordt ongewijzigd aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Artt. 7, 8 en 9.

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

Art. 10.

De Minister wijst erop dat in het oorspronkelijk ontwerp de datum van inwerkingtreding was vastgesteld op 1 februari 1975. In de Senaat werd de datum van inwerkingtreding vervroegd tot 1 december 1974.

Hij geeft toe dat het mogelijk zou zijn om de wet eventueel te verlengen ná 31 december 1976, maar wijst erop dat dit naar alle waarschijnlijkheid slechts het geval zal zijn wanneer uitzonderlijke toestanden zulks op dat ogenblik zouden vereisen.

Over een dergelijke verlenging zal vanzelfsprekend alleen het Parlement beslissen.

Dit artikel 10 wordt eenparig aangenomen.

IV. — Stemming.

Het ontwerp wordt aangenomen met 14 stemmen en 2 onthoudingen.

De Verslaggever,
A. BOURGEOIS.

De Voorzitter,
L. REMACLE.

tion est d'apporter une solution au cas du petit propriétaire qui, ayant besoin du produit du loyer pour subsister, serait fortement lésé par les limitations imposées, notamment lorsque le preneur est parfaitement en mesure de payer un loyer normal.

Le juge de paix, statuant en équité, sera donc en l'occurrence également habilité à fixer un loyer compte tenu de la situation sociale respective des parties.

L'article 5 a été adopté à l'unanimité moins 1 abstention.

Art. 6.

M. Baert a proposé d'insérer au § 3 du texte néerlandais, entre les mots « het recht » et les mots « van openbare besturen », les mots « in de weg staan »; il a, en outre, proposé de supprimer l'ensemble du § 4, ce dernier faisant double emploi avec la première phrase de l'article.

L'article 6 a été adopté sans modification par 12 voix et 3 abstentions.

Artt. 7, 8 et 9.

Ces articles ont été adoptés à l'unanimité.

Art. 10.

Le Ministre a signalé que, dans le projet initial, la date d'entrée en vigueur avait été fixée au 1^{er} février 1975. Au Sénat la date d'entrée en vigueur a été avancée au 1^{er} décembre 1974.

Tout en admettant qu'il serait éventuellement possible de proroger la loi après le 31 décembre 1976, il a signalé que cela ne se ferait probablement que si des circonstances exceptionnelles le requéraient à cette époque.

Seul le Parlement est évidemment habilité à se prononcer sur une telle prorogation.

L'article 10 a été adopté à l'unanimité.

IV. — Vote.

Le projet a été adopté par 14 voix et 2 abstentions.

Le Rapporteur,
A. BOURGEOIS.

Le Président,
L. REMACLE.