

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1974-1975**

23 OKTOBER 1974.

Voorstel van wet tot beperking van de huur voor onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen.

(Ingediend door de heer Pierson c.s.).

TOELICHTING

De inflatie heeft tot gevolg dat de huurprijzen altijd maar sneller gaan stijgen. De meeste schriftelijke huurovereenkomsten bevatten immers een indexclausule. Voor de mondelinge huurovereenkomsten en voor die voor onbepaalde tijd, welke doorgaans betrekking hebben op bescheiden woningen, zijn de huren soms sneller opgelopen dan het indexcijfer, aangezien de huurders geregeld voor de keuze worden geplaatst tussen de opzegging van de overeenkomst en de verhoging van de huursom.

De sociale rechtvaardigheid eist dat die verhoging wordt afgeremd voor de kleine en middelgrote huren. Bovendien is de verhoging van de huurprijs, zelfs naar evenredigheid met de stijging van het indexcijfer, een belangrijke factor van inflatie.

Dit voorstel van wet, dat uitsluitend betrekking heeft op de onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen en het hoofdverblijf van de huurders vormen, strekt om de huurprijzen van ten hoogste 5.000 frank voor een flat en 7.500 voor een huis, gedurende drie jaar volledig te blokkeren. Van de hogere huurprijzen mag alleen de eerste tranche van 5.000 frank en 7.500 frank, al naar gelang het gaat om een flat of een huis, niet geïndexeerd worden. Het meerdere mag normaal aan het indexcijfer worden gekoppeld.

De lasten die in de huur zijn bedongen, mogen normaal geïndexeerd worden. Die welke rechtstreeks ten laste van de huurder komen, worden door hem gedragen tegen de werkelijke kostprijs. De blokkering slaat dus alleen op de netto-

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

23 OCTOBRE 1974.

Proposition de loi limitant l'augmentation des loyers des immeubles à usage principal d'habitation.

(Déposée par M. Pierson et consorts).

DEVELOPPEMENTS

L'inflation conduit à une augmentation des loyers à un rythme qui ne cesse de s'accroître. La plupart des baux écrits comportent en effet, une clause d'index. Quant aux baux non écrits ou à durée indéterminée qui concernent généralement les habitations modestes, l'augmentation des loyers est parfois supérieure à l'index, le bailleur laissant le choix à intervalle régulier entre la résiliation ou la majoration du loyer.

Limitier cette hausse permanente est un impératif de justice sociale en ce qui concerne les loyers modestes et moyens. D'autre part, l'augmentation de loyer même si elle est proportionnelle à l'index est un facteur inflatoire important.

La présente proposition de loi, qui concerne exclusivement les immeubles à usage principal d'habitation et seulement le principal établissement des preneurs, vise à bloquer complètement pendant trois ans les loyers ne dépassant pas 5.000 francs pour un appartement et 7.500 francs pour une maison. Pour les loyers plus importants, la première tranche de 5.000 francs et 7.500 francs selon qu'il s'agit d'un appartement ou d'une maison, ne peut subir d'indexation. Le surplus du loyer peut être indexé normalement.

Les charges locatives incluses conventionnellement dans le loyer peuvent être indexées normalement. Celles qui sont mises directement à charge du locataire sont supportées par lui à leur coût réel. Le blocage n'a donc lieu que pour

huurprijs na aftrek van de lasten, hetgeen normaal is aangezien de verhuurder zelf zwaardere lasten moet dragen.

Het bezwaar dat vaak tegen de stabilisering van de huurprijzen wordt gemaakt, is dat de eigenaars hun onroerende goederen laten vervallen omdat zij de herstellingskosten niet kunnen verhalen. Artikel 5 ondervangt dit bezwaar door een verhoging van de huurprijs toe te staan ingeval de verhuurder werken uitvoert waartoe hij normaal niet verplicht is.

Artikel 6 maakt het mogelijk de misbruiken te verhinderen die thans worden gepleegd wanneer onroerende goederen worden verhuurd zonder schriftelijk contract of voor onbepaalde tijd. Het gaat hier dikwijls om huizen en flats bewoond door personen met een klein inkomen. Wanneer een verhuurder de huurprijs meer heeft verhoogd dan het normale spel van het indexcijfer sedert 1 oktober 1973 zou hebben toegelaten, kan de huurder de verlaging van de huurprijs vorderen evenals de terugbetaling van het meerdere boven de normale verhoging op basis van het indexcijfer.

Op die wijze zal het bovendien ook mogelijk zijn een plotse vermeerdering te voorkomen van de huur voor onroerende goederen die verhuurd zijn zonder contract of voor onbepaalde tijd, als de verhuurders zullen vernemen dat eerlang blokkeringsmaatregelen mogen worden verwacht.

Krachtens artikel 7 kan de huurder een vordering tot terugbetaling instellen indien zijn huur meer werd verhoogd dan deze wet toestaat. Deze vordering verjaart zes maanden nadat de huurder het goed verlaten heeft.

De blokkering van de huurprijzen zou volkomen ondoeltreffend zijn indien de verhuurders een einde konden maken aan de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd of konden weigeren de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te vernieuwen, dan wel een einde konden maken aan de huurovereenkomsten voor een bepaalde tijd, die kunnen worden opgezegd na verloop van een periode die doorgaans drie jaar bedraagt. Daarom bepaalt artikel 8 dat de verhuurder, gedurende de tijd dat de huurprijzen geblokkeerd zijn, slechts een einde kan maken aan de huurovereenkomst of de vernieuwing ervan kan weigeren om de volgende redenen : om het goed zelf te bewonen of het aan zijn naaste bloedverwanten te verhuren, om belangrijke verbouwingen te laten uitvoeren en wegens ernstige tekortkomingen van de huurder.

Ter voorkoming van bedrog zal de huurder aanspraak hebben op schadevergoeding ten belope van drie jaar huur, ingeval de verhuurder zich niet houdt aan de bepalingen die de huurder recht geven op voortzetting van de huur.

Ingeval de verhuurder het verhuurde goed terugneemt voor zichzelf of zijn naaste bloedverwanten, moet de bewoning ten minste twee jaar duren, ten einde te vermijden dat de verhuurder het goed na enkele maanden voor een hogere prijs aan een ander verhuurt.

Dit voorstel van wet bevat een tijdelijke regeling die meer sociale rechtvaardigheid beoogt en uitgesproken anti-inflationaire gevolgen zal hebben.

♦♦

le loyer net après déduction des charges locatives, ce qui est normal puisque le bailleur doit supporter lui-même des charges qui augmentent.

Le reproche qui est souvent adressé aux mesures de stabilisation des loyers consiste à prétendre que les propriétaires n'effectuent plus les travaux dans leurs immeubles parce qu'ils ne pourraient en récupérer le prix. L'article 5 répond à cette objection en permettant une augmentation de loyer au cas où le bailleur fait des travaux qui normalement ne lui incombent pas.

L'article 6 permet de rectifier les abus qui se pratiquent actuellement lorsque des immeubles sont loués sans bail écrit ou à durée indéterminée. Il s'agit souvent d'habitations occupées par des personnes à revenus peu élevés. Lorsqu'un bailleur aura augmenté le loyer plus que le jeu de l'index ne l'aurait permis depuis le 1^{er} octobre 1973, le locataire pourra demander la réduction du loyer et le remboursement de l'excédent pour ce qui concerne l'augmentation supérieure à celle résultant de l'index.

En outre cette mesure permettra d'empêcher une augmentation brutale des loyers des immeubles loués sans bail écrit ou à durée indéterminée lorsque les bailleurs apprendront que des mesures de blocage sont prêtes à être prises.

L'article 7 permet au locataire une action en remboursement lorsque son loyer a été augmenté plus que ne l'autorisait la présente loi. Cette action sera prescrite six mois après que le locataire aura quitté les lieux.

Un système de blocage de loyer serait totalement inefficace si les bailleurs pouvaient mettre fin aux baux à durée indéterminée ou refuser de renouveler les baux à durée déterminée ou encore mettre fin à des baux à durée déterminée qui peuvent être résiliés à l'expiration d'une période généralement fixée à trois ans. C'est pourquoi l'article 8 prévoit que durant la période de blocage des loyers, le bailleur ne peut mettre fin au bail ou refuser un renouvellement que pour les motifs suivants : pour occuper lui-même les lieux ou les louer à ses proches parents, pour faire effectuer des transformations importantes, pour cause de manquements graves du locataire.

Afin d'éviter les fraudes, le locataire sera en droit de réclamer une indemnité égale à trois ans de loyers au cas où le bailleur ne respecterait pas les dispositions assurant le droit à la continuation du bail.

Au cas où le bailleur reprend l'immeuble loué pour lui-même ou ses proches parents, cette occupation doit durer au moins deux ans de manière à éviter qu'après avoir habité quelques mois dans l'immeuble, le bailleur ne puisse le relouer plus cher à un autre locataire.

Cette proposition de loi suggère une législation temporaire inspirée par un souci de justice sociale dont les effets anti-inflationnaires sont évidents.

M.A. PIERSON.

♦♦

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1.**

Onverminderd de bepalingen van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden, zijn, niettegenstaande andersluidende regelingen en ongeacht de nationaliteit van de partijen, aan deze wet onderworpen, de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten, die betrekking hebben op al dan niet gemeubileerde huizen, gedeelten van huizen of flats, welke voornamelijk als woning dienen en het hoofdverblijf van de huurder vormen.

Deze wet is eveneens toepasselijk op de huurovereenkomsten voor garages of parkeerplaatsen die bij de woning behoren.

ART. 2.

§ 1. Gedurende een periode die ingaat de dag waarop deze wet in werking treedt en verstrijkt op 30 september 1977, mogen niet worden verhoogd :

— de huurprijzen van flats of gedeelten van huizen die op 1 oktober 1973 5.000 frank of minder per maand bedroegen;

— de huurprijzen van huizen die op 1 oktober 1973 7.500 frank of minder per maand bedroegen.

§ 2. Voor de vaststelling van de huurprijs op 1 oktober 1973, worden niet in aanmerking genomen de lasten en de belastingen waarvoor is bedongen dat ze ten laste van de huurder zijn.

§ 3. De indexering bedongen en toegepast vóór 1 oktober 1973 blijft geldig en wordt in aanmerking genomen bij de vaststelling van de huurprijs op 1 oktober 1973.

§ 4. De indexclausules bedongen in de huurovereenkomsten bepaald in artikel 1, houden op gevolg te hebben de dag waarop deze wet in werking treedt en tot 31 december 1977.

ART. 3.

Voor de huur van flats of gedeelten van huizen waarvan het maandbedrag hoger is dan 5.000 frank, evenals voor de huur van huizen waarvan het maandbedrag hoger is dan 7.500 frank, is artikel 2, § 4, van toepassing ten belope van die bedragen. Tot 30 september 1977 mag het gedeelte van de huur boven die bedragen niet meer verhoogd worden dan naar evenredigheid van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

ART. 4.

De lasten die geheel of ten dele in de huurprijs zijn bedongen, mogen ongeacht het bedrag van de huur wisselen naar evenredigheid van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}.**

Sans préjudice des dispositions de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes dispositions contraires, les baux à loyer, écrits ou verbaux, quelle que soit la nationalité des parties, ayant pour objet des maisons, parties de maison ou appartements, meublés ou non, affectés principalement à usage d'habitation et qui sont le principal établissement du preneur.

La présente loi s'applique également aux baux relatifs aux garages ou emplacements de parcage de voitures lorsque ceux-ci sont l'accessoire de l'habitation.

ART. 2.

§ 1^{er}. Pendant une période prenant cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et expirant le 30 septembre 1977, ne peuvent être augmentés :

— les loyers des appartements ou des parties de maisons qui s'élevaient à 5.000 francs ou moins par mois au 1^{er} octobre 1973;

— les loyers des maisons qui s'élevaient à 7.500 francs ou moins par mois au 1^{er} octobre 1973.

§ 2. Pour la détermination du loyer au 1^{er} octobre 1973, il n'est pas tenu compte des charges locatives ni des impôts dont il a été convenu qu'ils seraient à charge du preneur.

§ 3. Les indexations convenues et appliquées avant le 1^{er} octobre 1973 restent acquises et entrent en ligne de compte pour la détermination du loyer à la date du 1^{er} octobre 1973.

§ 4. Les clauses d'index convenues dans les baux à loyer définis à l'article 1^{er} cessent d'avoir des effets au jour de la mise en vigueur de la présente loi et ce jusqu'au 31 décembre 1977.

ART. 3.

Pour les locations d'appartements ou de parties de maison dont le loyer mensuel est supérieur à 5.000 francs, comme pour les maisons dont le loyer mensuel dépasse 7.500 francs, l'article 2, § 4, s'applique à ces montants. Jusqu'au 30 septembre 1977, la partie des loyers excédant ces montants ne peut subir aucune augmentation qui serait supérieure à celle qui résulterait d'une indexation proportionnelle à l'indice des prix à la consommation.

ART. 4.

Les charges locatives incorporées conventionnellement en totalité ou en partie dans le loyer peuvent varier proportionnellement à l'indice des prix à la consommation, quel que soit le montant du loyer.

Zijn de lasten niet in de huur begrepen maar worden zij door de huurder gedragen, dan is deze gehouden ook de werkelijke verhoging daarvan te dragen.

ART. 5.

Partijen mogen, na de afsluiting van de huurovereenkomst, een grotere huurverhoging dan bepaald in artikel 2 bedingen, ingeval de eigenaar werken, verbouwingen of herstellingen doet uitvoeren waartoe hij niet gehouden is.

ART. 6.

Indien het bedrag, bepaald in een mondelinge huurovereenkomst of in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, sinds 1 oktober 1973 meer is verhoogd dan naar evenredigheid van het indexcijfer van de consumptieprijzen, kan de huurder de vrederechter verzoeken de huurprijs te verlagen en de verhuurder te veroordelen tot terugbetaling van het meerdere.

De vordering van de huurder verjaart zes maanden nadat hij het goed heeft verlaten.

ART. 7.

De vordering tot terugbetaling van de huurder wiens huur sedert de inwerkingtreding van deze wet is verhoogd met overtreding van de artikelen 2 tot 4, verjaart zes maanden nadat hij het goed heeft verlaten.

ART. 8.

Tot 1 oktober 1977 mag de verhuurder een huurovereenkomst niet beëindigen of de vernieuwing van een huurovereenkomst niet weigeren, dan om een van de volgende redenen :

1° om het verhuurde goed werkelijk en persoonlijk te betrekken of om het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen van deze, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2° om het onroerend goed of een gedeelte ervan te herbouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur bedragen;

3° om elke ernstige tekortkoming van de huurder aan de verplichtingen die uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, daaronder mede verstaan de ernstige waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, evenals om elke ongeoorloofde handeling van de verhuurder die, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

Lorsque les charges locatives ne sont pas incorporées au loyer mais supportées par le locataire, celui-ci est tenu à l'augmentation réelle des charges.

ART. 5.

Les parties peuvent convenir, après la conclusion du bail, d'une augmentation de loyer supérieure à celle autorisée par l'article 2 dans le cas où le propriétaire fait effectuer des travaux, transformations ou réparations qui ne lui incombent pas.

ART. 6.

Si depuis le 1^{er} octobre 1973 le loyer d'un bail verbal ou d'un bail à durée indéterminée a subi une augmentation supérieure à celle qu'eût donnée l'indexation proportionnelle du loyer à l'indice des prix à la consommation le preneur peut demander au juge de paix de réduire le loyer et de condamner le bailleur au remboursement de l'excédent.

L'action du preneur est prescrite six mois après qu'il a quitté les lieux.

ART. 7.

L'action en remboursement du preneur dont le loyer aura subi depuis l'entrée en vigueur de la présente loi une augmentation non autorisée par les articles 2 à 4 est prescrite six mois après qu'il a quitté les lieux.

ART. 8.

Jusqu'à la date du 1^{er} octobre 1977, le bailleur ne peut mettre fin à un bail ou refuser le renouvellement d'un bail que pour l'un des motifs suivants :

1° pour occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux, ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au 2^e degré inclus;

2° pour reconstruire l'immeuble ou une partie de l'immeuble.

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse 3 années de loyer;

3° pour tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce compris la dépréciation grave de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayant cause, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

De ontbinding van de huurovereenkomst wordt door de vrederechter uitgesproken.

De weigering tot vernieuwing wordt door de vrederechter toegestaan op verzoekschrift. De huurder wordt door de griffier bij gerechtsbrief opgeroepen binnen de normale termijn van dagvaarding. De oproepingsbrief vermeldt naam, voornaam, beroep en woonplaats van de verzoeker, alsmede het doel en de redenen van het verzoek.

ART. 9.

Wanneer de verhuurder of de personen bedoeld in artikel 8, 1°, het verhuurde goed niet werkelijk gedurende ten minste twee jaar betrekken of wanneer de werken bedoeld in artikel 8, 2°, niet binnen achttien maanden zijn uitgevoerd, kan de huurder van de verhuurder een uitzettingsvergoeding vorderen gelijk aan drie jaar huur, in voorkomend geval vermeerderd met de nodige bedragen om de geleden schade volledig te vergoeden.

ART. 10.

Deze wet treedt in werking op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

La résiliation du bail est prononcée par le juge de paix.

Le refus de renouvellement est autorisé par le juge de paix statuant sur requête. Le preneur est convoqué par le greffier, dans le délai ordinaire des citations, sous pli judiciaire. La convocation indique les nom, prénom, profession et domicile du requérant ainsi que l'objet et les motifs de la requête.

ART. 9.

Lorsque le bailleur ou les personnes visées à l'article 8, 1°, n'occupent pas effectivement le bien loué durant deux ans au minimum ou lorsque les travaux visés à l'article 8, 2°, ne sont pas effectués dans un délai de dix-huit mois, le preneur pourra réclamer au bailleur une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

ART. 10.

La présente loi entre en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

M.-A. PIERSON.
P. FALIZE.
W. CALEWAERT.