

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

15 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 10

Remplacer les point a) et b) par les dispositions suivantes :

« Pour les baux en cours, l'adaptation du loyer peut s'opérer à partir du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans le courant de l'année 1983. »

JUSTIFICATION

Il est précisé à juste titre à l'article 1 du projet que si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci peut être appliquée au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Nous proposons d'étendre l'application de cette règle à tous les baux en cours. Une telle réglementation serait en tous cas beaucoup plus simple que celle proposée par le Gouvernement au point a). Celle-ci risque en effet d'entraîner d'interminables discussions, par exemple sur le problème de savoir quand a lieu la dernière adaptation légalement exigible du loyer.

Il est vrai qu'en vertu de la nouvelle disposition proposée, certains propriétaires devront attendre plus d'un an avant d'obtenir une adaptation du loyer à l'indice des prix. Mais en fait il s'agit simplement de remédier à une situation dans laquelle, au cours de ces dernières années, les propriétaires ont obtenu trop tôt une adaptation du loyer, c'est-à-dire avant le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Grâce à la disposition que nous proposons, ces irrégularités seront supprimées dans le courant de l'année 1984.

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 6 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

15 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 10

De punten a) en b) vervangen door de volgende bepalingen :

« Voor de lopende huurovereenkomsten mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voor deze huurovereenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in de loop van 1983. »

VERANTWOORDING

In artikel 1 van dit ontwerp wordt, terecht naar onze mening, bepaald dat een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, voor zover deze bedongen werd, ten vroegste toegelaten is op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Wij stellen voor dat deze regel ook op alle lopende huurovereenkomsten toegepast wordt. Dergelijke regeling zou in ieder geval veel eenvoudiger zijn aan de door de Regering voorgestelde bepalingen onder punt a). Deze bepalingen kunnen eindeloze discussies uitlokken, zoals de vraag, welke de laatste wettelijke eisbare aanpassing van de huurprijs was.

De opmerking dat sommige verhuurders dan meer dan een jaar zullen moeten wachten om een indexaanpassing te bekomen, is natuurlijk juist. Maar dat is dan enkel een rechtzetting van een situatie die inhield dat de verhuurder de jongste jaren te vroeg, namelijk vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, een aanpassing van de huurprijs bekam. Met de door ons voorgestelde bepaling worden deze onregelmatigheden in de loop van 1984 rechtgezet.

Zie :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 6 : Amendementen.

Art. 11

A. En ordre principal :

Au § 3, premier alinéa, remplacer les mots « un an » par les mots « trois ans ».

B. En ordre subsidiaire :

Remplacer le § 3, premier alinéa, par ce qui suit :

« Toutefois, les baux relatifs aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, dont la durée est égale ou inférieure à trois ans et qui viennent à échéance dans le courant de l'année 1984, sont prorogés pour une durée égale à la durée initialement convenue. »

JUSTIFICATION

Après la longue période durant laquelle les lois temporaires sur les loyers ont été d'application, il est indiqué de prévoir une période de transition assez longue, en tout cas du moins pour ce qui concerne les logements qui constituent l'habitation familiale du preneur. C'est pourquoi nous proposons en ordre principal une prorogation de trois ans.

Par la modification que nous proposons en ordre subsidiaire, nous voulons reprendre le texte original du Gouvernement. La raison pour laquelle le Gouvernement a remplacé par la suite au moyen d'un amendement cette disposition par une prorogation d'un an est pour nous une énigme. Cet amendement adopté par le Sénat a pour conséquence que le bailleur peut se défaire encore plus rapidement du preneur, que le preneur bénéficie d'une sécurité de logement encore plus réduite, et que les augmentations de loyer se multiplieront à un rythme accéléré.

Art. 13

1) Remplacer les mots « peut prendre, peut différer, peut adapter » par les mots « prendra, différera, adaptera ».

2) Compléter le 1° par la disposition suivante :

« Le taux maximal d'augmentation autorisé du loyer en 1984 sera de 3 % . »

JUSTIFICATION

Dans une période où chacun doit faire un effort de modération salariale, il est évident que les propriétaires d'immeubles ne doivent pas demeurer en reste. Il ne faut pas laisser au Gouvernement la faculté d'imposer ou non un tel effort à cette catégorie de citoyens; c'est au contraire au Parlement à mandater le Gouvernement pour qu'il prenne des mesures en vue de faire également supporter par les propriétaires le fardeau des économies à réaliser.

Il est clair qu'il serait profondément injuste de permettre une adaptation intégrale des loyers à l'indice des prix à la consommation. Les revenus des salariés et des appointés n'ont en effet été que partiellement indexés l'année passée, ce qui a entraîné une diminution importante de leur pouvoir d'achat. Pour 1983, on prévoit un taux d'inflation annuel de 7,5 % à 7,7 %. En conséquence, on peut s'attendre à une hausse nominale moyenne des salaires d'environ 3,7 %. Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que les revenus des travailleurs sont également affectés par les diverses mesures prises dans le secteur de la sécurité sociale (telles que la réduction des allocations familiales ou la cotisation spéciale pour ces mêmes allocations, l'impôt supplémentaire sur le pécule de vacances, le relèvement de 1 % de la cotisation versée par le travailleur à la sécurité sociale), mesures qui réduisent encore davantage le pouvoir d'achat. Pour toutes ces raisons et parce que les propriétaires-bailleurs appartiennent en majeure partie au groupe des bien-nantis, il nous paraît justifié de limiter la hausse des loyers à 3 % au maximum. De cette manière, on imposera un effort identique à toutes les catégories de la population, les locataires ne subiront pas de baisse du pouvoir d'achat dans le domaine vital qu'est pour eux le logement et on freinera la progression de l'inflation.

Art. 11

A. In hoofdorde :

In § 3, eerste lid, de woorden « één jaar » vervangen door de woorden « drie jaar ».

B. In bijkomende orde :

Paragraaf 3, eerste lid, vervangen door wat volgt :

« De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de duur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die vervallen in de loop van het jaar 1984, worden verlengd voor een tijd die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn. »

VERANTWOORDING

Na de lange periode waarin de tijdelijke huurwetten van kracht waren, is een ruime overgangperiode aangewezen, toch zeker voor de woningen die door de huurder als gezinswoning worden gebruikt. Daarom stellen we in hoofdorde een verlenging van drie jaar voor.

Met de wijziging die we in bijkomende orde voorstellen, willen we teruggrijpen naar de tekst die door de Regering oorspronkelijk was voorgesteld. Waarom de Regering nadien deze bepaling bij amendement heeft vervangen door een verlenging voor één jaar, is ons een raadsel. Dit door de Senaat aanvaarde amendement heeft als gevolg dat de verhuurder zich nog sneller van zijn huurder kan ontdoen, dat de huurder nog minder woonzekerheid heeft, en dat de lawine van huurprijsverhogingen nog sneller zal optreden.

Art. 13

1) Het woord « kan » vervangen door het woord « zal ».

2) Het 1° aanvullen met de volgende bepaling :

« Het maximale percentage waarmee de huurprijs in 1984 mag verhoogd worden zal 3 % zijn. »

VERANTWOORDING

In een periode waarin iedereen moet inleveren, is het evident dat ook de huiseigenaars dat moeten doen. Daar moet geen keuze overgelaten worden aan de Regering, of ze dat al dan niet zal doen, maar het Parlement moet de Regering de opdracht geven maatregelen te nemen om de besparingen ook door de huiseigenaars te laten dragen.

Het is duidelijk dat een volledige aanpassing van de huurprijzen aan de index der consumptieprijzen, een grove onrechtvaardigheid zou zijn. De inkomens van loon- en weddetrekkenden werden het voorbije jaar niet volledig aangepast, waardoor een fors koopkrachtverlies werd geleden. De inflatie die voor 1983 verwacht wordt, bedraagt op jaarbasis tussen 7,5 % en 7,7 %. Op basis daarvan kunnen we een gemiddelde nominale loonstijging van ongeveer 3,7 % verwachten. Daarnaast mag niet vergeten worden dat het inkomen nog verder aangetast wordt door diverse ingrepen in de sociale zekerheid (zoals de vermindering van de kinderbijslag of de extra-bijdrage voor de kinderbijslag, de extra-belasting op het vakantiegeld, de verhoging met 1 % van de werknemersbijdrage voor de sociale zekerheid), waardoor de koopkracht nog meer afgezwakt wordt. Daarom, en omdat de eigenaars-verhuurders in meerderheid tot de meer begoede klasse behoren, lijkt een maximale huurprijsstijging van 3 % ons gerechtvaardigd. Door een huurprijsbeperking tot 3 % wordt aan alle bevolkingsgroepen een gelijkmatige inspanning gevraagd, zullen de huurders voor hun levensnoodzakelijke woonbehoefte geen koopkrachtverlies lijden, en wordt de inflatie afgeremd.