

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1976-1977.

9 DECEMBER 1976

WETSONTWERP

betreffende het behoud van de tewerkstelling, de
koopkracht en het concurrentievermogen van de
economie.

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER DESMARETS.

Art. 6.

A. In hoofddorde :

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« § 1. Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele tegenstrijdige bepaling mogen canons, cijnzen of vergoedingen betreffende de in artikel 5 van de onderhavige wet bedoelde verhuringen en overeenkomsten, krachtens de bepalingen van artikel 2, § 1, van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen eerst aan het indexcijfer der consumptieprijzen worden aangepast op de verjaardag van de verhuring of de overeenkomst, of op de verjaardag van de maand waarin een periodieke schommeling van de huur, de canon, de cijns of de vergoeding is overeengekomen.

§ 2. In afwijking van de bepalingen van § 1 van dit artikel en niettegenstaande elke andere wettelijke, reglementaire of contractuele tegenstrijdige bepaling mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuringen en overeenkomsten die een aanvang namen vóór 1 april 1976, voor de periode van 1 januari 1977 tot 31 december 1977 niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1976 voortvloeit uit de bepalingen van de voornoemde wetten van 30 maart 1976 en 10 april 1975, verhoogd met 8,5 %.

Zie :

1032 (1976-1977) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

Chambre des Représentants

SESSION 1976-1977.

9 DÉCEMBRE 1976

PROJET DE LOI

relatif au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat
et de la compétitivité de l'économie.

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DESMARETS.

Art. 6.

A. En ordre principal :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« § 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, l'adaptation à l'évolution de l'indice des prix à la consommation des loyers, canons, redevances ou indemnités relatifs aux baux et conventions visés à l'article 5 de la présente loi, conformément aux dispositions de l'article 2, § 1, de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, ne peut avoir lieu qu'à la date anniversaire du bail ou de la convention, ou à la date anniversaire du mois où il a été convenu d'une variation périodique du loyer, du canon, de la redevance ou de l'indemnité.

§ 2. Par dérogation aux dispositions du § 1 du présent article et nonobstant toute autre disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyers, canons, redevances ou indemnités relatifs aux baux et conventions qui ont pris cours avant le 1^{er} avril 1976 ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1977 au 31 décembre 1977, le montant résultant au 30 novembre 1976 des dispositions des lois du 30 mars 1976 et du 10 avril 1975 précitées, majoré de 8,5 %.

Voir :

1032 (1976-1977) :

— N° 1 : Projet de loi.

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding zoals het voortvloeit uit de toepassing van de bepalingen van deze paragraaf, wordt het basisbedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding van de verhuring of van de overeenkomst.

De verjaardag van de in deze paragraaf bedoelde verhuringen en overeenkomsten wordt, enkel voor wat de indexering ervan betreft, vastgesteld op 1 januari 1977.

Het basisindexcijfer van de in deze paragraaf bedoelde verhuringen en overeenkomsten is dat van december 1976.

§ 3. Het bedrag vastgesteld in § 2 mag voor alle huurovereenkomsten, behalve de handelshuurovereenkomsten, niettemin worden verhoogd krachtens de bepalingen van artikel 5 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen. »

VERANTWOORDING.

Deze amendementen strekken ertoe de terugkeer mogelijk te maken tot de vrijheid van overeenkomst in het raam van de bestaande wetten betreffende het toezicht op de stijging van de huurprijzen, daarbij rekening houdend met de noodzaak een beleid van inkomensmatiging te voeren. Zij bevestigen derhalve, op definitieve wijze, het principe van een jaarlijkse indexering van de huurprijzen, cijnsen, canons of vergoedingen.

B. In bijkomende orde :

In § 1 het 2^o aanvullen als volgt :

« Het bedoelde bedrag kan worden verhoogd als bepaald in 1^o, indien dat bedrag na 1 april 1976 bedongen werd en voortvloeit uit de toepassing van artikel 4, § 5, van de wet van 10 april 1975 of van artikel 38, § 2 en § 3 van de wet van 30 maart 1976. »

VERANTWOORDING.

De wetten van 10 april 1975 en 30 maart 1976 bepalen dat men in geval van nieuwe huurovereenkomst als basishuurprijs opnieuw de bestaande huurprijs van de vorige huurovereenkomst dient te nemen.

De bepalingen van artikel 6, § 1, voorzien anderzijds in generlei verhoging voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 april 1970 zijn begonnen te lopen.

Wanneer de nieuwe huurovereenkomst werd opgemaakt op basis van de huurprijs die tijdens de vorige verhuring bestond, lijkt dit een onrechtvaardigheid, want die huurprijs mag niet met 8,5 % verhoogd worden hoewel het in feite gaat om een huurprijs die misschien lang vóór 1 april 1976 bestond.

Art. 7.

A. In hoofdorde :

Op de derde regel de woorden « van 1 januari tot 31 december 1977 » vervangen door de woorden « tot 31 december 1977 ».

B. In bijkomende orde :

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Het bedrag van de huur, cijns, canon of vergoeding, voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 6, blijft van toepassing van 1 januari tot 31 december 1977, zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. »

VERANTWOORDING.

Het is beter in dit artikel te preciseren dat de huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst ongewijzigd dient te blijven, hetgeen niet duidelijk uit de oorspronkelijke tekst blijkt.

Le montant des loyers, canons, redevances ou indemnités résultant de l'application des dispositions du présent paragraphe devient le loyer, canon, redevance ou indemnité de base du bail ou de la convention.

La date anniversaire des baux et conventions visés par le présent paragraphe est fixée, uniquement pour ce qui est de leur indexation, au 1^{er} janvier 1977.

L'indice de départ des baux et conventions visés par le présent paragraphe est celui du mois de décembre 1976.

§ 3. Le montant fixé au § 2 pour tous les baux à loyer, à l'exclusion des baux commerciaux, peut néanmoins être augmenté, en vertu des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 avril 1975 relatif aux loyers des immeubles d'habitation ».

JUSTIFICATION.

Ces amendements ont pour objet de permettre le retour à la liberté des conventions dans le cadre des textes légaux existant en matière de contrôle de la hausse des loyers, tout en tenant compte de la nécessité d'une politique de modération des revenus. Il prévoit en conséquence, et à titre définitif, le principe d'une indexation annuelle des loyers, canons, redevances ou indemnités.

B. Subsidiairement :

Au § 1 compléter comme suit le 2^o :

« Ce montant peut être augmenté comme il est prévu au 1^o si ce montant convenu après le 1^{er} avril 1976 découle de l'application de l'article 4, § 5 de la loi du 10 avril 1975 ou de l'article 38, § 2 et § 3 de la loi du 30 mars 1976. »

JUSTIFICATION.

Les lois des 10 avril 1975 et 30 mars 1976 disposent qu'en cas de nouveau bail, il y a lieu de reprendre comme loyer de base le loyer existant du bail précédent.

Les dispositions prévues à l'article 6, § 2, ne prévoient aucune augmentation pour les baux ayant pris cours à partir du 1^{er} avril 1976.

Lorsque le nouveau bail a été établi sur base du loyer existant lors de la location précédente, il apparaît une injustice, car le loyer ne peut pas être réadapté de 8,5 %, alors qu'il s'agit en fait d'un loyer existant depuis une période peut-être nettement antérieure au 1^{er} avril 1976.

Art. 7.

A. En ordre principal :

A la troisième ligne remplacer les mots « du 1^{er} janvier au 31 décembre 1977 » par les mots « jusqu'au 31 décembre 1977 ».

B. Subsidiairement :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Le montant des loyers, canons, redevances ou indemnités résultant des dispositions de l'article 6 reste d'application, du 1^{er} janvier au 31 décembre 1977, même en cas de modification de l'identité des contractants ou en cas de nouveau bail. »

JUSTIFICATION.

Il est utile de préciser dans cet article qu'en cas de nouveau bail, le loyer doit rester inchangé, ce qui ne ressort pas du texte.

Art. 8.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Elke tussen 1 april 1976 en 31 december 1977 aangevraagde huurprijsverhoging ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten of, voor alle overige huurovereenkomsten, ingevolge de toepassing van een bepaling in de overeenkomst waarbij een periodieke herziening van de basis-huurprijs werd bedongen, kan slechts met ingang van 1 januari 1978 ingaan. »

VERANTWOORDING.

Dit artikel is niet voldoende duidelijk. Bijgevolg wordt een nieuwe tekst voorgesteld die beide leden van artikel 8 vervangt.

Art. 9.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

In de memorie van toelichting wijst de Regering erop dat de wet de uitzonderingsmaatregelen met betrekking tot de « huurprijzen » met één jaar wil verlengen. Artikel 6 van het ontwerp voorziet daarin.

Voor de adequate en doelmatige toepassing van dat artikel is een artikel 7 ingevoegd waarbij wordt bepaald dat, in geval van verlenging, afstand of nieuwe huurovereenkomst, de huurprijs onveranderd blijft.

Het lijkt dan ook nutteloos de huurovereenkomsten te verlengen aangezien de verhuurder geen enkel financieel voordeel kan verwerven ten nadele van de huurder, te meer daar de Regering in de memorie van toelichting duidelijk zegt dat artikel 8 van de wet van 10 april 1975 betreffende de terugvordering van het te veel betaalde van toepassing blijft.

Dientengevolge zal de huurder aan wie de huuropzegging werd betekend en die zou denken dat de verhuurder een nieuwe overeenkomst wil afsluiten tegen voor de huurder ongunstiger voorwaarden, niet nalaten de nieuwe huurder te verwittigen, die dan van de verhuurder het eventueel te veel betaalde kan terugvragen.

De afschaffing van de wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten is terzelfder tijd een eerste stap op de weg naar een normale toestand inzake verhuringen.

Art. 10.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Aangezien artikel 9 weggelaten wordt is er geen reden meer om de uitwerking van de opzeggingen op te schorten.

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER DERUELLES.

Article 1.

In het eerste lid, op de vierde regel, tussen de jaartallen « 1976 » en « 1977 » het woord « respectievelijk » invoegen.

Art. 8.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Toute augmentation de loyer demandée entre le 1^{er} avril 1976 et le 31 décembre 1977, qui résulte de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux ou qui, pour tous les autres baux, résulte de l'application d'une clause contractuelle prévoyant l'adaptation périodique du loyer de base, ne pourra être appliquée qu'à partir du 1^{er} janvier 1978. »

JUSTIFICATION.

Cet article manque de clarté. Aussi, il est proposé un nouveau texte reprenant les deux alinéas.

Art. 9.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Le Gouvernement signale dans l'exposé des motifs que la loi vise à prolonger pour une année les mesures exceptionnelles relatives aux « prix des loyers ». La modération est atteinte par l'application de l'article 6 du projet de loi.

Pour rendre cette modération adéquate et efficace, le Gouvernement a inséré l'article 7 prévoyant qu'en cas de prolongation, cession ou nouveau bail, le loyer reste inchangé.

Il apparaît dès lors inutile de proroger les baux du fait même que le bailleur ne peut retirer aucun avantage financier à changer de locataire, ceci d'autant plus que le Gouvernement dans l'exposé des motifs signale clairement que l'article 8 de la loi du 10 avril 1975 concernant le remboursement du trop perçu reste d'application.

En conséquence le preneur qui aurait reçu renom à sa location et qui pourrait croire que son bailleur veut conclure une nouvelle location à des conditions plus élevées, ne manquera pas d'en aviser le nouveau preneur qui pourra ainsi réclamer au bailleur le trop perçu éventuel.

La suppression de la prolongation légale des baux est en même temps un premier pas vers une situation normalisée dans le domaine locatif.

Art. 10.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

L'article 9 étant supprimé, il n'y a plus de raison de suspendre les effets des renoms.

J. DESMARETS,
Ch. POSWICK,
J. BUCHMANN,
G. SPROCKEELS.

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DERUELLES.

Article 1.

Au premier alinéa, quatrième ligne, après les mots « les années 1976 et 1977 » insérer le mot « respectivement ».

Art. 2.

Op de vierde regel, tussen de jaartallen « 1976 » en « 1977 » het woord « *respectievelijk* » invoegen.

III. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER FIEVEZ.

Artikel 1.

Het laatste lid wijzigen als volgt :

« Tussen lid 4 en 5 wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt : « In geval van kapitaalsverhoging met ten minste 15 % door nieuwe inbreng tijdens het jaar 1977 is het in 1977 betaalbare bedrag van de dividenden niet onderworpen aan de beperkingen *die zijn vastgesteld in de leden 1 en 2 van dit artikel, doch dat bedrag mag niet hoger zijn dan 8,5 % van de eigen middelen van de vennootschap voor zover de effectieve kapitaalsverhoging geschiedt alvorens de dividenden worden uitgekeerd.* »

VERANTWOORDING.

Men kan geen discriminatie dulden tussen vennootschappen die geen dividenden hebben uitgekeerd en vennootschappen die hun eigen kapitaal verhogen.

Anderzijds dient men te beletten dat die aanmoediging, om te gaan investeren tevens wordt toegekend aan vennootschappen die een beslissing zouden nemen waarvan de uitwerking vertraagd of ontzenuwd zou worden doordat op de actiefzijde van de balans een post « te storten kapitaal » wordt geboekt.

IV. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER MATHOT.

Artikel 1.

Het laatste lid aanvullen met wat volgt :

« en voor zover genoemde investering een verhoging van de werkgelegenheid meebrengt die in de lijn ligt van de contractuele planificatie. »

Art. 2.

A la troisième ligne, après les mots « années 1976 et 1977 » insérer le mot « *respectivement* ».

H. DERUELLES.

III. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. FIEVEZ.

Article 1.

Modifier comme suit le dernier alinéa :

« Il est inséré, entre les alinéas 4 et 5, un nouvel alinéa libellé comme suit : « En cas d'augmentation d'au moins 15 % du capital par nouvel apport pendant l'année 1977, le montant des dividendes payables en 1977 n'est pas soumis aux limitations résultant *des alinéas 1 et 2 du présent article, mais ce montant ne peut dépasser 8,5 % des moyens propres de la société et pour autant que l'augmentation effective du capital* intervienne avant que les dividendes soient distribués. »

JUSTIFICATION.

Il n'y a pas lieu de créer une discrimination entre les sociétés n'ayant distribué aucun dividende et celles augmentant leur capital propre.

Par ailleurs, il faut éviter que cet encouragement à l'investissement soit également attribué aux sociétés qui prendraient une décision dont la prise d'effet serait retardée ou neutralisée par l'introduction à l'actif du bilan d'un poste « capital à verser ».

J. FIEVEZ.

IV. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. MATHOT.

Article 1.

Compléter comme suit le dernier alinéa :

« et pour autant que ledit investissement entraîne une augmentation de l'emploi s'inscrivant dans le cadre de la planification contractuelle. »

G. MATHOT,
W. BURGEON,
H. DERUELLES.