

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

18 MARS 1994

PROPOSITION DE LOI

**relative aux loyers et à la durée
des baux afférents à la résidence
principale du preneur**

(Déposée par MM. Marsoul, Desmet, Brouns,
Goutry, Taylor, Van Looy et Olivier)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le plan global prévoit, en ce qui concerne le régime fiscal des revenus immobiliers, que des dispositions légales seront prises afin d'éviter que la hausse de la fiscalité à la charge des propriétaires soit répercutée sur les locataires.

L'expérience montre que de telles dispositions ne produisent d'effet que si elles portent tant sur le blocage des loyers que sur la prorogation des baux.

Etant donné que le plan global concerne la période comprise entre 1994 et 1996, il conviendrait de procéder dans les meilleurs délais à l'évaluation de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyers (qui devait avoir lieu trois ans après son entrée en vigueur), afin de pouvoir prendre les mesures appropriées vers la fin de 1996, en vue de réaliser l'objectif principal de la loi précitée, qui est de garantir la sécurité du locataire en matière de logement.

Lorsque l'on procédera à cette évaluation, il conviendra aussi de se pencher sur le problème de la

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

18 MAART 1994

WETSVOORSTEL

**betreffende de duur en de prijs van
huurovereenkomsten met betrekking
tot de hoofdverblijfplaats
van de huurder**

(Ingediend door de heren Marsoul, Desmet,
Brouns, Goutry, Taylor, Van Looy en Olivier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het crisisplan bepaalt inzake het fiscaal regime van de onroerende inkomsten dat wettelijke bepalingen zullen worden getroffen teneinde te vermijden dat de verhoging van de fiscaliteit ten laste van de eigenaars wordt doorgerekend aan de huurders.

De ervaring heeft geleerd dat dergelijke bepalingen maar effect hebben wanneer zij zowel betrekking hebben op een blokkering van de huurprijzen als op de verlenging van de duur van de overeenkomsten.

Gelet op het feit dat het crisisplan betrekking heeft op de periode 1994 tot en met 1996, is het ook aangewezen zo snel mogelijk een aanvang te nemen met de beloofde evaluatie van de huurwetgeving van 20 februari 1991 na drie jaar werking, teneinde tegen het einde van 1996 de gepaste maatregelen te kunnen nemen om de hoofddoelstelling van voormelde wet, namelijk het waarborgen van woonzekerheid voor de huurder, te realiseren.

Deze evaluatie zal bovendien niet voorbij kunnen gaan aan de problematiek van de vrije bepaling van

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

libre fixation du loyer de base ainsi que sur celui de la péréquation générale des revenus cadastraux, qui a été différée trop longtemps, et il ne serait nullement incongru de se poser la question de savoir si ces deux problèmes pourraient ou devraient être liés.

L'article 16 de la loi précitée du 20 février 1991 permet de mettre fin sans motif à un grand nombre de baux vers la fin 1995. C'est là aussi une raison de prolonger le blocage des loyers et de proroger les baux au moins jusqu'à la fin de 1996, en attendant les conclusions de l'évaluation de la loi précitée du 20 février 1991.

La technique proposée s'inspire de celle qui a été utilisée dans le cadre des lois sur les loyers des périodes 1975-1983, 1985-1987 et 1989-1990.

L'expérience montrant qu'en dépit des diverses lois visant à les réglementer, les loyers ont toujours augmenté plus rapidement que l'indice des prix à la consommation, aucune hausse des loyers supérieure à celle de l'index-santé ne saurait être admise. Par ailleurs, la présente proposition de loi tient compte, dans la mesure du possible, des nouvelles dispositions de la loi du 20 février 1991.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Afin de prévenir toute difficulté d'application, il est proposé de rendre la loi applicable aux baux définis par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Art. 2

Cet article propose de proroger de plein droit jusqu'au 31 décembre 1996 tous les baux qui viennent à échéance ou prennent fin avant le 1^{er} janvier 1997 par l'effet d'un congé donné au preneur.

Afin de prévenir également toute difficulté d'application en la matière, la technique proposée est la même que celle qui a été utilisée dans la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial. Il ne s'agit donc pas d'une prorogation généralisée et collective, mais d'une application individualisée de la prorogation à chaque bail. Il faut encore utiliser l'expression « venir à échéance », étant donné que certains baux à durée déterminée en cours, conclus avant le 28 février 1991, ne sont pas encore soumis à l'application de la loi du 20 février 1991, conformément à l'article 14, § 2, de cette loi.

de basishuurprijs of aan de problematiek van de reeds al te lang uitgestelde algemene perekwatie van het kadastraal inkomen en het zou geenszins zinloos zijn de vraag te stellen of beide problemen kunnen of moeten gekoppeld worden.

Ingevolge artikel 16 van de huurwet van 20 februari 1991 is er een groot aantal huurovereenkomsten waaraan zonder motivering een einde kan worden gemaakt tegen het einde van 1995. Ook dat is een reden om de blokkering van de huurprijzen en de verlenging van de duur van de huurovereenkomsten minstens uit te breiden tot het einde van 1996 in afwachting van de conclusies die zullen worden getrokken uit de evaluatie van de huurwet van 20 februari 1991.

De techniek die wordt voorgesteld is geïnspireerd op de huurwetten van de periodes 1975-1983, 1985-1987 en 1989-1990.

Gelet op het feit dat de ervaring heeft geleerd dat — niettegenstaande de herhaalde huurwetten — de huurprijsstijging steeds groter was dan de stijging van de indexprijzen, kan geen grotere stijging worden aanvaard dan die van de gezondheidsindex. Anderzijds wordt in het voorstel in de mate van het mogelijke uiteraard rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de wet van 20 februari 1991.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Om alle toepassingsmoeilijkheden te vermijden, wordt voorgesteld deze wet van toepassing te maken op de huurovereenkomsten zoals omschreven in de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake huishuur.

Art. 2

In dit artikel wordt voorgesteld alle huurovereenkomsten die vervallen of eindigen door een opzegging van de huur aan de huurder vóór 1 januari 1997 van rechtswege te verlengen tot en met 31 december 1996.

De techniek die terzake wordt voorgesteld is — opnieuw om toepassingsmoeilijkheden te vermijden — dezelfde als die welke werd gebruikt in de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning. Het gaat dus niet om een veralgemeende, collectieve verlenging, maar om een geïndividualiseerde toepassing van de verlenging op elke huurovereenkomst afzonderlijk. De term « vervallen » moet nog worden gebruikt, aangezien een aantal lopende huurovereenkomsten van bepaalde duur, gesloten vóór 28 februari 1991, nog niet onder het toepassingsgebied van de wet van 20 februari 1991 vallen overeenkomstig artikel 14, § 2, van die wet.

La suspension proposée des préavis en cours est moins spectaculaire qu'il n'y paraît à première vue, étant donné que l'article 4 autorise toujours les préavis aux conditions suivantes:

1° les congés donnés moyennant un préavis de six mois au moins afin d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par des parents proches;

2° les congés donnés moyennant un préavis de six mois au moins afin d'effectuer, avant l'expiration de la troisième ou de la sixième année, des transformations dont le coût excède deux ou trois années de loyer;

3° les congés donnés par les nouveaux propriétaires, moyennant un préavis de trois mois au moins, pour une des raisons exposées ci-dessus.

Cette disposition n'empêche dès lors que les congés prenant cours à une date fixée par contrat (pour les contrats de courte durée), à la fin de la neuvième, douzième, quinzième, ... année ou les congés assortis du paiement d'une indemnité. Un préavis non motivé avec effet à une échéance admissible, basé implicitement sur une des raisons exposées ci-dessus, sera peut-être suspendu à tort, mais cette suspension n'entraînera tout au plus qu'un report de six mois. Ce contre-temps n'est rien en regard des abus auxquels de tels congés, s'ils étaient autorisés, risqueraient de donner lieu.

Art. 3

La faculté, pour le preneur, de renoncer à la prorogation avait déjà été prévue dans des lois antérieures relatives aux baux à loyer.

Cet article ne modifie guère la réglementation actuelle (ni les dispositions relatives au versement éventuel d'une indemnité en cas de congé donné au cours du premier triennat de bail, qui est en principe conclu pour neuf années), sauf en ce qui concerne le congé à respecter pour les baux à durée déterminée. La loi du 20 février 1991 prévoit en effet que pour ces contrats, le congé ne doit être notifié qu'un mois avant l'échéance. La présente proposition porte la durée de ce congé minimum à trois mois. L'expérience montre en effet qu'un congé aussi court pose également des problèmes au bailleur. Rien n'empêche en outre que les parties concluent un accord à ce sujet.

Art. 4

Les raisons pour lesquelles le bailleur peut donner congé ont déjà été précisées dans le cadre de l'article 2.

Art. 5

Cet article prévoit qu'au cours de la période 1994-1996, le loyer ne peut être adapté au coût de la vie

De voorgestelde schorsing van de lopende opzeggingen is minder spectaculair dan ze op het eerste gezicht zou lijken, omdat artikel 4 de volgende opzegmogelijkheden blijft toelaten :

1° de opzeggingen om mits een vooropzeg van tenminste 6 maanden de verhuurde woning zelf te betrekken of te laten betrekken door naaste familieleden;

2° de opzeggingen om mits een vooropzeg van tenminste 6 maanden en tegen het verstrijken van het derde en het zesde jaar, verbouwwerkzaamheden uit te voeren die méér kosten dan respectievelijk drie of twee jaar huur;

3° de opzeggingen door nieuwe eigenaars mits een vooropzeg van tenminste drie maanden om één van de hierboven vermelde redenen.

Enkel de opzegging tegen een contractueel bepaalde einddatum (voor contracten van korte duur) tegen het einde van het negende, twaalfde, vijftiende, ... jaar of mits betaling van een schadevergoeding worden derhalve onmogelijk maakt. Een niet-gemotiveerde opzeg tegen een mogelijke einddatum, waarbij impliciet één van de hierboven vermelde redenen gold, wordt misschien ten onrechte geschorst, maar die schorsing betekent hoogstens een uitstel van zes maanden. Dit uitstel weegt niet op tegen de misbruiken die mogelijk zouden zijn als dergelijke opzeggingen toch toegelaten zouden worden.

Art. 3

Vroegere huurwetten voorzagen ook in de mogelijkheid voor de huurder om afstand te doen van de verlenging.

Aan de huidige reglementering wordt niet veel veranderd (ook niet aan de eventueel te betalen schadevergoeding bij een opzeg tijdens de eerste drijjarige periode van een in principe negen jaar durend contract), met uitzondering van de in acht te nemen opzegtermijn voor contracten van bepaalde duur. De wet van 20 februari 1991 schrijft voor die contracten inderdaad slechts een minimum opzegtermijn van één maand voor. Dit voorstel legt een minimum opzegtermijn van drie maanden op. Uit ervaring blijkt inderdaad dat dergelijke korte opzegtermijn ook voor de verhuurder geen goede zaak is. Bovendien belet niets dat partijen terzake een overeenkomst sluiten.

Art. 4

De opzegmogelijkheden voor de verhuurder werden reeds toegelicht bij artikel 2.

Art. 5

Dit artikel bepaalt dat de huurprijs tijdens de periode 1994-1996 enkel kan worden geïndexeerd op

que par référence à l'index-santé, même si l'identité du bailleur change entre-temps.

Il y a deux exceptions :

1° les parties conviennent de la révision du loyer;

2° le juge de paix accorde une révision du loyer ayant fait l'objet d'une demande valable en raison des travaux de rénovation qui ont été effectués aux frais du bailleur.

Cette dernière exception a pour but d'inciter les bailleurs à effectuer des travaux de rénovation dans le bien loué.

Art. 6

Cette disposition s'inspire des lois antérieures relatives aux baux à loyer.

Art. 7

Il s'indique, dans un souci de sécurité juridique, que la présente proposition soit adoptée et publiée le plus rapidement possible.

basis van de gezondheidsindex, ook wanneer onder-
tussen de identiteit van de verhuurder verandert.

Twee uitzonderingen zijn mogelijk :

1° de partijen komen overeen dat de huurprijs wordt herzien;

2° de vrederechter aanvaardt een rechtsgeldig aangevraagde huurprijsherziening op basis van verbeteringswerken die op kosten van de verhuurder werden uitgevoerd.

Deze laatste uitzondering strekt ertoe renovatie en verbetering van het verhuurde patrimonium aan te moedigen.

Art. 6

Deze bepaling is geïnspireerd op de vroegere huur-
wetten.

Art. 7

Het is in het kader van de rechtszekerheid aange-
wezen dat dit voorstel zo snel mogelijk wordt goedge-
keurd en gepubliceerd.

H. MARSOUL
P. DESMET
H. BROUNS
L. GOUTRY
J. TAYLOR
J. VAN LOOY
M. OLIVIER

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi s'applique aux baux visés à l'article 1^{er} de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, dénommée ci-après « section II ».

Art. 2

Les baux qui viennent à expiration avant le 1^{er} janvier 1997 ou auxquels il est mis fin par congé donné au preneur sont prorogés d'office jusqu'au 31 décembre 1996.

Les effets des congés en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et de ceux qui ont été notifiés avant le 1^{er} janvier 1997 sont suspendus pendant la durée de la prorogation, sans préjudice des dispositions de l'article 4.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou mettre un terme à celle-ci moyennant un congé d'au moins trois mois et sans préjudice des dispositions de l'article 3, § 5 et § 6, quatrième alinéa, de la section II. Les parties peuvent convenir d'un autre délai de congé.

Art. 4

§ 1^{er}. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail à la date d'expiration fixée, pendant la durée du bail proprement dit ou pendant la prorogation de ce dernier, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2 et 3, de la section II.

§ 2. L'acquéreur du bien loué peut mettre fin au bail conformément à l'article 9 de la section II. Par dérogation à l'article 9, deuxième alinéa, il n'est pas autorisé à le faire pour les motifs visés à l'article 3, § 4, de la section II.

Art. 5

Entre le 1^{er} janvier 1994 et le 31 décembre 1996, le loyer ne pourra être adapté que conformément aux dispositions de l'article 1728*bis* du Code civil, tel qu'il a été modifié par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1 van afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, hierna « afdeling II » genoemd.

Art. 2

De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1997 vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan de huurder, worden van rechtswege verlengd tot en met 31 december 1996.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van die welke vóór 1 januari 1997 ter kennis zijn gebracht, worden geschorst gedurende de verlenging, onverminderd het bepaalde in artikel 4.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken met inachtnaam van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden en onverminderd de bepalingen van artikel 3, § 5, en § 6, vierde lid van afdeling II. De partijen kunnen een andere opzeggingstermijn overeenkomen.

Art. 4

§ 1. De verhuurder kan evenwel op de vastgestelde vervaldatum, tijdens de huurovereenkomst zelf of gedurende de verlenging, de overeenkomst beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2 en 3 van afdeling II.

§ 2. De verkrijger van het verhuurde goed kan de huurovereenkomst beëindigen overeenkomstig artikel 9 van afdeling II. In afwijking van artikel 9, tweede lid, kan hij dat niet doen om de redenen bedoeld in artikel 3, § 4, van afdeling II.

Art. 5

Gedurende de periode van 1 januari 1994 tot en met 31 december 1996 mag de huurprijs enkel worden aangepast overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 16 van het koninklijk besluit

6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays, même s'il résulte d'un nouveau bail conclu par le locataire qui continue d'occuper le bien avec le même ou avec un autre bailleur.

Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque les parties conviennent d'une révision du loyer conformément à l'article 7, § 1^{er}, premier alinéa de la section II, ou lorsque le juge accorde au bailleur une augmentation de loyer en vertu de l'article 7, § 1^{er}, troisième alinéa de la section II, et que la révision a été demandée conformément aux dispositions de cet article.

Art. 6

A l'exception de l'article 3, les dispositions de la présente loi sont impératives.

Art. 7

Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur de jour de leur publication au *Moniteur belge*.

1^{er} mars 1994.

van 24 december 1993 tot uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, zelfs wanneer de huurprijs het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst die de huurder die in het goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de partijen, overeenkomstig artikel 7, § 1, eerste lid van afdeling II, een herziening van de huurprijs overeenkomen of wanneer de rechter aan de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaat op basis van artikel 7, § 1, derde lid, van afdeling II en deze herziening wordt aangevraagd overeenkomstig de bepalingen van dit artikel.

Art. 6

Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van deze wet van dwingend recht.

Art. 7

De bepalingen van deze wet treden in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

1 maart 1994.

H. MARSOUL
P. DESMET
H. BROUNS
L. GOUTRY
J. TAYLOR
J. VAN LOOY
M. OLIVIER