

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1989-1990**

18 DECEMBER 1989

**Ontwerp van wet op de
bescherming van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN**INHOUD**

Nrs.	Bladz.
3 Amendement van mevr. Delruelle-Ghobert c.s. .	3
4 Amendementen van mevr. Delruelle-Ghobert c.s.	3
5 Amendement van mevr. Delruelle-Ghobert c.s. .	4
6 Amendement van de heren de Clippele en Hatry	5
7 Amendementen van mevr. Delruelle-Ghobert c.s.	5
8 Amendementen van mevr. Delruelle-Ghobert c.s.	6
9 Amendementen van mevr. Delruelle-Ghobert c.s.	7
10 Amendement van de heer de Clippele c.s. . . .	8

R. A 14930*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****847 (1989-1990) :**

Nr. 1 : Ontwerp van wet.

Nr. 2 : Verslag.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1989-1990**

18 DECEMBRE 1989

**Projet de loi relatif à
la protection du logement familial**

AMENDEMENTS**SOMMAIRE**

N ^{os}	Pages
3 Amendement proposé par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	3
4 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	3
5 Amendement proposé par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	4
6 Amendement proposés par MM. de Clippele et Hatry.	5
7 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	5
8 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	6
9 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	7
10 Amendement proposé par M. de Clippele et consorts	8

R. A 14930*Voir :***Documents du Sénat :****847 (1989-1990) :**N^o 1 : Projet de loi.N^o 2 : Rapport.

11 Amendement van de heren de Clippele en Hatry	9	11 Amendement proposé par MM. de Clippele et Hatry.	9
12 Amendementen van mevr. Delruelle-Ghobert c.s.	9	12 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	9
13 Amendement van de heren de Clippele en Hatry	10	13 Amendement proposé par MM. de Clippele et Hatry.	10
14 Amendement van de heren de Clippele en Hatry	11	14 Amendement proposé par MM. de Clippele et Hatry.	11
15 Amendement van de heren de Clippele en Hatry	11	15 Amendement proposé par MM. de Clippele et Hatry.	11
16 Amendement van mevr. Delruelle-Ghobert c.s. .	12	16 Amendement proposé par Mme Delruelle-Ghobert et consorts	12
17 Amendementen van mevr. Herman-Michielsens .	12	17 Amendements proposés par Mme Herman-Michielsens	12
18 Amendementen van de heer Vaes en mevr. Aelvoet	17	18 Amendements proposés par M. Vaes et Mme Aelvoet	17

3. — AMENDEMENT VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Opschrift

Het opschrift te vervangen als volgt:

« Ontwerp van wet op de bescherming van de huurders. »

Verantwoording

In zijn advies zegt de Raad van State over het opschrift van het ontwerp:

De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking op de bescherming van de gezinswoning. Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel I, met als opschrift « bescherming van de huurder », bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet alleen de woning, welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut.

Voorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren:

« Ontwerp van wet tot bescherming van de huurder. »

Bovendien blijkt uit de memorie van toelichting dat het ontwerp in de eerste plaats de huurder wil beschermen en niet het begrip « gezinswoning ».

Het voorgestelde opschrift verduidelijkt de bedoeling van de Regering en valt samen met wat het Regeerakkoord op dat stuk zegt: « De huurwetgeving zal worden hervormd ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning » (cf. Regeerakkoord, III, G. 1).

*
* *

4. — AMENDEMENTEN VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Artikel 1

A) In het eerste lid van dit artikel tussen de woorden « van een dergelijk goed » en de woorden « indien deze zijn bestemd » in te voegen de woorden « gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest ».

Verantwoording

Indien er problemen bestaan, dan is dat uitsluitend in het Brusselse Gewest. Er is dus geen enkele reden om de werkingssfeer van het ontwerp te verruimen tot het gehele land.

3. — AMENDEMENT PROPOSE PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Intitulé

Remplacer l'intitulé par le texte suivant:

« Projet de loi relatif à la protection du locataire. »

Justification

Dans son avis, le Conseil d'Etat a précisé, relativement à l'intitulé du projet:

Selon son intitulé, la loi projetée est relative à la protection du logement familial. Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisé en deux titres. Le titre 1^{er}, intitulé « protection du preneur », comporte onze articles. Mais il résulte de l'article 1^{er} que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissements d'utilité publique.

Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit:

« Projet de loi relatif à la protection du locataire. »

Il est de plus évident à la lecture des motifs dudit projet que ce dernier cherche à protéger le locataire et non pas spécialement la notion de logement familial.

L'intitulé proposé clarifie également davantage le choix fait par le Gouvernement et conforme à l'accord de Gouvernement qui prévoit en son point III, G.1 que la législation sur les baux à loyers sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

4. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Article 1^{er}

A) Au premier alinéa de cet article, entre les mots « ou d'une partie d'un tel immeuble » et les mots « qui est affecté », insérer les mots « dans la région de Bruxelles-Capitale ».

Justification

Si problème il y a, c'est uniquement au niveau de la région bruxelloise. Il n'y a donc aucune raison d'étendre le champ d'application du projet à l'ensemble du pays.

B) Dit artikel aan te vullen met een nieuw lid, luidende:

« Deze titel is enkel van toepassing op de gezinswoningen wanneer de maandelijks huurprijs niet meer dan 30 000 Belgische frank bedraagt. »

Verantwoording

Er is geen enkele reden om huurders met hoge inkomens te beschermen ten nadele van vaak minder gegoede particuliere eigenaars. Tot die huurders met een hoog inkomen behoren onder andere de eurocraten en de buitenlandse kaderleden die vergoedingen voor verblijf in het buitenland en fiscale voordelen genieten en inkomens hebben die aanzienlijk hoger liggen dan die van de Belgen.

Subsidiair:

2. — 40 000 frank;
3. — 50 000 frank;
4. — 60 000 frank;
5. — 70 000 frank;
6. — 80 000 frank;
7. — 90 000 frank;
8. — 100 000 frank.

C) Dit artikel aan te vullen met een nieuw lid, luidende:

« De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, in het bijzonder mag hij er zijn hoofdverblijfplaats of de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk als bedoeld in het eerste lid, niet vestigen met de bedoeling door de wet beschermd te zijn in de gevallen waarin de huurovereenkomst aan dat goed een andere bestemming geeft. »

Verantwoording

Het is ontoelaatbaar dat een malafide persoon zijn hoofdverblijfplaats zou maken van goederen die hij bijvoorbeeld als kantoor, opslagplaats, garage heeft gehuurd.

*
* *

5. — AMENDEMENT VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Art. 2

Het eerste lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

B) Compléter cet article par un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

« Le présent titre s'applique aux immeubles de logement familial uniquement lorsque le loyer mensuel ne dépasse pas le montant de 30 000 francs belges. »

Justification

Il n'y a aucun motif de protéger les locataires à hauts revenus aux dépens des propriétaires privés souvent moins nantis. Parmi les locataires à haut revenu citons les eurocrates et cadres étrangers qui bénéficient de primes d'expatriement, d'avantages fiscaux et de revenus nettement plus élevés que les Belges.

Subsidiairement:

2. — 40 000 francs;
3. — 50 000 francs;
4. — 60 000 francs;
5. — 70 000 francs;
6. — 80 000 francs;
7. — 90 000 francs;
8. — 100 000 francs.

C) Compléter cet article par un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

« Le preneur ne peut pas changer la destination des lieux loués sans accord écrit du bailleur; en particulier, il ne peut pas y établir sa résidence principale ou le siège d'une A.S.B.L. visés au premier alinéa afin de jouir de la protection légale si le bail donne, à ces lieux, une autre destination. »

Justification

Il serait inadmissible qu'une personne de mauvaise foi fasse des lieux qu'elle a par exemple loués, à titre de bureaux, de dépôts, de garages, ... sa résidence principale.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

5. — AMENDEMENT PROPOSE PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'alinéa premier de cet article par la disposition suivante:

« De huurovereenkomsten worden evenwel niet verlengd indien vóór de inwerkingtreding van deze wet reeds een overeenkomst is gesloten met een andere huurder. »

Verantwoording

De zorg voor de bescherming van de huurder mag er niet toe leiden dat andere huurders in de knel komen, wat het geval is wanneer zij een woning hebben gehuurd waarin de vroegere huurder zou kunnen blijven wonen tengevolge van de verlenging die door dit wetsontwerp wordt opgelegd. In dergelijke gevallen kan er van verlenging geen sprake zijn.

*
* *

**6. — AMENDEMENT VAN
DE HEREN de CLIPPELE EN HATRY**

Art. 4

Paragraaf 1 aan te vullen als volgt:

« De beslissingen, de mededelingen of het overzenden van stukken geschieden bij een ter post aangetekende brief. »

Verantwoording

Voor de rechtszekerheid is het nodig dat wordt bepaald op welke wijze de partijen in het bezit moeten worden gesteld van stukken of in kennis worden gesteld van beslissingen.

*
* *

**7. — AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.**

Art. 4

A) In § 4, eerste lid, van dit artikel, de woorden « die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur » te vervangen door de woorden « die niet hoger zijn dan achttien maanden huur. »

Verantwoording

Volgens het advies van de Raad van State zou het maximale bedrag van de vergoeding moeten worden opgegeven om te voorkomen dat aan de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid wordt verleend.

« Toutefois, ces contrats ne sont pas prorogés si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, un contrat a déjà été conclu avec un autre locataire. »

Justification

Le souci de la protection du preneur ne doit pas conduire d'autres preneurs dans des situations inextricables, ce qui est le cas s'ils ont loué un logement dans lequel l'ancien preneur se maintiendrait en raison de la prorogation imposée par le présent projet de loi. La prorogation dans de telles situations ne doit pas jouer.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

**6. — AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. de CLIPPELE ET HATRY**

Art. 4

Compléter le § 1^{er} par la disposition suivante:

« Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste. »

Justification

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre parties.

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.

*
* *

**7. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS**

Art. 4

A) Au § 4, premier alinéa, de cet article, remplacer les mots « à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « à une indemnité qui ne peut dépasser dix-huit mois de loyer. »

Justification

Suivant l'avis du Conseil d'Etat, pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Wij stellen dus voor te vermelden dat de vergoeding niet hoger mag zijn dan 18 maanden huur. De vrederechter beschikt aldus over een schijf gaande van 0 tot 18 maanden huur.

Voorts moet worden vermeden dat de huurder zich zomaar kan verrijken.

B) In § 4 van dit artikel, het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

Die tekst geeft aan de huurder de mogelijkheid te oordelen over de werken door de verhuurder uitgevoerd, aan goederen waarmee hij niets meer te maken heeft en geeft hem de mogelijkheid inlichtingen te verkrijgen die tot de persoonlijke levenssfeer behoren. Dergelijke bepalingen dienen te vervallen.

*
* *

8. — AMENDEMENTEN VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Art. 5

Dit artikel te vervangen door de volgende bepalingen:

« Deze wet schorst de toepassing van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek. »

Verantwoording

Artikel 1759*bis* is in het Burgerlijk Wetboek opgenomen om een veralgemening van de verlengingen te voorkomen.

Dit ontwerp bevat in zekere zin een automatische veralgemening van artikel 1759*bis*, dat geen tweede keer mag worden toegepast.

Daarom is het logisch, artikel 1759*bis* op te schorten gedurende de termijn waarin deze wet wordt toegepast.

Art. 6

In het eerste lid van dit artikel de woorden « voor de geschreven overeenkomsten » te vervangen door de woorden « voor zowel de mondelinge als de geschreven overeenkomsten. »

Verantwoording

De aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud (art. 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek) is zo goed als veralgemeend.

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 18 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 18 mois de loyer.

Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

B) Au § 4 de cet article, supprimer le deuxième alinéa.

Justification

Ce texte fait du preneur le juge des travaux effectués par le bailleur, dans des lieux avec lesquelles il n'a plus rien à voir, et lui communique, en plus, des renseignements qui ressortissent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

8. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Art. 5

Remplacer cet article par la disposition suivante:

« La présente loi suspend l'application de l'article 1759*bis* du Code civil. »

Justification

L'article 1759*bis* a été introduit dans le Code civil pour éviter les prorogations générales telles que celles qui figurent dans le présent projet de loi.

Celui-ci est en quelque sorte une généralisation automatique de l'article 1759*bis* qui ne doit donc pas s'appliquer une deuxième fois.

Il est dès lors plus logique que le texte de l'actuel projet suspende l'application de l'article 1759*bis* pendant la durée d'application de la loi.

Art. 6

Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots « pour les contrats écrits » par les mots « pour les contrats, tant verbaux qu'écrits. »

Justification

L'adaptation des loyers au coût de la vie (art. 1728*bis* du Code civil) est devenue quasi générale.

De Raad van State merkt op dat er geen reden is om een onderscheid te maken tussen de schriftelijke en de mondelinge overeenkomsten.

Het blijkt zelfs dat de aanpassing begrijpelijker is bij mondelinge overeenkomsten, die per definitie enkel specifieke afspraken bevatten en die dus overeenstemmen met de zeden en gebruiken, namelijk met de indexering.

Dit principe is trouwens aanvaard in het kader van de vorige wetten tot het blokkeren van de huurprijzen.

*
* *

9. — AMENDEMENTEN VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Art. 7

In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen:

« A) In het eerste lid het woord « geschiedt » te vervangen door de woorden « overeengekomen is. »

Verantwoording

Het amendement heeft tot doel elk misverstand te voorkomen. Het is duidelijk dat het wetsontwerp geen betrekking heeft bijvoorbeeld op de in 1985 overeengekomen verhogingen. Er moet dus worden verwezen naar de datum waarop de overeenkomst werd ondertekend en niet naar de datum waarop zij rechtsgevolg krijgt; dat gebeurt trouwens in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek (indexcijfer) waarin verwezen wordt naar het tijdstip waarop de overeenkomst is gesloten.

« B) In hetzelfde lid, de woorden « na 31 augustus 1989 » te vervangen door de woorden « na de inwerkingtreding van deze wet ».

Verantwoording

De huidige formulering met de datum 31 augustus 1989, is strijdig met het algemene beginsel dat wetten geen terugwerkende kracht hebben, alsook met het beginsel dat de overeenkomst tot wet strekt tussen de partijen.

« C) Aan dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Het eerste lid is evenmin van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs voortvloeit uit een verbetering voor de huurder, van de algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst. »

Le Conseil d'Etat fait remarquer que faire une distinction entre les contrats écrits et verbaux n'est pas justifié.

Il apparaît même que l'adaptation est plus compréhensible pour les baux verbaux (qui ne contiennent par définition qu'une prescription particulière) et qui suivent donc les us et coutumes, à savoir l'indexation.

Ce principe a d'ailleurs été admis dans le cadre des précédentes lois de blocage en matière de loyers.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

9. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Art. 7

Modifier cet article comme suit:

« A) Au premier alinéa, à la quatrième ligne, remplacer les mots « a pris cours » par les mots « a été convenue. »

Justification

L'amendement a pour but d'éviter toute équivoque. Il est évident que les augmentations convenues en 1985 par exemple ne sont pas visées par le projet de loi. Il faut donc se référer à la date de la signature de la convention et non à celle à laquelle elle sort ses effets; c'est d'ailleurs ce qui se fait à l'article 1728bis du Code civil (indexation) qui se réfère à la date à laquelle le contrat a été conclu.

« B) Au même alinéa, à la quatrième et à la cinquième ligne, remplacer les mots « à une date postérieure au 31 août 1989 » par les mots « à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi. »

Justification

Le libellé actuel qui prévoit la date du 31 août 1989, est contraire au principe général de droit de non-rétroactivité des lois ainsi qu'au principe suivant lequel la convention fait la loi entre les parties.

« C) Ajouter à cet article un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

« L'alinéa 1^{er} n'est pas (non plus) applicable lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par des conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires. »

Verantwoording

Een verhoging van de huurprijs kan verantwoord zijn niet alleen na werkzaamheden maar ook bij wijzigingen van de overeenkomst: huur van een bijkomend vertrek, langere huurtermijn, wijziging van de verdeling van de lasten of gunstigere betalingsvoorwaarden enz.

Een belangrijk bijzonder geval is het gebruik van een deel van de woning voor beroepsdoeleinden, wat een belasting inhoudt op basis van de reële huurprijs en niet op basis van het kadastraal inkomen. Het is duidelijk dat een verhoging van de huurprijs in dergelijke omstandigheden moet worden toegestaan.

« D) Aan dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Voor de terugbetaling van het teveel betaalde bedrag moet de huurder te dien einde uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van deze wet, bij een ter post aangetekende brief, een uitdrukkelijk verzoek aan de verhuurder richten; dit verzoek heeft de nietigheid van de nieuwe huurprijs ten gevolge en leidt tot herstel van de vroeger geldende voorwaarden. »

Verantwoording

De rechtszekerheid en ook de zekerheid van de huurders, eist dat de teveel betaalde of betwiste bedragen niet eindeloos kunnen worden opgeëist, anders zullen alle verhuurders pogen aan het lopende contract een einde te maken.

*
* *

10. — AMENDEMENT VAN DE HEER de CLIPPELE c.s.

Art. 7

In het tweede lid van dit artikel het woord « gehuurde » te vervangen door het woord « onroerend ».

Verantwoording

Het is mogelijk dat de verbetering waarop het ontwerp doelt, niet alleen slaat op de door de huurder gehuurde woning in de beperkende zin, maar ook op de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw (monteren van een lift, thermische isolatie in heel het gebouw, aanbrengen van nieuwe brievenbussen, monteren van een parlofoon, enz.).

Zoals de Raad van State heeft voorgesteld, behoort de bepaling te handelen over het onroerend goed in zijn geheel.

*
* *

Justification

Une augmentation de loyer peut se justifier souvent non par des travaux mais par des modifications contractuelles: location d'une pièce supplémentaire, bail plus long, modification de la répartition des charges ou conditions de paiement plus favorables, etc.

Un cas particulier important est le passage d'une partie du logement à usage professionnel, ce qui implique l'imposition sur base du loyer réel et non du revenu cadastral. Il est évident que dans de telles conditions, l'augmentation du loyer doit être admise.

« D) Ajouter à cet article un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

« Le remboursement du trop-perçu éventuel se fait à la demande expresse du preneur, par lettre recommandée à la poste envoyée au bailleur au plus tard 6 mois après la publication de la présente loi; cette demande entraîne la nullité du nouveau bail et le retour aux anciennes conditions. »

Justification

Par ailleurs, la sécurité juridique, et celle des preneurs, demande que les trop-perçus éventuels et/ou sujets à discussion ne soient pas exigibles indéfiniment, sinon tous les bailleurs tenteront de mettre fin au contrat en cours.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

10. — AMENDEMENT PROPOSE PAR M. de CLIPPELE ET CONSORTS

Art. 7

Au deuxième alinéa de cet article, remplacer le mot « loué » par le mot « immobilier ».

Justification

L'amélioration dont question dans le projet peut être relative non seulement aux lieux loués par le preneur (*sensu stricto*) mais aussi aux parties communes de l'immeuble (placement d'ascenseur, isolation thermique générale, placement de nouvelles boîtes aux lettres, d'un parlophone, etc.).

Il faut donc se référer au bien immobilier entier, comme le propose d'ailleurs le Conseil d'Etat.

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.
J. DELRUELLE-GHOBERT.

*
* *

11. — AMENDEMENT VAN DE HEREN de CLIPPELE EN HATRY

Art. 7

Aan dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Op verzoek van de verhuurder kan de vrede-rechter beslissen dat het eerste lid niet van toepassing is wanneer de nieuwe huurprijs maximum 90 pct. bedraagt van de gemiddelde huurwaarde van identieke onroerende goederen in dezelfde wijk. »

Verantwoording

De kleine eigenaars, die hun goed soms voor een belachelijk lage huurprijs in huur hebben gegeven, moeten worden beschermd.

*
* *

12. — AMENDEMENTEN VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

Art. 8

Dit artikel te doen vervallen.

Subsidiair:

1) Dit artikel te vervangen als volgt:

« In zover de onroerende voorheffing betreffende de in deze titel bedoelde goederen in aanmerking wordt genomen voor de belastingen op de inkomsten verschuldigd door de eigenaar, kan zij niet ten laste van de huurders worden gelegd. »

Verantwoording

a) Deze bepaling is niet op haar plaats in een wet die een voorlopige regeling invoert.

b) De onroerende voorheffing is niet anders dan een belasting op de inkomsten van de eigenaar in zover zij aan de Staat wordt gestort als voorschot. In tegenstelling tot de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing, die als volwaardige voorschotten volledig aan te rekenen zijn op de aan de Staat verschuldigde belasting, kan de onroerende voorheffing van haar kant slechts voor een miniem gedeelte (momenteel 12,5 pct.) ten laste gelegd worden.

Ondergeschikte besturen, vooral gemeenten, verhogen de onroerende voorheffing met opcentiemen waarmee zij diverse soorten van dienstverlening aan hun inwoners bekostigen. Die

11. — AMENDEMENT PROPOSE PAR MM. de CLIPPELE ET HATRY

Art. 7

Ajouter à cet article un alinéa nouveau, rédigé comme suit:

« A la requête du bailleur, le juge de paix peut décider de l'inapplicabilité de l'alinéa premier lorsque le nouveau montant du loyer du bien correspond à maximum 90 p.c. de la valeur locative moyenne d'immeubles identiques du quartier. »

Justification

Il faut protéger les petits propriétaires qui parfois ont donné leur bien en location pour des loyers dérisoires.

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.

*
* *

12. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

Art. 8

Supprimer cet article.

Subsidiairement:

1) Remplacer cet article par le texte suivant:

« Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux biens visés au présent titre, ne peut être mis à charge des locataires. »

Justification

a) Cette disposition n'a pas sa place dans une loi à caractère provisoire.

b) Le précompte immobilier est un impôt ne frappant les revenus du propriétaire que dans la mesure où ce précompte immobilier est versé à l'Etat à titre d'acompte. Or, contrairement aux précomptes mobilier et professionnel, qui sont de vrais acomptes entièrement imputables sur l'impôt dû à l'Etat, il n'en va pas de même du précompte immobilier qui n'est imputable que pour une faible partie de son montant (12,5 p.c. actuellement).

Les pouvoirs subordonnés (surtout les communes) greffent sur le précompte immobilier des centimes additionnels qui leur permettent de rendre à leurs habitants des services divers. Ces impôts

lokale belastingen zijn geen belastingen op de inkomsten van het eigendom, noch een tegenprestatie voor diensten geleverd aan de eigenaar, vooral wanneer die elders woont. Zij vormen integendeel een tegenprestatie voor diensten aan de inwoners.

c) Dat de bepaling op de bewoner doelt (huurder of bewonende eigenaar) blijkt uit het feit dat huurders met gezinslast een verlaging van de onroerende voorheffing verkrijgen die door de eigenaar wordt betaald.

d) In feite « verzoekt » de fiscus de eigenaar de onroerende voorheffing te betalen omdat de inning op die manier vlotter verloopt. De eigendom van het goed gaat niet zo vaak over en bovendien is de eigenaar veel solvabeler dan de huurders.

e) Ten slotte spreekt het vanzelf dat uit het oogpunt van een democratisch toezicht op het bestuur van de gemeenten dat toezicht behoort te berusten bij de belangrijkste betrokkenen, te weten de inwoners (kiezers-betalers).

f) In zijn advies van 17 oktober 1979 heeft de Raad van State reeds fundamentele bezwaren geopperd in verband met een zelfde bepaling als die van artikel 8 van het ontwerp. De tekst van het subsidiair amendement stemt overigens volledig overeen met die welke de Raad van State in 1979 heeft voorgesteld.

2) Aan dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:

« Bij wijze van overgangsregeling kan bij een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, zoals bedoeld in artikel 7, het bedrag van de onroerende voorheffing bij de huurprijs worden gevoegd, onverminderd de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Verantwoording

Zonder die aanvullende bepaling betekent elke nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder een daling van de inkomsten voor de verhuurder, indien de onroerende voorheffing afzonderlijk wordt betaald.

Dat gaat in tegen de bedoeling van de wetgever.

*
* *

13. — AMENDEMENT VAN DE HEREN de CLIPPELE EN HATRY

Art. 8

Dit artikel te doen luiden als volgt:

« Artikel 8. — Voor de nieuwe huurovereenkomsten bedoeld in artikel 7 kan de onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed niet ten laste worden gelegd van de huurder zo hij die voordien niet reeds verschuldigd was. »

locaux ne constituent pas un impôt sur les revenus de la propriété, ni la contrepartie de services rendus au propriétaire, surtout s'il habite ailleurs. Ils constituent au contraire la contrepartie de services rendus à l'habitant.

c) Le fait que c'est l'habitant qui est concerné (locataire ou propriétaire occupant) est démontré par le fait que les locataires ayant charge de famille doivent obtenir une réduction du précompte immobilier (payée par le propriétaire).

d) En fait, le précompte immobilier est « demandé » au propriétaire, pour une raison de facilité de collecte, le propriétaire du bien étant beaucoup plus stable et plus solvable que les locataires.

e) Enfin, il est logique, du point de vue contrôle démocratique de la gestion communale, que ce contrôle soit fait par les principaux intéressés, à savoir les habitants (électeurs-payeurs).

f) Déjà dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat avait émis des objections fondamentales sur une disposition identique à l'article 8 du présent projet. Le texte proposé en ordre subsidiaire correspond d'ailleurs au texte préconisé en 1979 par le Conseil d'Etat.

2) Compléter cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit:

« A titre transitoire, lorsqu'un nouveau bail est conclu avec le même locataire, comme stipulé à l'article 7, le précompte immobilier peut être ajouté au loyer, sans préjudice de l'application de l'article 1728bis du Code civil. »

Justification

Sans cette précision, tout nouveau contrat conclu avec le même locataire comporte une diminution des revenus du bailleur si le précompte immobilier se payait à part.

Ceci est contraire au vœu du législateur.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

13. — AMENDEMENT PROPOSE PAR MM. de CLIPPELE ET HATRY

Art. 8

Remplacer cet article par la disposition suivante:

« Article 8. — Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail au sens de l'article 7, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur qui n'y était pas tenu antérieurement. »

Verantwoording

Ontwerp-artikel 7 wil elke verhoging van de huurprijs verbieden die is ingegaan na 31 augustus 1989 of die nog zou kunnen ingaan. Dat verbod geldt ook voor nieuwe huurovereenkomsten die de huurder die het goed is blijven bewonen, al dan niet met dezelfde verhuurder heeft gesloten.

Over artikel 8 zegt de memorie van toelichting woordelijk: « Die bepaling maakt het mogelijk te voorkomen dat de verhuurder van de huurder de betaling van de onroerende voorheffing kan eisen, welke een vorm van verhulde huur is, en dat de toepassing van artikel 7 van deze wet aldus wordt omzeild. » (Gedr. St. Senaat 847-1, art. 8, blz. 10.)

Nu is het wel zo dat de lezing zelf van artikel 8 de bedoeling van de Regering niet precies weergeeft. Het artikel is te algemeen gesteld en dreigt tot interpretatiemoeilijkheden te leiden.

Laten wij het volgende voorbeeld nemen: een eigenaar verlengt te goeder trouw een nieuwe huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden als de vorige overeenkomst. De huurder zou nadien de nieuwe overeenkomst kunnen betwisten omdat hij van de onroerende voorheffing af wil komen, ofschoon hij die volgens de bepalingen van de vorige overeenkomst steeds heeft betaald.

Teneinde te voorkomen dat de betrekkingen tussen de partijen verstoord worden door de vrees voor dergelijke betwistingen, lijkt het onontbeerlijk de inhoud van artikel 8 te verduidelijken zoals dit amendement voorstelt.

*
* *

14. — AMENDEMENT VAN DE HEREN de CLIPPELE EN HATRY

Art. 8

Aan dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:

« Zodra deze tijdelijke wet buiten werking treedt, vervalt de verplichting om de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar te leggen. »

Verantwoording

Tijdens de bespreking van artikel 8 in de Senaatscommissie, heeft de Minister van Justitie verklaard dat dit artikel « een voorlopige regeling invoert » (Gedr. St. Senaat, 847-2, blz. 49).

*
* *

15. — AMENDEMENT VAN DE HEREN de CLIPPELE EN HATRY

Art. 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis (nieuw) in te voegen, luidende:

Justification

L'article 7 du projet tend à empêcher toute hausse de loyer qui serait intervenue depuis le 31 août 1989 ou qui interviendrait à l'avenir. Cette interdiction s'applique même à propos d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur par le preneur resté dans les lieux.

L'exposé des motifs dit textuellement à propos de l'article 8: « Cette disposition permet d'éviter que le bailleur puisse exiger du preneur le paiement du précompte immobilier qui constitue une forme de loyer déguisé et notamment que l'application de l'article 7 de la présente loi ne soit ainsi contournée. » (Doc. Sénat, 847-1, art. 8, p. 10.)

Toutefois, le texte même de l'article 8 ne correspond pas exactement à l'intention exprimée par le Gouvernement. Il est rédigé en termes trop absolus et il risque de susciter des difficultés d'interprétation.

Ainsi, par exemple, un nouveau bail que le propriétaire aurait de bonne foi consenti aux mêmes conditions que le bail antérieur pourrait être ultérieurement contesté par le locataire cherchant à se décharger du précompte immobilier alors qu'il l'avait effectivement supporté au cours du bail précédent, en fonction des clauses de celui-ci.

Pour éviter qu'une crainte de pareille contestation puisse troubler les relations entre les parties en cause, il apparaît indispensable de préciser l'article 8 comme il est proposé ci-avant.

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.

*
* *

14. — AMENDEMENT PROPOSE PAR MM. de CLIPPELE ET HATRY

Art. 8

Ajouter à cet article un second alinéa, rédigé comme suit:

« A l'échéance de la présente loi temporaire, l'imputation impérative du précompte immobilier à charge du propriétaire, cesse d'être d'application. »

Justification

Lors de la discussion de l'article 8 en Commission du Sénat, le Ministre de la Justice a déclaré que « l'article n'est que temporaire » (Doc. Sénat, 847-2, p. 49).

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.

*
* *

15. — AMENDEMENT PROPOSE PAR MM. de CLIPPELE ET HATRY

Art. 8bis (nouveau)

Insérer un article 8bis (nouveau), rédigé comme suit:

« *Artikel 8bis.* — In het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt een artikel 8ter ingevoegd, luidende:

« *Artikel 8ter.* — Vrijgesteld is het kadastraal inkomen van het onroerend goed dat in huur wordt gegeven en de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, ingeval de onroerende voorheffing ten laste moet worden gelegd van de verhuurder. »

Verantwoording

Krachtens de regel *non bis in idem* kan een inkomen niet tweemaal worden belast.

Het is niet normaal dat een verhuurder op de inkomsten van een onroerend goed wordt belast in de personenbelasting en daarbovenop nog onroerende voorheffing moet betalen.

*
* *

**16. — AMENDEMENT VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.**

Art. 12

In dit artikel de datum « 1 januari 1992 » te vervangen door de datum « 1 januari 1996 ».

Verantwoording

Tijdens de Senaatsvergadering van 27 april 1989 heeft de Minister van Financiën, de heer Philippe Maystadt, verklaard dat de kadastrale perekwatie uitgesteld diende te worden tot 1 januari 1996 en wel om uiteenlopende redenen waarmee wij het eens waren:

« In de huidige sociaal-economische en fiscale omstandigheden lijkt het mij niet aangewezen een algemene perekwatie van de kadastrale inkomens uit te voeren. Zij zou de huidige heropleving in de bouwsector kunnen afremmen. »

Vóór enkele weken heeft de heer Maystadt zijn woorden teruggenomen. Gelet op de basisrente op hypotheekleningen en wegens de vermindering van het aantal bouwvergunningen, zijn wij van oordeel dat 1 januari 1996 als datum behouden moet worden.

*
* *

**17. — AMENDEMENTEN VAN
Mevr. HERMAN-MICHIELSENS**

Art. 2

In het tweede lid van dit artikel, de woorden « ter kennis zijn gebracht » te vervangen door de woorden « zijn vervallen ».

« *Article 8bis.* — Dans le Code des impôts sur les revenus, il est inséré un article 8ter, rédigé comme suit:

« *Article 8ter.* — Est immunisé le revenu cadastral des immeubles donnés en location à titre de résidence principale à un preneur lorsque le précompte immobilier est impérativement à charge du bailleur. »

Justification

En vertu de la règle du *non bis in idem*, un revenu ne peut être taxé deux fois.

Il est anormal qu'un bailleur soit taxé sur le revenu d'un immeuble simultanément à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et au précompte immobilier.

J.-P. de CLIPPELE.
P. HATRY.

*
* *

**16. — AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS**

Art. 12

A cet article, remplacer la date du « 1^{er} janvier 1992 » par la date du « 1^{er} janvier 1996 ».

Justification

M. Philippe Maystadt, Ministre des Finances, a déclaré en séance du Sénat du 27 avril 1989 qu'il y avait lieu de postposer la péréquation cadastrale au 1^{er} janvier 1996 pour différentes raisons avec lesquelles nous étions d'accord:

« J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal actuel, la mise en œuvre d'une péréquation générale des revenus cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à freiner la relance actuellement perceptible dans le secteur de la construction. »

Il y a quelques semaines, M. Maystadt s'est rétracté. Nous estimons cependant qu'il faut maintenir cette date du 1^{er} janvier 1996, étant donné le taux de base des emprunts hypothécaires et le recul constaté en matière de permis de bâtir.

J. DELRUELLE-GHOBERT.
J.-P. de CLIPPELE.
R. HENRION.
P. HATRY.

*
* *

**17. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme HERMAN-MICHIELSENS**

Art. 2

Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots « seraient notifiés » par les mots « seraient venus à échéance ».

Verantwoording

Het wetsontwerp strekt ertoe voor de duur van één jaar, tijdelijke maatregelen uit te vaardigen teneinde in sereniteit tegen het einde van 1990 een definitieve regeling te kunnen treffen.

In die overweging is het wenselijk, gedurende de toepassing van de wet, de schorsing van de gevolgen van de opzeggingen te beperken tot deze die lopende zijn op het tijdstip van haar inwerkingtreding en tot deze die vervallen zijn vóór 1 januari 1991 in plaats van deze die betekend zijn vóór 1 januari 1991.

Het is normaal, en trouwens in de geest van de uitleg verstrekt in de toelichting bij artikel 2, dat na 1 januari 1991 de gevolgen van de opzeggingen niet meer zouden geschorst zijn.

Art. 2bis (nieuw)

Een artikel *2bis* (nieuw) in te voegen, luidende:

« *Artikel 2bis* — Gedurende de toepassing van deze wet zijn de onderverhuring en de huuroverdracht van rechtswege nietig. »

Verantwoording

De wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervallen zal ertoe leiden dat geen enkele huurder nog een einde zal stellen aan zijn contract.

In geval hij het gehuurde goed wenst te verlaten, dan zal hij het in zijn totaliteit in onderhuur geven, hetgeen mogelijk is indien het niet uitdrukkelijk in het huurcontract verboden wordt.

Van de onderhuurder zal hij dan de economische prijs bekomen.

De eigenaar daarentegen zal slechts de geblokkeerde prijs ontvangen.

De oorspronkelijke huurder zal zodoende het verschil kunnen opstrijken.

Om dergelijk misbruik te voorkomen is het noodzakelijk tijdens de wettelijke verlenging de onderverhuring — ten minste de volledige onderverhuring — te verbieden.

Hetzelfde verbod moet uitgevaardigd worden voor de huuroverdracht.

Bij ontstentenis hiervan zal het parasiteren van de (vertrekkende) overdragende huurder verwezenlijkt worden, niet door het innen van het verschil tussen de beide huurprijzen, zoals in het geval van de onderverhuring, maar door het innen van een drempelgeld.

Nog om andere redenen dringt het zich op dat onderverhuring en huuroverdracht zouden verboden worden tijdens de periode van wettelijke verlenging van de bestaande contracten.

Men kan veronderstellen of vermoeden dat de huurder die een einde wenst te stellen aan zijn huurcontract maar toch geniet van een uiterst voordelige huurprijs, volgend voorstel zal doen aan zijn verhuurder: ofwel zal hij het gehuurde goed overdragen of onderverhuren, ofwel zal hij de betaling van een forfaitair bedrag eisen als vergoeding voor zijn bereidwilligheid een einde te willen stellen aan het huurcontract.

Indien de verhuurder het gewenste bedrag betaalt om zijn vrijheid van handelen te herwinnen, dan zal hij geneigd zijn dit bedrag te recupereren.

Hiervoor zal het volstaan aan de volgende huurder een extra verhoogde nieuwe huurprijs te vragen.

Justification

Le projet de loi vise à instaurer, pour la durée d'un an, une série de mesures provisoires permettant d'élaborer en toute sérénité une solution définitive au problème, d'ici la fin de 1990.

Dans cet ordre d'idées, il serait préférable que, pendant la durée de l'application de la loi, seuls voient leurs effets suspendus les préavis qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, de même que ceux qui viennent à échéance avant le 1^{er} janvier 1991, plutôt que ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991.

Il est normal, et d'ailleurs conforme à l'esprit du commentaire à l'article 2, que les effets des préavis ne soient plus suspendus après le 1^{er} janvier 1991.

Art. 2bis (nouveau)

Insérer un article *2bis* (nouveau), rédigé comme suit:

« *Article 2bis*. — Pendant la durée de l'application de la présente loi, toutes sous-locations et cessions de bail sont nulles de plein droit. »

Justification

La prorogation légale des baux venant à échéance avant le 1^{er} janvier 1991 aura pour conséquence que plus aucun locataire ne mettra fin à son bail.

Si le locataire souhaite malgré tout quitter le bien loué, il le donnera dans sa totalité en sous-location, ce qui est possible lorsque le bail ne l'interdit pas expressément.

Il réclamera au sous-locataire le prix du marché.

Le propriétaire, par contre, n'obtiendra que le prix bloqué.

Le locataire initial pourra donc empocher la différence.

Afin de prévenir de tels abus, il convient d'interdire toute sous-location — du moins quand celle-ci porte sur l'ensemble de l'immeuble —, et ce pendant la durée de la prorogation légale.

La cession de bail devra faire l'objet d'une même interdiction.

A défaut, on assistera à un « parasitage » de la part du locataire cédant (partant), non pas par la perception de la différence entre les deux loyers, comme c'était le cas pour la sous-location, mais par la perception d'un « pas-de-porte ».

D'autres motifs encore justifient que l'on interdise les sous-locations et les cessions de bail pendant la période de prorogation légale des baux existants.

On peut supposer ou présumer que le locataire qui souhaite mettre fin à son bail, mais bénéficie néanmoins d'un loyer particulièrement avantageux, fasse la proposition suivante au bailleur: soit il procédera à la cession de son bail ou à la sous-location du bien loué, soit il réclamera le paiement d'un forfait à titre de compensation de sa bonne volonté pour ce qui est de mettre fin au bail.

Si le bailleur paie le montant réclamé pour regagner sa liberté d'action, il aura tendance à vouloir récupérer cet argent.

Il lui suffira alors de réclamer au locataire suivant un nouveau loyer qui sera majoré en conséquence.

Zal het gevolg zijn van dergelijke praktijken?

Dat een aantal huurprijzen meer gaan stijgen door de blokkeeringsmaatregel dan wel zonder.

Het is dus ook om dit misbruik te voorkomen gewenst dat men de nietigheid zou voorzien van onderverhuring en huuroverdracht tijdens de periode van wettelijke verlenging van de bestaande contracten.

Art. 4

A) Aan § 1 van dit artikel, de volgende bepaling toe te voegen:

« Aan de persoonlijke en werkelijke bewoning wordt geen afbreuk gedaan door de verhuring van aanhorigheden van het goed, noch door de verhuring van een gedeelte van de bewoonde bewoonbare plaatsen, voor zover dit gedeelte 20 pct. van het geheel niet overtreft. »

Verantwoording

Het beëindigen van de verlenging omwille van persoonlijke en werkelijke bewoning door de verhuurder of familieleden tot en met de tweede graad, bestond eveneens tijdens de tijdelijke wetten tussen 1975 en 1983.

Wetgever, rechtsleer en rechtspraak gingen er over akkoord dat het begrip « werkelijke bewoning » genuanceerd dient te worden. Het volstond dat de verhuurder zich een tweede verblijf wenste voor te behouden, of een jachtpaviljoen of burelen, om te voldoen aan de voorwaarde vereist voor de beëindiging van de verlenging (cf. onder andere Parlementaire Stukken, Kamer, zitting 1980-1981, nr. 707/3, blz. 7).

Dit dient ook nu duidelijk gesteld.

Tevens moet worden benadrukt dat de verhuring, na beëindiging van de verlengde overeenkomst, door de verhuurder of de verkrijger van voor hem nutteloze bijhorigheden, (we denken hier bijvoorbeeld aan een bij het goed horende garage) geen afbreuk doet aan de door het ontwerp vereiste « persoonlijke en werkelijke bewoning ».

Tenslotte moet het voor de verhuurder of de verkrijger ten allen tijde mogelijk blijven, zonder zich bloot te stellen aan eventuele sancties, bijvoorbeeld een kamer van het voor eigen bewoning gevorderde goed, te verhuren aan een student.

Dit laatste voorstel heeft tot doel zo weinig mogelijk bewoonbare oppervlakte noodgedwongen onbenut te laten. Zijn aanvaarding zal ertoe bijdragen de spanningen, bijzonder in de Brusselsse agglomeratie te doen afnemen, hetgeen tot de betrachtingen behoort van het huidig wetsontwerp.

B) In de Nederlandse tekst van § 1, b), van dit artikel, het woord « bewoonbare » te doen vervallen.

Verantwoording

Beide versies moeten in overeenstemming gebracht worden. In de Franse versie komt het woord « habitable » niet voor. Het moet dan ook uit de Nederlandse versie geschrapt worden.

Art. 5

In dit artikel de woorden « de artikelen 1741 en 1759bis » te vervangen door de woorden « de artikelen 1758ter en 1759bis ».

Quel sera le résultat de telles pratiques?

Que certains loyers augmenteront davantage que si des mesures de blocage n'avaient pas été prises.

C'est donc également pour prévenir de tels abus qu'il faut prévoir la nullité de la sous-location et de la cession de bail pendant la période de prorogation légale des baux existants.

Art. 4

A) Compléter le § 1^{er} de cet article par la disposition suivante:

« Il n'est pas porté atteinte à l'occupation personnelle et effective du bien par la location de dépendances de celui-ci, ni par la location d'une partie du corps de logis occupé, pour autant que cette partie n'excède pas 20 p.c. de l'ensemble. »

Justification

La cessation de la prorogation pour cause d'occupation personnelle et effective par le bailleur ou des membres de sa famille jusqu'au deuxième degré inclus, existait également sous l'empire des lois temporaires entre 1975 et 1983.

Le législateur, la doctrine et la jurisprudence étaient d'accord pour dire qu'il fallait nuancer la notion d'« occupation effective ». Il suffisait que le bailleur souhaite se réserver une seconde résidence, ou un pavillon de chasse ou des bureaux, pour satisfaire à la condition requise pour la cessation de la prorogation (cf. entre autres Documents parlementaires, Chambre, session de 1980-1981, n° 707/3, p. 7).

Aujourd'hui aussi, cela doit être dit clairement.

Par la même occasion, il convient de souligner que la location, après la cessation de la prorogation du contrat, par le bailleur ou l'acquéreur de dépendances dont il n'a pas l'utilité (nous songeons ici, par exemple, à un garage faisant partie du bien), ne porte pas atteinte à « l'occupation personnelle et effective » requise par le projet.

Enfin, le bailleur ou l'acquéreur doit, à tout moment, conserver la possibilité, sans s'exposer à des sanctions éventuelles, de louer à un étudiant, par exemple, une chambre du bien qu'il désire occuper personnellement.

Cette dernière proposition a pour but de ne laisser inoccupées qu'un minimum de surfaces habitables. Son adoption contribuera à réduire les tensions, particulièrement dans l'agglomération de Bruxelles, ce qui est l'un des objectifs du projet de loi en cause.

B) Dans le texte néerlandais, au § 1^{er}, b), de cet article, supprimer le mot « bewoonbare ».

Justification

Il convient de mettre les deux textes en concordance. Comme le mot « habitable » ne figure pas dans la version française, il y a lieu de supprimer « bewoonbare » dans la version néerlandaise.

Art. 5

A cet article, remplacer les mots « les articles 1741 et 1759bis » par les mots « les articles 1758ter et 1759bis ».

Verantwoording

Artikel 1758ter van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt:

«§ 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een niet-gemeubileerde woning, die de huurder tot hoofdverblijf dient, eindigt die huur slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand vóór het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gedaan overeenkomstig § 1, wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk bepaalde tijd, ongeacht de contractuele bepalingen.»

Het is duidelijk dat wanneer een beperkte duur bedongen wordt, dit gebeurt omdat een partij, of zelfs beide partijen, hiervoor een welbepaald belang heeft of hebben.

Dit belang kan ernstig gestoord worden door de in het wetsontwerp voorziene verlenging van het huurcontract met één jaar. Voor de huurder is dit misschien niet zo belangrijk. Artikel 3 van het wetsontwerp biedt hem inderdaad andere mogelijkheden. Voor de verhuurder echter kan de toestand zeer ernstig zijn. Hij wordt niet op dezelfde wijze beschermd.

Nochtans moeten de rechtmatige belangen van elke partij geëerbiedigd en bekrachtigd worden.

Daarom moet artikel 1758ter van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijven. Dat is het doel van dit amendement.

Art. 6

De eerste volzin van het tweede lid van dit artikel te vervangen door de volgende bepaling:

«Die aanpassing kan door ieder van de partijen gevraagd worden. Zij wordt niet van rechtswege opgelegd.»

Verantwoording

De tekst van het ontwerp gaat uit van de veronderstelling dat het indexcijfer van de consumptieprijzen slechts kan stijgen. Wellicht is dit het meest voorkomend geval. Maar het kan gebeuren dat het indexcijfer daalt. Deze mogelijkheid moet niet over het hoofd gezien worden.

Daarom ook moet de mogelijkheid voorzien worden dat niet alleen de verhuurder de aanpassing zou kunnen vragen maar ook de huurder.

Art. 7

Aan het slot van het tweede lid van dit artikel toe te voegen de woorden:

«of tenzij deze is gerechtvaardigd door andere overwegingen, waarover in geval van betwisting de vrederechter oordeelt.»

Verantwoording

Een verhoging van de huurprijs die de aanpassing voorgeschreven door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek te boven gaat, kan gerechtvaardigd zijn door andere overwegingen dan alleen de overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed, die op kosten van de verhuurder is geschied.

Justification

L'article 1758ter du Code civil est libellé comme suit:

«§ 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, ce bail ne prend fin que si une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au § 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles.»

Il est évident que lorsqu'une durée limitée est convenue, c'est parce qu'une partie, ou même les deux parties, y a, ou y ont, un intérêt certain.

La prorogation du contrat de bail d'une année, prévue par le projet de loi, peut nuire sérieusement à cet intérêt. Cela peut ne pas être tellement important pour le preneur. En effet, l'article 3 du projet de loi lui offre d'autres possibilités. Mais la situation peut être franchement grave pour le bailleur. Il n'est pas protégé de la même manière.

Pourtant, il importe de respecter et de confirmer les intérêts légitimes de chaque partie.

C'est pourquoi l'article 1758ter du Code civil doit rester applicable. Tel est l'objet du présent amendement.

Art. 6

Remplacer la première phrase du deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes:

« Cette adaptation peut être demandée par chacune des parties. Elle n'est pas imposée de plein droit. »

Justification

Le texte du projet part de l'hypothèse selon laquelle l'indice des prix à la consommation ne peut que monter. C'est sans doute ce qui se produit le plus fréquemment. Toutefois, il n'est pas impossible que l'indice des prix évolue à la baisse. C'est une éventualité dont il faut tenir compte.

Il convient dès lors de disposer que la demande peut également émaner du locataire, et pas seulement du bailleur.

Art. 7

Compléter le second alinéa de cet article comme suit:

« ou par d'autres considérations, sur lesquelles le juge de paix se prononce en cas de contestation. »

Justification

Une augmentation du loyer dépassant l'adaptation prévue par l'article 1728bis du Code civil peut être justifiée par d'autres considérations que la seule amélioration correspondante de l'état général du bien loué, réalisée aux frais du bailleur.

Een huurder die bijvoorbeeld beschikte over een contract van onbepaalde duur waaraan op elk ogenblik een einde kan gesteld worden mits een opzeggingstermijn van zes maanden, kan geneigd zijn een fikse huurprijsverhoging te aanvaarden, indien hij als compensatie onder meer kan bekomen:

1° een hernieuwd huurcontract van bepaalde en lange duur;

2° een recht van voorkoop in geval het gehuurde goed zou verkocht worden.

Kortom, het is niet zeker dat huurprijsverhogingen boven de aanpassing voorgeschreven door artikel 1728*bis* benevens om reden van verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed, alleen maar kunnen verklaard worden door speculatie in de vastgoedsector.

Het is dan ook noodzakelijk ter zake een meer soepele houding aan te nemen.

Art. 8

Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling:

« Wanneer huurovereenkomsten afgesloten vanaf het van kracht worden van deze wet, voorzien dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder zou gebeuren wordt die bepaling gedurende haar toepassingsperiode geschorst. Wanneer zulke huurovereenkomst evenwel de hernieuwing tussen dezelfde partijen is van een ten einde gekomen vorig huurcontract dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder voorzag, mag die bepaling behouden blijven. »

Verantwoording

Tijdens de periode van huurprijsblokkering na 1975 werd veel getwist over de betekenis die diende gegeven te worden aan het woord « nieuwe » in de term « nieuwe overeenkomst » die in de toenmalige wetgeving was opgenomen. Ging het enkel over de hernieuwde overeenkomsten tussen dezelfde partijen, of had de term betrekking op alle huurovereenkomsten die vanaf het van kracht worden van de wet afgesloten werden?

Teneinde opnieuw polemieken te vermijden ware het wenselijk de bedoeling die tot uiting komt in de toelichting bij het artikel rechtstreeks in de tekst te verwoorden.

Anderzijds dient te worden vermeden dat ogenschijnlijk bepalingen van onbepaalde duur in een wet met tijdelijk karakter opgenomen worden.

Tenslotte weze opgemerkt dat, in geval van hernieuwing van een huurcontract dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder voorzag, een feitelijke huurprijsvermindering wordt doorgevoerd als gevolg van het opgelegde verbod. Dit is waarschijnlijk niet de bedoeling geweest van de opstellers van het wetsontwerp. Het druist in ieder geval in tegen zijn geest, die elke buitensporige huurprijsverhoging wil uitschakelen, zonder evenwel daadwerkelijke huurprijsverminderingen door te drukken.

L. HERMAN-MICHIELENS.

*
* *

Un locataire qui, par exemple, disposait d'un contrat à durée indéterminée auquel il peut être mis fin à tout moment moyennant un préavis de six mois, peut être tenté d'accepter une augmentation sensible de son loyer s'il peut obtenir en contrepartie, par exemple:

1° le remplacement de ce contrat par un bail de durée longue et déterminée;

2° un droit de préemption au cas où le bien loué serait mis en vente.

En un mot, il n'est pas certain qu'outre le motif de l'amélioration de l'état général du bien loué, les augmentations des loyers dépassant l'adaptation prévue à l'article 1728*bis* ne puissent s'expliquer que par la spéculation immobilière.

En conséquence, il est nécessaire d'adopter une attitude plus souple en la matière.

Art. 8

Remplacer cet article par les dispositions suivantes:

« Lorsque des contrats de bail conclus après la date d'entrée en vigueur de la présente loi prévoient que le paiement du précompte immobilier sera à charge du preneur, cette disposition est suspendue durant sa période d'application. Toutefois, lorsque de tels contrats de bail sont une reconduction entre les mêmes parties d'un contrat antérieur arrivé à échéance qui prévoyait le paiement du précompte immobilier par le preneur, cette disposition peut être maintenue. »

Justification

Au cours de la période de blocage des loyers postérieure à 1975, la signification qu'il convenait de donner au mot « nouveau » dans le terme « nouveau bail », qui figurait dans la législation de l'époque, avait donné lieu à de nombreuses controverses. S'agissait-il uniquement des contrats reconduits entre les mêmes parties ou le terme s'appliquait-il à tous les contrats de bail conclus à partir de l'entrée en vigueur de la loi?

Pour éviter de nouvelles polémiques, il serait souhaitable d'inscrire directement dans le texte la signification qui ressort de la partie de l'exposé des motifs qui porte sur cet article.

D'autre part, il faut éviter qu'apparemment, des dispositions du durée illimitée figurent dans une loi à caractère provisoire.

Enfin, remarquons qu'en cas de reconduction d'un contrat de bail qui prévoyait le précompte immobilier à charge du preneur, l'interdiction imposée engendre une réduction de fait du loyer. Tel n'a probablement pas été l'objectif des auteurs du projet de loi. C'est en tout cas contraire à l'esprit de celui-ci, qui tend à supprimer toute majoration excessive des loyers, sans pour autant imposer des réductions effectives des loyers.

*
* *

18. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER VAES EN MEVR. AELVOET

Artikel 1

In het eerste lid van dit artikel het eerste streepje aan te vullen met de volgende bepaling:

« Voor de toepassing van deze wet wordt een student geacht zijn hoofdverblijfplaats te hebben in een kamer of een woning, wanneer die voor tien maanden of per jaar wordt gehuurd. »

Verantwoording

Volgens de logica van artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek wordt de hoofdverblijfplaats, bij gebreke van een huurovereenkomst, bepaald door de inschrijving in het bevolkingsregister. Daardoor zouden heel wat studenten niet beschermd zijn tegen onrechtmatige huurprijsstijgingen, aangezien studenten niet dikwijls in de bevolkingsregisters ingeschreven zijn. Er zijn in Brussel ongeveer 15 000 studentenverblijven, die eveneens invloed ondervinden van de zware opwaartse druk op de huurprijs (en dat geldt ook voor Namen).

Dit amendement kan elk misverstand in de toepassing van deze wet wegwerken, zonder dat studenten verplicht worden zich in te schrijven in het bevolkingsregister en hun identiteitskaart moeten veranderen. Aangezien de bepaling enkel de toepassingsregels van deze wet omschrijft, verandert ze niets aan de andere — sociale of fiscale — aspecten van de domiciliëring.

Art. 7

Het eerste lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

« Indien de verhuurder binnen één maand na het verzoek om terugbetaling niet schriftelijk heeft geantwoord of de terugbetaling aan de huurder niet heeft verricht, is deze laatste gemachtigd het betreffende bedrag af te trekken van de eerstvolgende huurprijs. »

Verantwoording

De ervaring leert dat verzoeken om de huurprijs terug te betalen, vaak worden betwist en de betrekkingen tussen huurder en verhuurder verstoren. Om betwistingen en/of nutteloze gerechtelijke procedures te vermijden, wordt voorgesteld de toepassingsprocedure eenvoudiger en duidelijker te maken. Op die manier maakt men ook duidelijk dat de huurder zich in die zaken kan beroepen op het algemeen beginsel van de schuldvergelijking waarover artikel 1290 van het Burgerlijk Wetboek handelt.

18. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. VAES ET MME AELVOET

Article 1^{er}

Au premier alinéa de cet article, compléter le premier tiret par la disposition suivante:

« Pour l'application de la présente loi, un étudiant est présumé avoir sa résidence principale dans une chambre ou un logement loué pour dix mois ou à l'année. »

Justification

Dans la logique de l'article 1752bis du Code civil, la preuve de la résidence principale étant, faute de contrat de bail, l'inscription au registre de population, de nombreux étudiants ne seraient pas protégés contre des hausses abusives de loyer, car ils ne sont pas souvent inscrits sur ces registres de population. Or, il y a plus ou moins 15 000 logements étudiants à Bruxelles, qui font également l'objet de fortes pressions à la hausse des loyers (voir aussi le cas de Namur).

L'amendement permet, pour l'application de la présente loi, de lever toute équivoque à ce sujet, sans imposer aux étudiants de devoir s'inscrire au registre de population et changer de carte d'identité. La disposition ne qualifiant que les modalités d'application de la présente loi, elle ne change rien aux autres aspects sociaux ou fiscaux liés à la domiciliation.

Art. 7

Compléter le premier alinéa de cet article par la disposition suivante:

« Si dans le mois de la demande de remboursement, le bailleur n'a pas réagi par écrit ou payé celui-ci au preneur, ce dernier est autorisé à en déduire le montant du prochain loyer à payer. »

Justification

L'expérience antérieure semble indiquer que les demandes de remboursement de loyer sont souvent contestées et dégradent les relations entre preneur et bailleur. Afin d'éviter les contestations et/ou les recours inutiles en justice, il est proposé de rendre simple et claire la procédure d'application. C'est aussi une façon de préciser qu'en la matière, le preneur peut se prévaloir de l'application du principe général de la compensation tel que prévu à l'article 1290 du Code civil.

J.-F. VAES.
M. AELVOET.