

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

11 MEI 1983

WETSVOORSTEL

tot erkenning van het recht op huisvesting
voor de huurders van de Nationale Maatschappij
voor de Huisvesting
en van de door haar erkende vennootschappen

(Ingediend door de heren Fedrigo en Nagels)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het onderhavige wetsvoorstel verleent de huurders van sociale woningen een recht dat hun krachtens de huidige wetgeving niet toekomt en dat, ondanks de veelvuldige intentieverklaringen, evenmin algemeen van toepassing is.

Voor de huurders gaat het erom dat zij het recht hebben in hun woning te blijven indien zij het reglement met de huurvoorwaarden naleven en de woning als een goed huisvader gebruiken. De bescherming van de huurder tegen elk misbruik van de verhuurder in verband met de huurovereenkomst is een eerste wezenlijke stap ter concretisering van het recht op huisvesting, waarvoor echter nog andere maatregelen nodig zijn.

1. *Recht op huisvesting*

Hoewel het uitzetten van huurders niet dagelijks gebeurt, schept de afwezigheid van positief recht op dit punt een klimaat van onderwerping en angst. Voorts ontstaat de mogelijkheid om druk uit te oefenen en beschikt de huurder over geen enkel rechtsmiddel wanneer hij in een conflict verwickeld is met de maatschappij die hem een woning verhuurt.

Aangezien ieder op dit stuk blijk geeft van een democratische overtuiging, stellen wij voor dat recht in te voeren en wel zo, dat de huurders alleen op grond van nauwkeurig omschreven bepalingen of omwille van zware tekortkomingen verplicht kunnen worden hun woning te verlaten.

Daarom wordt in het door ons voorgestelde nieuwe artikel 13 van de Huisvestingscode bepaald dat de verbreking van de huurovereenkomst gemotiveerd moet zijn, wat de vrederechter bovendien de mogelijkheid geeft om, zo nodig, de gegrondheid ervan te beoordelen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

11 MAI 1983

PROPOSITION DE LOI

reconnaissant le droit au logement pour
les locataires de la Société nationale du Logement
et des sociétés agréées par elle

(Déposée par MM. Fedrigo et Nagels)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Notre proposition reconnaît aux locataires des logements sociaux un droit que la législation actuelle ne leur donne pas, et qui n'est pas non plus en général d'application pratique, quoique les déclarations d'intention abondent.

Il s'agit pour les locataires du droit de conserver leur logement pourvu qu'ils respectent les conditions réglementaires de location et qu'ils en jouissent « en bon père de famille ». En l'espèce, la protection du locataire contre tout abus du bailleur concernant son contrat de bail constitue un premier pas essentiel vers l'établissement du droit au logement, qui requiert un ensemble d'autres mesures.

1. *Droit au logement*

Quoique les expulsions ne soient pas le lot quotidien des locataires, l'absence de droit positif crée un climat de soumission et de crainte, donne l'occasion d'exercer des pressions et laisse le locataire sans recours judiciaire en cas de conflit quelconque avec la société bailleuse.

Puisque chacun proclame en l'espèce ses convictions démocratiques, nous proposons de créer ce droit de façon à ce que les locataires ne puissent être obligés de quitter leur logement qu'en vertu d'une réglementation précise ou en raison de fautes graves.

C'est pourquoi notre proposition de nouvel article 13 du Code du logement prescrit que la rupture de bail doit être motivée, ce qui permet en outre au juge de paix d'en apprécier au besoin le bien-fondé.

2. Nationale en gewestelijke bepalingen

Voor de privé-sector gelden reeds gelijkaardige bepalingen, die voorkomen in de jaarlijkse wetten tot blokkering van de huurprijzen; voor de sector van de sociale huisvesting geldt een besluit ten behoeve van de Brusselse gewest (koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen, art. 6, § 1).

Juridisch gezien is het moeilijk een dergelijk recht in te voeren omdat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huisvesting voor het hele land gelden, terwijl de huisvesting in het algemeen sinds de wetten van augustus 1980 (art. 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980) een geregionaliseerde materie is.

Ons voorstel heeft de draagwijdte van een algemeen principe: zoals dit probleem voor de privé-sector met jaarlijkse blokkeringswetten geregeld wordt (en verschillende wetsontwerpen en -voorstellen het definitief willen regelen voor de toekomst), zo ook moet er een wet komen die bepaalt dat dit recht eveneens voor de sector van de sociale huisvesting geldt.

Het onderhavige wetsvoorstel wil het onderscheid tussen twee categorieën van burgers-huurders helpen wegwerken. Inzake sociale huisvesting moet de toepassing van het recht eens en voorgoed de voorrang krijgen op de onzekerheid van de bijstand, zo niet van de liefdadigheid.

Wat de rol betreft van de Koning, resp. de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de deelregeringen, is de formulering van het voorstel conform de huidige overgangstoestand. Dat brengt een vrij ingewikkelde redactie met zich. Pas na een verdere regionalisering van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting kan een eenvoudiger geformuleerd voorstel tot stand komen.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 13 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, dat bekrachtigd werd door de wet van 2 juli 1971, zoals die achteraf gewijzigd is, wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 13. — § 1. De Nationale Maatschappij verleent overeenkomstig een door de Koning vast te stellen algemeen reglement, de erkenning aan de met een sociaal doel opgerichte maatschappijen die aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° de aankoop, de bouw, de verbetering, de verkoop, het beheer of de huur van gebouwen als vermeld in artikel 10, 3°, en de aankoop van gronden, bestemd om ingericht of wederverkocht te worden met het oog op de oprichting van deze gebouwen of het aanleggen van tuinen, beogen.

2° het recht van de huurder op het genot van de hem toegewezen woning erkennen zolang deze voldoet aan de voorwaarden door de gewestexecutieven bepaald, overeenkomstig de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot her-

2. Dispositions nationales et dispositions régionales

Des dispositions analogues existent déjà, d'une part dans les lois annuelles de blocage des loyers pour le secteur privé, et pour le secteur social, par l'article 6, § 1 de l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

La difficulté juridique d'introduire un tel droit provient de ce que des dispositions relatives au logement contenues dans le code civil sont de compétence nationale, alors même que le logement, en général, est une matière régionalisée depuis les lois d'août 1980 (art. 6, § 1, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980).

Notre proposition intervient au niveau d'un principe général: de la même façon que les lois annuelles de blocage ont réglé cette question pour le secteur privé (et que divers projets et propositions visent à la régler définitivement pour l'avenir), il importe de légiférer de telle sorte que ce droit soit aussi valable pour le secteur du logement social.

Cette proposition de loi contribue à supprimer le cloisonnement entre deux catégories de citoyens-locataires et, s'agissant du logement social, les principes de droit prendraient définitivement le pas sur les aléas de l'assistance sinon de la charité.

En ce qui concerne les rôles respectifs du Roi, de la S. N. L. et des Exécutifs régionaux, notre proposition a adopté une formulation qui correspond à la situation transitoire actuelle, ce qui entraîne quelques formulations complexes. La simplification de la proposition dépendra des suites prochaines de la régionalisation de la S. N. L.

D. FEDRIGO
J. NAGELS

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 13 du Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 approuvé par la loi du 2 juillet 1971 tel qu'il a été modifié ultérieurement, est remplacé par les dispositions suivantes:

« Art. 13. — § 1. La Société nationale, conformément à un règlement d'ordre général arrêté par le Roi, accorde l'agrégation aux sociétés qui sont établies dans un but d'intérêt social et qui répondent aux conditions ci-après:

1° avoir pour objet l'achat, la construction, l'amélioration, la vente, la gestion ou la location d'immeubles tels que ceux prévus à l'article 10, 3° et l'achat de terrains destinés à être aménagés ou revendus en vue de la construction de ces immeubles ou en vue de la création de jardins;

2° reconnaître au locataire, à qui elles attribuent un de leurs logements, le droit de jouir de celui-ci tant qu'il demeure dans les conditions fixées par les Exécutifs régionaux, conformément à la loi spéciale de réformes institu-

vorming van de instellingen, voor de toewijzing van de woningen en voor het recht om deze te blijven bewonen, en overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomst, die met het oog daarop een bepaling bevat krachtens welke de maatschappij alleen een einde kan maken aan de overeenkomst mits de opzegging gemotiveerd is.

§ 2. Ingeval de erkenning geweigerd of ingetrokken wordt, kan de betrokken maatschappij beroep instellen bij de Koning. »

Art. 2

Deze wet treedt in werking op de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

21 april 1983.

tionnelles du 8 août 1980, pour l'attribution des logements et le maintien dans les lieux et conformément aux conditions du contrat de bail. A cette fin, celui-ci contient une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé.

§ 2. En cas de refus ou de retrait d'agrément, la société intéressée dispose d'un recours au Roi. »

Art. 2

La présente loi entre en vigueur le jour de sa parution au *Moniteur Belge*.

21 avril 1983.

D. FEDRIGO
J. NAGELS