

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

18 DECEMBER 1980

WETSONTWERP

tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR Mevr. RYCKMANS-CORIN

DAMES EN HEREN,

I. — Algemene bespreking

Op 5 december 1980 diende de Regering het wetsontwerp in tot wijziging van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen; zodoende stelde zij voor de tijdelijke wetgeving opnieuw met één jaar te verlengen (Stuk Senaat, n° 543/1).

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Mevr. Ryckmans-Corin, de heren Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems, N. — de heren Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, Mevr. Detiège, de heren Jandrain, Van Cauwenberghe. — de heren Defraigne, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — de heer Havelange. — de heer Baert.

B. — Plaatsvervangers : de heer Aerts, Mevr. Demeester-De Meyer, de heer Deschamps, Mevr. Dielens, de heren le Hardy de Beaulieu, Lernoux, Mevr. Smet, de heren Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — Mevr. Adriaensens echtg. Huybrechts, de heer Baudson, Mevr. Brenez, de heren Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven. — de heren Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — de heren Mordant, Risopoulos. — de heren Raphaël Declercq, Schiltz.

Zie :

707 (1980-1981) :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

18 DÉCEMBRE 1980

PROJET DE LOI

réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR Mme RYCKMANS-CORIN

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Discussion générale

Le 5 décembre 1980, le Gouvernement a déposé le projet de loi modifiant la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble; il propose ainsi de prolonger à nouveau la législation temporaire d'une année (doc. Sénat, n° 543/1).

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Mme Ryckmans-Corin, MM. Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems, N. — MM. Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, Mme Detiège, MM. Jandrain, Van Cauwenberghe. — MM. Defraigne, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — M. Havelange. — M. Baert.

B. — Suppléants : M. Aerts, Mme Demeester-De Meyer, M. Deschamps, Mme Dielens, MM. le Hardy de Beaulieu, Lernoux, Mme Smet, MM. Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — Mme Adriaensens épouse Huybrecht, M. Baudson, Mme Brenez, MM. Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven. — MM. Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — MM. Mordant, Risopoulos. — MM. Raphaël Declercq, Schiltz.

Voir :

707 (1980-1981) :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 : Amendements.

In genoemd ontwerp wordt de verhoging van de huurprijzen voor het jaar 1981 op ten hoogste 6 % bepaald. De Senaatscommissie voor de Justitie heeft de bespreking van het ontwerp laten gepaard gaan met die van het wetsvoorstel van de heer Storme (Stuk Senaat, n° 529/1) tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Dit voorstel heeft vooral tot doel de diverse wetten welke terzake tussen 1975 en 1979 werden uitgevaardigd, te coördineren en de tijdelijk van kracht zijnde wetgeving te vereenvoudigen.

De tekst die aan de Kamercommissie voor de Justitie ter bespreking werd voorgelegd is de tekst van het wetsvoorstel van de heer Storme, dat op bepaalde punten geamendeerd werd en in overeenstemming gebracht met het regeringsontwerp.

Volgens de Minister bestaat er geen fundamenteel verschil tussen het voorstel en het ontwerp. Toch rees een dubbele moeilijkheid :

1) De Senaatscommissie heeft een amendement besproken dat ertoe strekte de jachtpacht uit dat toepassingsgebied van de wet te sluiten.

Dat amendement werd door de commissie verworpen, maar in openbare vergadering opnieuw ingediend door de senatoren Hanin en Conrotte. Ondanks het verzet van de Regering werd het in openbare vergadering in eerste en tweede lezing aangenomen.

De Minister was van oordeel dat die uitsluiting niet wenselijk was aangezien het ontwerp een zo ruim mogelijke inkomensmatiging op het oog heeft en anderzijds rekening moet worden gehouden met het feit dat er in de landelijke streken jagersverenigingen bestaan die met betrekkelijk bescheiden middelen dat soort sport beoefenen, dat trouwens minder duur uitvalt dan andere vormen van vrijetijdsbesteding.

Een lid meent dat de uitsluiting van de jachtpacht uit het toepassingsgebied van de wet een einde zal maken aan de betwistingen die daaromtrent zijn gerezen. Bovendien is de bescherming die door deze wet aan de jachtpachters verleend wordt, niet verantwoord. De jagers behoren, sociaal gezien, niet tot de minst begunstigten en de verpachters zijn vaak gemeenten of O. C. M. W.'s die over weinig geld beschikken en hun kastoestand zouden kunnen verbeteren indien deze huurprijzen vrijgelaten worden.

Daarom is het niet verantwoord nog langer voordelige voorwaarden toe te kennen aan bepaalde bevoorrechte jagers die daarbij nog, juist omwille van de verlenging van de huurovereenkomsten, een echt monopolie krijgen, dat de jonge jagers belet hun sport te beoefenen.

Een lid wil een dergelijke uitspraak nuanceren : de O. C. M. W.'s vormen volgens hem niet de voornaamste groep eigenaars en de jagers zijn ook niet altijd de meest goedgevoelden.

Volgens de rapporteur gaat het hier niet om woningen, zodat die pacht logischerwijze moet worden uitgesloten uit het toepassingsgebied van het wetsontwerp, dat de inkomensmatiging op het oog heeft.

Een lid merkt op dat de verwerping van het amendement door de Senaatscommissie de bevestiging inhoudt dat de jachtpacht voordien buiten het toepassingsgebied van de wet viel, wat door sommigen betwist werd.

De aanneming van het amendement van de heren Hanin en Conrotte in openbare vergadering van de Senaat sluit voor de toekomst uit dat de wet wordt toegepast op de jachtpacht.

Par ce projet, l'augmentation des loyers est fixée à 6 % au maximum pour l'année 1981. La Commission de la Justice du Sénat a joint à l'examen du projet, celui de la proposition de loi de M. Storme (doc. Sénat, n° 529/1) réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, dont l'objet principal est de coordonner les différentes lois intervenues en la matière de 1975 à 1979 et de simplifier la législation temporaire en vigueur.

Le texte soumis à l'examen de la Commission de la Justice de la Chambre est le texte de la proposition de loi de M. Storme amendée sur différents points et tenant compte du projet gouvernemental.

Le Ministre déclare qu'il n'existe pas de distorsion de fond entre la proposition et le projet. Deux difficultés se sont cependant présentées :

1) La Commission du Sénat a examiné un amendement tendant à exclure de l'application de la loi, les baux de chasse.

Cet amendement rejeté en commission fut redéposé en séance publique par MM. les Sénateurs Hanin et Conrotte. Malgré l'opposition du Gouvernement, il fut adopté en première lecture et en seconde lecture en séance plénière.

Le Ministre estimait que cette exclusion n'était pas souhaitable dans la mesure où, d'une part, le but du projet est d'imposer une modération des revenus de la manière la plus large possible et où, d'autre part, il faut tenir compte du fait qu'il existe dans les régions rurales des associations de chasseurs relativement modestes qui exercent ce sport dont le coût est par ailleurs moins élevé que celui d'autres loisirs.

Un membre est d'avis que l'exclusion des baux de chasse de l'application de cette loi, mettrait fin à la controverse existante quant à cette application. De plus, la protection accordée par cette loi aux preneurs ne se justifie pas. Les chasseurs ne sont pas socialement défavorisés et les bailleurs sont souvent des communes ou des C. P. A. S. dont les ressources financières sont limitées et qui pourraient améliorer leur situation budgétaire grâce à cette libération des loyers.

Il n'est donc pas justifié de prolonger les conditions avantageuses dont bénéficient certains chasseurs privilégiés, qui de surcroît, du fait de la prorogation, exercent un véritable monopole qui empêche les jeunes chasseurs d'accéder aux chasses.

Un membre nuance cette intervention, les propriétaires ne sont pas, selon lui, en majorité des C. P. A. S. et des communes et les chasseurs ne sont pas toujours les plus nantis.

Le rapporteur fait remarquer qu'il ne s'agit pas ici de maisons d'habitation et que, par conséquent, il est logique de les exclure du projet de loi présenté qui vise à modérer les revenus.

Il est observé que le rejet de l'amendement de la Commission sénatoriale confirme que les baux de chasse tombaient précédemment sous l'application de la loi, ce qui était contesté par certains.

L'adoption de l'amendement de MM. Hanin et Conrotte en séance plénière du Sénat exclut pour l'avenir cette application de la loi aux baux de chasse.

2) In afwijking van wat in de sinds 1975 van kracht zijnde voorlopige wetten bepaald werd, stelt de heer Storme een artikel 5 voor, waarin wordt gesteld dat, wanneer een overeenkomst niet in een aanpassing van de huurprijs voorziet, de verhuurder mag eisen dat de bedongen huurprijs wordt verhoogd met het door het onderhavige ontwerp vastgestelde maximumpercentage.

De Senaatscommissie meende deze bepaling te moeten aannemen, doch zij beperkte de toepassing ervan tot de krachtens de wet verlengde huurovereenkomsten. Voorts ging zij niet akkoord met het voorstel om de huurprijs te verhogen met terugwerkende kracht voor het hele kwartaal tijdens hetwelk het verzoek is gedaan. De Kamercommissie heeft langdurig over dit artikel gediscussieerd (zie hieronder de bespreking van artikel 5).

* * *

Vanuit de Commissie is opgemerkt dat de definitieve wet, die elk jaar bij de bespreking van de voorlopige wetten wordt beloofd, nog steeds niet van kracht is.

Het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (Stuk n° 415/1, 1977-1978) werd op 10 juli 1979 door de Commissie aangenomen. Naderhand werd de Raad van State om advies gevraagd over de door de Commissie aangenomen tekst. Dat advies werd rondgedeeld (Stuk n° 120/16, 1979-1980). Sindsdien is de bespreking van het ontwerp niet meer hervat.

Aan de Minister wordt dan ook gevraagd wat hij in verband met dit sedert jaren verwachte ontwerp denkt te doen.

De Minister erkent dat dit een jammerlijke toestand is en dat ter zake een oplossing moet worden gevonden. Doch daar er zeer binnenkort een juridisch vacuüm dreigt te ontstaan, moeten de huurders worden beschermd en moet tevens de mogelijkheid worden geschapen om een redelijke verhoging toe te staan. Het is dus onontbeerlijk dat andermaal een tijdelijke wet wordt goedgekeurd voor 1981, in weerwil van bepaalde bezwaren.

De Minister zal binnen een redelijke termijn een nieuw ontwerp indienen, te meer daar sommige bepalingen van het onderhavige ontwerp niet stroken met zijn opvattingen ter zake.

De rapporteur voegt daaraan toe dat hier een offer wordt gevraagd van degenen die inkomsten uit de verhuring van onroerende goederen genieten, zoals dat ook van andere lagen van de bevolking zal worden gevraagd. De toegestane verhoging met 6 % ligt immers beneden de vermoedelijke stijging van het indexcijfers.

II. — Bespreking van en stemming over de artikelen

Artikel 1

Art. 1, § 1

Artikel 1, § 1, somt de huurovereenkomsten op waarop de wet van toepassing is. De Senaatscommissie was van mening dat in § 1 van artikel 1 van het wetsvoorstel van de heer Storme de woorden « toeristische seizoenverhuringen » moesten worden weggelaten.

Een lid vraagt of daaruit volgt dat niet alleen de verhuring voor enkele weken van een woning in een toeristische streek uitgesloten is, maar ook b.v. de verhuring voor alle week-ends tijdens een heel jaar of de door gepensioneerden gesloten huurovereenkomsten voor de periode van maart tot oktober.

Voorts wordt gevraagd of de inschrijving in het bevolkingsregister een criterium is voor de toepassing van de wet en als middel kan dienen om een onderscheid te maken tussen een huurovereenkomst die onder de wet valt en een overeenkomst voor seizoenverhuring.

2) Contrairement aux dispositions des lois temporaires en vigueur depuis 1975, M. Storme propose un article 5 stipulant que lorsqu'une convention n'a pas prévu d'adaptation du loyer, le bailleur peut exiger que le loyer convenu soit majoré du pourcentage maximum fixé par le présent projet.

La Commission du Sénat estima devoir accepter cette disposition tout en limitant son application aux baux prorogés en vertu de la loi et en ne prévoyant plus, comme la proposition, que cette majoration soit rétroactive pour tout le trimestre au cours duquel la demande a été formulée. La Commission de la Chambre a longuement discuté cet article (voir infra la discussion de l'article 5).

* * *

L'observation est faite que la loi définitive promise chaque année lors des discussions des projets de lois temporaires n'est toujours pas en vigueur.

Le projet de loi sur les contrats de louage (Doc. n° 415/1, 1977-1978) avait été adopté en commission le 10 juillet 1979. Un avis du Conseil d'Etat relatif au texte adopté en commission avait été demandé et distribué (Doc. n° 120/16, 1979-1980). Depuis lors, la discussion du projet n'a jamais été reprise.

Il est demandé quelles sont les intentions du Ministre quant à cette législation attendue depuis plusieurs années.

Le Ministre reconnaît que cette situation est lamentable et qu'une solution devrait intervenir. Le vide juridique étant imminent, la protection des locataires doit cependant être assurée et une indexation raisonnable doit pouvoir être permise. Il est donc indispensable d'approuver à nouveau une législation temporaire pour l'année 1981 malgré certaines réticences.

Le Ministre déposera un nouveau projet dans un délai raisonnable d'autant plus que certaines des dispositions du présent projet ne sont pas conformes à ses intentions.

Le rapporteur déclare de surcroît qu'il s'agit ici d'un sacrifice demandé aux bénéficiaires de revenus locatifs, comme il en sera demandé aux autres couches de la population. En effet, l'augmentation permise de 6 % est inférieure à l'estimation probable de la hausse de l'index.

II. — Discussion et vote des articles

Article 1

Art. 1, § 1

L'article 1, § 1, énumère les baux auxquels la loi est applicable. La Commission du Sénat a été d'avis de retirer au § 1 de l'article 1 de la proposition de loi de M. Storme les termes : « les allocations touristiques saisonnières ».

Un membre demande si, de ce fait, non seulement les locations pour quelques semaines d'une habitation dans une région touristique sont exclues, mais également les locations telles que celles prévues pour les week-ends durant une année ou les locations conclues par des pensionnés de mars à octobre.

La question est également posée si l'inscription au registre de la population constitue un critère d'application de la loi permettant de préciser la frontière entre un contrat soumis à la présente loi et un contrat de location saisonnière.

De Minister verklaart dat men het toeristische karakter en het seizoenkarakter van een huurovereenkomst niet met elkaar mag verwarren.

De wet is van toepassing op alle huurovereenkomsten, ongeacht of zij betrekking hebben op woningen die alleen tijdens het week-end betrokken worden en in toeristische streken gelegen zijn of niet. Het is mogelijk dat er overdreven huurprijsverhogingen worden toegepast met betrekking tot de overeenkomsten voor seizoenverhuur, maar die huurprijzen kunnen niet worden geblokkeerd op grond van objectieve criteria en zulks zou trouwens moeilijkheden doen rijzen voor het leveren van het bewijs.

Een tweede verhuur voor 15 dagen van een appartement op de zeedijk geschiedt volgens subjectieve factoren. Het zijn niet noodzakelijk dezelfde huurders die dezelfde woning betrekken. Als het wenselijk is die huurprijzen te blokkeren, dan moet zulks via een andere weg gebeuren, b.v. in het kader van een toeristisch beleid.

Ten aanzien van het criterium dat aangewend moet worden om een onderscheid te maken tussen de overeenkomsten inzake seizoenhuur, die uit de toepassing van de wet zijn gesloten, en andere huurovereenkomsten van toeristische aard die over een jaar lopen, wijst de Minister de verwijzing naar de woonplaats af. Het enige criterium is het beperkte karakter van de seizoenovereenkomst, al is die voor zes maanden gesloten. Indien een zelfde overeenkomst tijdens het daarop volgende jaar wordt gesloten, gaat het om een nieuwe overeenkomst, waarvoor eventueel andere voorwaarden gelden.

Andere huurovereenkomsten van toeristische aard waarop deze wet van toepassing is, zijn overeenkomsten van beperkte of onbeperkte duur die, zoals elke andere overeenkomst, verlengd kunnen worden en die niet onderbroken worden, zelfs al impliceren ze dat het goed slechts af en toe betrokken wordt.

Art. 1, § 2

Paragraaf 2 bepaalt dat de wet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

De heer Levaux dient een amendement in (Stuk n° 702/2-II) dat ertoe strekt de meest gunstige bepalingen van het gemeen recht toepasselijk te maken op de overeenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren. Het is immers zo dat de huurders van die woningen op sociaal vlak een betere bescherming genieten, maar het is even waar dat ze juridisch niet goed beschermd worden, en het is paradoxaal te moeten vaststellen dat huurders van een sociale woning minder beschermd zijn dan de huurders in de privé-sector.

Een lid sluit zich bij die beschouwing aan, maar hij is van mening dat deze materie niet meer tot de bevoegdheid van het nationaal parlement behoort. Hij zal zich derhalve onthouden bij de stemming over het amendement.

De Minister verklaart dat, aangezien die materie inderdaad geregionaliseerd werd, de huurprijzen van de sociale woningen voortaan onder de bepalingen vallen die door de Executieve van het Waalse of het Vlaamse Gewest uitgevaardigd worden of onder de bepalingen die door de Brusselse gewestelijke Executieve zullen worden uitgevaardigd. Hij kan alleen de aandacht van die executieven op het gerezen probleem vestigen. De discussie over de grond van de zaak zal bij de bespreking van artikel 2 voortgezet worden.

Het amendement wordt met 14 stemmen en 1 onthouding verworpen.

Le Ministre déclare qu'il ne faut pas confondre le caractère touristique d'un bail et son caractère saisonnier.

La loi s'applique à tous les contrats de loyer, que ceux-ci portent sur des habitations exclusivement occupées le week-end et situées dans les régions touristiques ou non. Les contrats de locations saisonnières donnent peut-être lieu à des augmentations de loyer excessives mais le blocage de ces loyers ne peut se faire sur base de critères objectifs et irait de pair avec des difficultés de preuve.

Une seconde location pour 15 jours d'un appartement situé au bord de la mer se fait selon des éléments subjectifs. Ce ne sont pas nécessairement les mêmes locataires qui occupent le même lieu. Si un blocage est souhaitable, il doit intervenir par d'autres biais, dans le cadre d'une politique du tourisme par exemple.

En ce qui concerne le critère de distinction entre ces contrats de location saisonnière exclus de l'application de la loi et d'autres contrats de location de caractère touristique s'écoulant sur une année, le Ministre exclut la référence au domicile. Le seul critère est le caractère limité du contrat saisonnier, même si celui-ci est conclu pour six mois. Si un contrat identique est conclu l'année suivante, il s'agit d'un nouveau contrat éventuellement soumis à d'autres conditions.

Dans le cas d'autres contrats de location de nature touristique soumis à cette loi, il s'agit de contrats à durée déterminée ou indéterminée pouvant comme tout autre bail être prorogés et n'étant pas interrompus, même s'ils n'impliquent qu'une occupation occasionnelle.

Art. 1, § 2

Le § 2 stipule que la loi n'est pas applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale de Logement et aux sociétés agréées par elle.

M. Levaux dépose un amendement (Doc. n° 702/2-II) dont l'objet est de rendre applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale de Logement et aux sociétés agréées, les dispositions plus favorables du droit commun. Il est un fait que si une meilleure protection sur le plan social est assurée aux locataires de ces habitations, leur protection juridique n'est guère défendue et il est paradoxal de devoir constater que ces locataires soient moins protégés dans un logement social que dans le secteur privé.

Un membre abonde dans le même sens mais estime que cette matière n'est plus de la compétence du parlement national. Il s'abstiendra dès lors au moment du vote de l'amendement.

Le Ministre déclare qu'en effet, en vertu de la régionalisation de cette matière, les loyers de ces habitations sociales sont désormais soumis aux dispositions prises soit par l'exécutif de la région flamande, soit par l'exécutif de la région wallonne, ou seront soumis aux dispositions prises par l'exécutif régional bruxellois. Il ne peut qu'attirer l'attention de ces exécutifs sur le problème soulevé. La discussion sur le fond sera reprise à l'article 2.

L'amendement est rejeté par 14 voix et 1 abstention.

Art. 1, § 3

Paragraaf 3 bepaalt dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten en pachtvereenkomsten voor zover hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden.

Een lid is van oordeel dat de wet van 17 december 1977 duidelijker was, aangezien hierin uitdrukkelijk verwezen werd naar de diverse artikelen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. Hij vraagt dat de woorden « bijzondere bepalingen » terzake zouden worden verduidelijkt.

De Minister verklaart dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten in zover hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden, zoals :

1) artikel 6 van de wet van 30 april 1951, dat bepaalt dat bij het verstrijken van elke driejarige periode de partijen het recht hebben aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 % hoger is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

In 1977 en 1978 was de toepassing van deze bepaling tot het volgende jaar uitgesteld. In 1979 en 1980 kon bedoelde bepaling toegepast worden, maar slechts binnen de perken die door de huurprijzenstop waren opgelegd.

2) De artikelen 3 en 13 van de wet van 30 april 1951 hebben betrekking op de duur van de handelshuurovereenkomsten en het recht op hernieuwing van die huur.

De heer le Hardy de Beaulieu had reeds een wetsvoorstel ingediend tot wijziging van artikel 2 van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerende goed verlenen, gewijzigd bij de wet van 13 november 1978 (Stuk n° 485/1).

Artikel 2, § 2, tweede lid, van de wet van 27 december 1977, gewijzigd door die van 13 november 1978 en die van 24 december 1979, biedt de mogelijkheid het bedrag van de huurprijs te verhogen boven het bij de wet vastgestelde bedrag wanneer verbeterings- of verbouwingswerken worden uitgevoerd die de waarde van het genot van het onroerend goed of van een gedeelte van het onroerend goed verhogen.

De heer le Hardy de Beaulieu wenste dat diezelfde mogelijkheid tot verhoging geboden zou worden wanneer die zou worden gevraagd in het raam van de regeling betreffende de driejaarlijkse herziening waarvan sprake in artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten.

Na een verklaring van de Minister waarin aan het doel van zijn voorstel gedeeltelijk wordt tegemoetgekomen, trekt de heer le Hardy de Beaulieu zijn voorstel in.

Artikel 1 wordt aangenomen met 16 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2

Artikel 2 bepaalt dat de maximum toegelaten verhoging van de huurprijzen 6 % bedraagt. Dit bedrag is vastgesteld rekening houdend met de geraamde stijging van het prijsindexcijfer in 1981. Hierbij wordt opgemerkt dat genoemd percentage, dat overigens als redelijk wordt beschouwd, een maximum-verhoging is, ongeacht de wijze waarop de koppeling aan het indexcijfer volgens de overeenkomst moet worden berekend.

In verband met de datum waarop de verhoging mag ingaan, wordt betoogd dat de verwijzing naar de rechtspraak in het verslag van de heer Paulus (Stuk n° 529/2, blz. 3), verwarring schept, gelet op de uiteenlopende oplossingen die door de rechtspraak ter zake zijn gekozen.

Art. 1, § 3

Le § 3 stipule que la loi ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions particulières.

Un membre estime que la loi du 17 décembre 1977 était plus claire dans la mesure où elle se référait explicitement aux différents articles de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux et demande de préciser les termes « les dispositions particulières » en la matière.

Le Ministre déclare que la loi ne s'applique pas aux baux commerciaux dans la mesure où ils sont régis par des dispositions particulières telles que :

1) l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 qui stipule qu'à l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure d'au moins 15 % au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

L'application de cette disposition avait été postposée à l'année suivante en 1977 et en 1978. Elle pouvait s'appliquer en 1979 et en 1980 mais dans les limites de blocage des loyers.

2) Les articles 3 et 13 du 30 avril 1951 concernent la durée du bail commercial et le droit au renouvellement de ce bail. Seul le pourcentage maximum de majoration du loyer est donc applicable aux baux commerciaux.

M. le Hardy de Beaulieu avait déposé une proposition de loi modifiant l'article 2 de la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble modifié par la loi du 13 novembre 1978 (Doc. n° 485/1).

L'article 2, § 2, second alinéa, de la loi du 27 décembre 1977, modifiée par celle du 13 novembre 1978 et par celle du 24 décembre 1979, permet d'augmenter le montant du loyer au-delà du taux fixé par la loi dans le cas de travaux d'aménagement ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble.

M. le Hardy de Beaulieu souhaitait cette même possibilité d'augmenter lorsque celle-ci est demandée dans le cadre de la procédure de révision triennale prévue par l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

Les déclarations du Ministre rencontrant partiellement l'objet de sa proposition, M. le Hardy de Beaulieu retire celle-ci.

L'article 1 est adopté par 16 voix et 1 abstention.

Art. 2

L'article 2 fixe le taux de la majoration possible des loyers à 6 %. Le montant est calculé en fonction de la montée prévisible de l'indice des prix pour 1981. Il est précisé que ce taux d'augmentation qui, par ailleurs, est jugé raisonnable, est un maximum, quel que soit le système de calcul de l'indexation, prévu par les conventions.

En ce qui concerne la date où la majoration peut intervenir, il est observé que la référence à la jurisprudence qui est faite dans le rapport de M. Paulus (Doc. n° 529/2, p. 3) prête à confusion, étant donné les solutions divergentes que cette jurisprudence a proposé en cette matière.

De Commissie bevestigt, zoals zij reeds deed naar aanleiding van de bespreking van de vorige tijdelijke wetten (Verslag van de heer Dupré, Stuk n° 323/13¹⁰, blz. 10), dat de verhoging moet worden toegepast bij het verstrijken van de huurovereenkomst of op de datum die in de huurovereenkomst is bepaald.

De Minister meent dat dit standpunt onaanvechtbaar is, aangezien het artikel enkel een beperking van de huurprijzerverhoging oplegt en niet bepaalt vanaf welk ogenblik deze mag ingaan; derhalve zijn de gewone regels met betrekking tot de huurovereenkomsten van toepassing.

De heer Levaux stelt een amendement in hoofddorde voor (Stuk n° 707/2, II), dat ertoe strekt te bepalen dat de maandelijkse huurprijs voor woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, tijdens de periode van 1 januari 1981 tot 31 december 1981 niet hoger mag zijn dan het bedrag dat op 31 december 1980 wettelijk eisbaar is. Voor het geval dit amendement mocht worden verworpen, stelt hij in bijkomende orde voor de verhoging van de maandelijkse huurprijs tot 6 % te beperken.

Ingevolge de wijziging van de voorwaarden betreffende de toegang tot de sociale woningen werden de huurprijzen van die woningen in 1980 gemiddeld met 60 % verhoogd.

Behalve de herziening van de factoren die voor de berekening van de huurprijzen van die woningen in aanmerking moeten worden genomen, voorzien sommige bepalingen in de indexering van de huurprijzen in 1981 op basis van de ontwikkeling van het indexcijfer der consumptieprijzen.

Op grond van deze laatste maatregel is in Wallonië een eerste verhoging van de huurprijzen met 5 % vastgesteld op 1 januari 1981 en het is niet uitgesloten dat in de loop van 1981 een tweede verhoging wordt toegepast.

Billijkheidshalve en ook om de prijzenontwikkeling beter te beheersen, stelt de heer Levaux voor dat na de verhoging met 60 % in 1980 geen opslag zou worden toegepast in 1981.

In bijkomende orde (Stuk n° 707/2, II) stelt hij voor dat de verhoging niet mag uitstijgen boven die welke door de wet toegelaten wordt, om te vermijden dat de huurders van sociale woningen een hogere verhoging zouden ondergaan dan in de privé-sector.

Een lid verklaart dat de herziening inzake de vaststelling en de aanpassing van de sociale huurprijzen noodzakelijk was ten einde tot meer sociale rechtvaardigheid te komen; een aantal elementen die voor het vaststellen van het gevorderde bedrag in aanmerking komen, moeten bij voorbeeld aan de stijging van de inkomsten der betrokkenen worden aangepast.

Daarbij moet men er zich voor hoeden een stelsel af te breken dat weliswaar verbeterd kan worden, maar waarvoor sommigen jaren lang hebben geijverd.

Er zij bovendien opgemerkt dat, hoewel bepaalde huurprijzen van sociale woningen ingevolge de aangebrachte wijzigingen verhoogd werden, een groot aantal van die huurprijzen echter verlaagd werden tengevolge van de aanpassing van de in aanmerking genomen criteria.

Enkele leden merken evenwel op dat bepaalde woningbouwverenigingen de toepassing van het koninklijk besluit hebben vertraagd, dat hen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting in herinnering werd gebracht. Men moet een onderscheid maken tussen de toepassing van de mechanismen die eigen zijn aan de koninklijke besluiten betreffende de sociale woningen en een supplementaire indexering waarin die zelfde koninklijke besluiten voorzien.

De Minister verklaart nog dat de aanpassing van de voorwaarden voor de toepassing van de wetgeving inzake sociale woningen met het streven naar meer sociale rechtvaardigheid samengaat.

Wat meer bepaald het probleem betreft van een mogelijke hogere indexering dan in de privé-sector, dit behoort uitsluitend tot de bevoegdheid van de Gewesten. Als de

La Commission confirme, comme elle l'a déjà fait lors des discussions des lois temporaires précédentes (rapport Dupré, doc. 323/13¹⁰, p. 10) que l'indexation doit être appliquée à l'échéance du bail ou à la date prévue par la convention.

Le Ministre estime que cette affirmation est incontestable, étant donné que l'article ne prévoyant qu'une limitation du taux de la majoration et ne fixant pas le moment où cette majoration interviendra, les règles normales du bail sont d'application.

M. Levaux dépose un amendement (Doc. n° 707/2, II) en ordre principal dont l'objet est de prévoir que le montant mensuel du loyer des habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, le montant légalement exigible au 31 décembre 1980. Si cet amendement est rejeté, il prévoit un amendement subsidiaire tendant à limiter la majoration de ce montant mensuel à 6 %.

En vertu de l'adaptation des conditions d'accès aux logements sociaux, les loyers des habitations sociales ont, en 1980, été augmentés en moyenne de 60 %.

Outre la révision des facteurs entrant en ligne de compte pour le calcul des baux de ces logements, des dispositions prévoient l'indexation des loyers en 1981 en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Sur base de cette dernière mesure, une première hausse des loyers de 5 % est prévue au premier janvier 1981 en Wallonie et il n'est pas exclu qu'une nouvelle hausse de 5 % intervienne encore au cours de l'année 1981.

Dans un souci d'équité et également dans le but de mieux contrôler l'évolution des prix, M. Levaux propose de ne prévoir aucune majoration pour l'année 1981 après la hausse de 60 % de 1980.

En ordre subsidiaire (Doc. n° 707/2, II), afin que les locataires des logements sociaux ne soient pas soumis à une hausse plus importante que celle en vigueur dans le secteur privés, il propose que la hausse ne dépasse pas celle autorisée par la loi.

Un membre déclare que la révision intervenue dans l'établissement et dans l'adaptation des loyers sociaux était nécessaire afin d'assurer une meilleure justice sociale; certains éléments qui entrent en ligne de compte dans l'élaboration du montant exigé doivent par exemple être adaptés à l'augmentation des revenus des intéressés.

Il faut en outre veiller à ne pas combattre un système certes amélioré, mais pour lequel certains se sont battus pendant des années.

De plus, il y a lieu d'observer que si certains loyers d'habitations sociales ont été augmentés en vertu des modifications intervenues, un grand nombre des loyers ont cependant été diminué à la suite des adaptations des critères pris en considération.

Des membres font pourtant remarquer que certaines sociétés de logement ont retardé l'application de l'arrêté royal qui leur a été rappelé par la Société nationale du Logement. On peut distinguer l'application des mécanismes propres aux arrêtés royaux sur le logement social et cette indexation supplémentaire prévue par les mêmes arrêtés royaux.

Le Ministre déclare également que l'adaptation des conditions d'application de la législation en matière de logements sociaux correspond à un niveau de plus grande justice sociale.

En ce qui concerne spécifiquement le problème d'une possibilité d'indexation qui pourrait être plus importante que dans le secteur privé, celui-ci est du ressort exclusif des

leden van de Commissie van oordeel zijn dat een correctie terzake nodig is, kunnen ze op gewestelijk vlak een voorstel indienen.

Gelet op de vrijheid die de gewestelijke overheid op dit gebied geniet, kan de Minister alleen de wens uitspreken dat zijn bevoegde collega's de verhoging onder de grens van 6 % zullen houden.

Sommige leden zijn van mening dat het amendement van de heer Levaux gegrond is, aangezien de onderhavige wet aan de huurder meer juridische waarborgen geeft. Het valt immers te betreuren dat een verhoging met 10 % mogelijk is voor de sociale huurprijzen, terwijl die verhoging in de privé-sector tot 6 % beperkt wordt, temeer daar, in tegenstelling tot de herziening van de wijze waarop de huurprijzen berekend wordt — de gepastheid van die herziening wordt niet betwist — die mogelijkheid tot indexering geen rekening houdt met de inkomsten van de huurders.

Er zij nochtans opgemerkt dat dit vraagstuk tot de bevoegdheid van de Waalse Gewestraad behoort, die de enige instantie is die via een decreet een correctie kan invoeren.

De Minister bevestigt dat hij de voorzitters van de Gewestelijke Executieven attent zal maken op de door de Commissie uitgesproken wens om voor de sociale huurprijzen geen verhogingspercentage toe te passen dat hoger zou liggen dan het door deze wet vastgestelde percentage.

De heer Levaux trekt zijn amendementen in hoofdorde en in bijkomende orde in.

Artikel 2 wordt met 16 tegen 1 stem aangenomen.

Art. 3

Artikel 3 laat geen twijfel bestaan ten aanzien van de personen die de huurprijzenstop genieten.

De wet blijft van toepassing ingeval de identiteit of de hoedanigheid van de partijen wordt gewijzigd.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 4

Bij de §§ 1 en 2 worden geen opmerkingen gemaakt.

Paragraaf 3 betreft de mogelijkheid voor de verhuurder om gedurende de verlenging de overeenkomst op te zeggen. Het tweede lid bepaalt dat de opzegging dient te geschieden bij een ter post aangetekend schrijven.

De Minister verduidelijkt dat het om een minimumeis gaat die door de wet opgelegd wordt om het bewijs van de opzegging te verzekeren en niet om een substantiële formaliteit. Een gewone brief zou dus niet aanvaard worden, maar een deurwaardersexploot, dat een grotere waarborg biedt dan een ter post aangetekend schrijven, zou niet geweigerd worden, aangezien aan de gestelde voorwaarde zou worden voldaan.

Paragraaf 4 betreft de uitzonderingen op de verlenging.

Letter b bepaalt dat de verlenging ingetrokken kan worden wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zelf dan wel zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief zullen betrekken.

De Minister preciseert dat de effectieve betrekking een feitelijk begrip is en dat ze niet door een inschrijving in het bevolkingsregister moet worden vastgesteld. Hij voegt eraan toe dat bedoelde uitzondering ook geldt voor een tweede verblijf, een jachthuis of bureaus.

régions. Si les membres de la Commission estiment qu'un correctif doit être apporté en cette matière, ils peuvent faire une proposition à cette fin au niveau régional.

Le Ministre ne peut qu'exprimer à ses collègues compétents, le seul souhait de rester en dessous de la limite de 6 %, étant donné la liberté dont disposent les pouvoirs régionaux en cette matière.

Plusieurs membres sont d'avis que l'amendement de M. Levaux est fondé dans la mesure où la présente loi assure plus de garanties juridiques au locataire. Il est en effet regrettable qu'une majoration de 10 % soit possible pour les loyers sociaux, alors qu'elle est limitée à 6 % dans le secteur privé, d'autant plus que cette possibilité d'indexation ne tient aucun compte des revenus des locataires, contrairement à la révision du calcul des loyers qui est intervenue et dont l'opportunité n'est pas contestée.

Il faut cependant remarquer que ce débat est du domaine du Conseil régional wallon qui seul pourra apporter un correctif par voie de décret.

Le Ministre confirme qu'il attirera l'attention des présidents des exécutifs régionaux sur le souhait exprimé par la Commission de ne pas appliquer aux loyers sociaux un taux de majoration supérieur à celui fixé par la présente loi.

M. Levaux retire son amendement en ordre principal et son amendement en ordre subsidiaire.

L'article 2 est adopté par 16 voix contre une.

Art. 3

L'article 3 ne laisse plus aucun doute quant aux bénéficiaires du blocage des loyers.

La loi reste applicable en cas de modification de l'identité ou de la qualité des parties.

Il en sera de même en cas de renouvellement de bail entre les mêmes parties.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

Art. 4

Les §§ 1 et 2 ne font pas l'objet d'observations.

Le § 3 concerne la possibilité pour le preneur de mettre fin au bail durant la prorogation. Le second alinéa stipule que la résiliation doit être faite par lettre recommandée à la poste.

Le Ministre précise qu'il s'agit d'un minimum exigé par la loi pour assurer la preuve de la résiliation et non d'une formalité substantielle. Une simple lettre ne serait donc pas acceptable, mais un exploit d'huissier, qui donne plus de garanties qu'une lettre recommandée à la poste ne serait pas refusé, la condition exigée étant remplie.

Le § 4 concerne les exceptions à la prorogation.

Le littéra b stipule que le retrait de la prorogation est possible lorsque celui-là même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus, occupent effectivement le bien.

Le Ministre précise que l'occupation effective est une notion de fait et ne doit pas être constatée par une inscription au registre de la population. Il ajoute que cette exception est également valable pour une seconde résidence, un pavillon de chasse ou des bureaux.

Letter c van § 4 bepaalt dat de intrekking van de verlenging kan geëist kan worden wanneer degene die het genot van het goed verschaft, van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan. Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

Een lid vreest dat sommige eigenaars van woningen in oude wijken misbruik zullen maken van die bepaling om hun huurders uit hun woning te zetten. In die wijken liggen de huurprijzen soms rond de 2 000 F.

Het zou dus volstaan dat de prijs van de werken meer dan 72 000 F bedraagt, wat in een dergelijk geval gemakkelijk zal voorkomen, om de verlenging te mogen intrekken.

Het lid is van mening dat artikel 5, § 1, 2°, van de wet van 27 december 1977 meer garanties biedt, voor zover daarin bepaald wordt dat de herbouw voorafgegaan wordt door een gehele of gedeeltelijke slooping.

Volgens die bepaling wordt als herbouw beschouwd elke verbouwing, na slooping — beide van de ruwbouw — waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse prijs.

Aangezien de eigenaar het bestaande gebouw eerst moet afbreken, zou hij zeker niet op deze bepaling steunen om de overeenkomst op onwettige wijze te verbreken. Met de huidige tekst volstaat het dat hij zijn voornemen te kennen geeft om te herbouwen en een bouwvergunning krijgt om de overeenkomst te kunnen opzeggen aan oude huurders, die vaak bouwvallige panden betrekken. Hij meent dat het gemakkelijk is een bouwvergunning te krijgen om verbouwingen uit te voeren. Een grondige verbouwing impliceert volgens hem de slooping en er moet dus zoals vroeger verwezen worden naar de ruwbouw om te voorkomen dat de wettekst tot een versoepeling zou leiden ten opzichte van de wet van 1977.

Sommige leden zijn evenwel van mening dat de eis van de slooping niet in verhouding is tot de werken, die verantwoord kunnen zijn en waarvan de omvang kan bewezen worden door de voorlegging van de bouwvergunning. Een lid voegt daaraan toe dat de herbouw betrekking heeft op de ruwbouw, d.w.z. de muren en het dak. Voorts lijkt de tekst klaarder dan de oorspronkelijke tekst, die aanleiding kon geven tot verwarring.

Andere leden menen dat huurprijzen rond 2 000 F uitzonderlijk zijn en dat het maar zelden voorkomt dat de kosten van de werken driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan. Anderzijds betreurt een lid dat die uitzondering alleen in geval van herbouw geldt; verbouwingen die geen herbouw noodzakelijk maken, kunnen immers zware gevolgen hebben en het leven van de huurders onmogelijk maken.

Er wordt opgemerkt dat bij vernieuwbouw van sociale woningen, de nodige schikkingen worden genomen opdat de huurders ondanks de verbouwingen, toch in hun woning zouden kunnen blijven wonen.

Een lid voegt eraan toe dat de woning, indien ze al te bouwvallig is, ongezond zal worden verklaard.

De Minister wijst in de eerste plaats op de moeilijkheid die gerezen is ingevolge de aanneming van een andere tekst dan de voor 1981 aangepaste wet van 27 december 1977.

Hij vestigt er evenwel de aandacht op dat de onder letter c) vermelde voorwaarden alle vervuld moeten zijn.

De volgende elementen moeten dus tegelijk aanwezig zijn :

- 1) het voornemen om de woning geheel of gedeeltelijk te herbouwen;
- 2) de kosten van de herbouw moeten hoger liggen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs;
- 3) een afschrift van de verleende bouwvergunning moet meegedeeld worden.

Le littera b du § 4 stipule que le retrait de la prorogation peut être demandé lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance à la volonté de reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel. La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication du permis de bâtir que lui a été octroyé.

Un membre craint que des propriétaires d'habitations situées dans de vieux quartiers fassent abusivement usage de cette disposition pour expulser leurs locataires. Les loyers exigés dans ces quartiers ne se situent parfois qu'au niveau des 2 000 F.

Il suffirait donc que le coût des travaux dépasse 72 000 F, ce qui est un montant rapidement atteint en cette matière, pour justifier le retrait de la prorogation.

Il estime que l'article 5, § 1, 2° de la loi du 27 décembre 1977 offre plus de garanties dans la mesure où il prévoit une démolition, en tout ou en partie, préalable à la reconstruction.

En effet, selon cette disposition, était réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros-œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le prix annuel.

Le propriétaire devant au préalable démolir n'utiliserait pas cette disposition pour rompre abusivement le contrat. Par le présent texte, il suffira qu'il manifeste l'intention de reconstruire et obtienne un permis de bâtir pour résilier le contrat de vieux locataires qui habitent souvent des immeubles délabrés. Il estime qu'un permis de bâtir pour des transformations s'obtient aisément. Pour lui, une transformation fondamentale implique une démolition et la référence au gros-œuvre doit donc être rétablie pour éviter un assouplissement du texte légal proposé par rapport à la loi de 1977.

Certains membres sont cependant d'avis qu'exiger la démolition est disproportionné par rapport aux travaux pouvant se justifier et dont l'importance sera établie par la présentation d'un permis de bâtir. Un membre ajoute que la reconstruction touche le gros-œuvre, c'est-à-dire les murs et le toit. De plus, le texte semble plus clair que le texte initial qui prête à confusion.

D'autres membres croient qu'il est exceptionnel que des loyers avoisinent 2 000 F et qu'il est rare que le coût des travaux soit supérieur à trois fois le loyer annuel. D'autre part, un membre regrette que cette exception ne soit valable qu'en cas de reconstruction; des transformations n'exigeant pas la reconstruction peuvent en effet avoir des conséquences importantes et rendre la vie des locataires impossible.

L'observation est faite que lors de rénovation d'habitations sociales, des dispositions sont prises pour permettre aux locataires de continuer à vivre dans leur logement malgré les transformations.

Un membre ajoute que si l'immeuble est vraiment trop délabré, il sera déclaré insalubre.

Le Ministre souligne tout d'abord l'inconvénient d'avoir adopté un autre texte que celui de la loi du 27 décembre 1977 adapté pour 1981.

Il attire cependant l'attention sur le fait que les conditions prévues par le littera c) sont cumulatives.

Il faut à la fois :

- 1) la volonté de reconstruire en tout ou en partie;
- 2) un coût de la reconstruction supérieur à trois fois le loyer annuel;
- 3) la communication d'une copie du permis de bâtir.

Bovendien moet de verhuurder een aanvang gemaakt hebben met de herbouw binnen drie maanden na de ont-ruiming door de huurder. Bij gebreke daarvan heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

De heer Bob Cools meent dat aan die bepaling een letter d) moet worden toegevoegd waarin gepreciseerd wordt dat personen van meer dan 65 jaar niet onder die bepaling vallen.

De heer Baert dient een amendement (Stuk n° 707/2, I) in die zin in en stelt voor dat de in de letters b) en c) bedoelde verlenging in elk geval niet ingetrokken kan worden wanneer de huurder meer dan 65 jaar is.

Sommige leden merken op dat, indien die bepaling wordt aangenomen, andere sociale categorieën (minder-validen, alleenstaande vrouwen, grote gezinnen enz.) dezelfde bescherming moeten genieten. Een bepaling die rekening houdt met de inkomsten van de betrokkenen ware dan ook verkieslijk.

Het amendement van de heer Baert wordt verworpen met 11 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Een amendement van de heer Levaux (Stuk n° 707/2, II) dat ingegeven is door dezelfde zorg als die welke verwoord is in de verantwoording van zijn amendement op artikel 1, wordt verworpen met 15 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 4 wordt aangenomen met 14 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5

De Minister heeft reeds de aandacht van de leden van de Commissie gevestigd op het bijzondere karakter van deze bepaling, die een nieuwigheid vormt ten opzichte van de vroegere tijdelijke wetten.

Voortaan kan indexering opgelegd worden op grond van krachtens de onderhavige wet verlengde huurovereenkomsten, zelfs indien de oorspronkelijke overeenkomst geen indexeringsbeding bevatte.

De Minister is van mening dat die wijziging van de bestaande wet verdedigbaar is voor zover het ontbreken van een indexeringsbeding te verklaren is door het feit dat sommige kleine, weinig begoede en niet zeer onderlegde eigenaars die mogelijkheid vroeger niet kenden. Dat argument kan echter worden betwist, want het gaat hier niet alleen om bescheiden verhuurders, maar ook om weinig goeде huurders, wier belangen moeten worden verdedigd.

Ter zake moest dus een keuze worden gemaakt en, na het advies van de Kamercommissie voor de Justitie te hebben ingewonnen, is de Minister tot het besluit gekomen dat er meer argumenten waren voor de door de Senaat aangenomen bepaling dan voor het behoud van de huidige toestand. Hij heeft dan ook besloten het amendement dat hij in de openbare vergadering van de Senaat had ingediend om dat artikel weg te laten, niet opnieuw in te dienen.

Verscheidene leden betreuren die keuze, want zij strookt niet met de vroegere bepalingen en voert het begrip koppeling aan het indexcijfer als algemene regel in alle huurovereenkomsten in. Gelet op de dringende aard van het wetsontwerp, dat niet meer kan worden geamendeerd, moet die bepaling evenwel worden aangenomen.

Een lid merkt op dat er vroeger reeds op gewezen werd dat de bij de wet voorgeschreven verhoging niet wordt toegepast indien een geschreven huurovereenkomst geen indexeringsclausule bevat of indien de contractanten van een mondelinge huurovereenkomst nooit een indexering hebben ingevoerd. (verslag van de heer Dupré betreffende de budgettaire voorstellen, n° 323/13/1°; blz 11, zitting 1979-1980).

De plus, si le bailleur ne commence pas la reconstruction prévue dans les trois mois du délaissement des lieux par le preneur, celui-ci a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel éventuellement majoré d'un montant suffisant pour obtenir le dédommagement intégral du préjudice subi.

M. Bob Cools croit qu'il faut ajouter un littéra d) précisant que les personnes de plus de 65 ans ne peuvent être soumises à cette disposition.

M. Baert dépose un amendement (Doc. n° 707/2, I) dans ce sens et propose que la prorogation visée aux lettres b) et c) ne peut, en aucun cas, être retirée lorsque les preneurs ont atteint l'âge de 65 ans.

Il est observé que si une disposition semblable est adoptée, d'autres catégories sociales doivent également bénéficier de cette protection (handicapés, femmes seules, familles nombreuses...) et qu'il faudrait dès lors préférer une mesure tenant compte des revenus des bénéficiaires.

L'amendement de M. Baert est rejeté par 11 voix contre 1 et 2 abstentions.

Un amendement (Doc. n° 707/2, II) de M. Levaux motivé par les mêmes préoccupations que celles ayant justifié son amendement à l'article 1, est rejeté par 15 voix et 1 abstention.

L'article 4 est adopté par 14 voix et 2 abstentions.

Art. 5

Le Ministre a déjà attiré l'attention des membres sur le caractère particulier de cette disposition qui constitue une innovation par rapport aux lois temporaires précédentes.

Désormais, même si le bail initial ne prévoit aucune clause d'indexation, les baux qui sont prorogés en vertu de la présente loi, peuvent se voir imposer cette indexation.

Le Ministre estime que cette modification de la législation en vigueur pourrait se défendre dans la mesure où l'absence de clause d'indexation s'explique avant tout par la non-connaissance de cette possibilité par de petits propriétaires peu aisés et peu instruits. Cet argument est cependant contestable du fait que ces cas concernent non seulement des bailleurs modestes mais également des locataires défavorisés dont les intérêts doivent être protégés.

Un choix a dû être effectué entre ces deux options et le Ministre étant d'avis, après avoir entendu au préalable l'avis de la Commission de la Justice de la Chambre, que les arguments en faveur de la proposition sénatoriale étaient plus nombreux que ceux en faveur du maintien de la situation actuelle, a renoncé à son amendement déposé en séance plénière du Sénat et tendant à supprimer cet article.

Plusieurs membres regrettent cette option qui n'est pas conforme aux dispositions antérieures et qui introduit la notion d'indexation d'une manière générale dans tous les contrats de bail. Cette disposition doit cependant être acceptée, étant donné l'urgence du projet de loi qui ne peut plus de ce fait être amendé.

Un membre fait observer qu'il avait été précisé antérieurement que si un bail écrit ne comporte aucune clause d'indexation ou si les contractants d'un bail verbal n'ont jamais procédé à une indexation, la majoration prévue par la loi n'intervient pas (rapport de M. Dupré relatif aux propositions budgétaires, n° 323/13/1°, p. 11, session 1979-1980).

Eenvoudige rechtzoekenden zijn niet op de hoogte van de wet en weten evenmin hoe zij een indexeringsclausule moeten hanteren; zij gaan dan ook meestal mondelinge huurovereenkomsten aan.

In de loop van de vorige jaren werden de tijdelijke wetten op diverse manieren geïnterpreteerd.

De hier bedoelde begrippen dienden omlind te worden en men trachtte de rechtzoekenden te overtuigen zich tot de vrederechter te wenden om hun rechten te doen gelden.

Derhalve is het onverantwoord om de voorheen gehuldigde opvatting andermaal te wijzigen, want anders loopt men gevaar opnieuw verwarring te stichten.

Er wordt nochtans op gewezen dat, indien de contractanten van een mondelinge overeenkomst één enkele indexatie hadden toegepast, de huurovereenkomst onderworpen was aan indexing.

De heer Levaux dient een amendement in om dat artikel weg te laten.

Sommige leden betuigen evenwel hun instemming met de aangebrachte wijziging. Zij achten het billijk een indexing toe te passen die over het hoofd gezien werd voor de duur van de huurovereenkomst, voor zover de overeenkomst reeds verscheidene jaren bij de wet verlengd werd.

Ofschoon de huurder alleszins minder bescherming geniet, dient men toch rekening te houden met het feit dat sedert 1975 bij herhaling huurstoppetten werden ingevoerd. Het komt dus billijk voor om in 1981 de mogelijkheid te bieden die maatregel toe te passen, welke naar alle waarschijnlijkheid toegepast zou zijn bij de vernieuwing van een huurovereenkomst.

Er werd evenwel de nadruk gelegd op de noodzakelijkheid dat enerzijds de huurovereenkomst die normaal had moeten verstrijken, door deze wet verlengd wordt, zodat artikel 5 dus niet wordt toegepast indien de verlenging van de huurovereenkomst vervat ligt in de overeenkomst zelf en anderzijds dat de verhuurder om die indexing verzoekt.

Aangestipt wordt dat indien een huurovereenkomst stilzwijgend verlengd wordt, met name indien de huurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst in het genot van het door hem betrokken onroerende goed mag blijven en de overeenkomst bijgevolg niet verlengd werd krachtens hetgeen in de overeenkomst bedongen is, artikel 5 kan worden toegepast indien de huurder artikel 4, § 2, wenst toe te passen, met name indien hij de verhoging van de huurovereenkomst inroept.

De bepaling kan daarenboven aanvaard worden, aangezien de terugwerkende kracht afgewezen werd. Bovendien mag men niet vergeten dat eenvoudige mensen die slecht ingelicht zijn, doorgaans overtuigd zijn dat die wettelijk toegelaten jaarlijkse indexing automatisch van toepassing is op alle huurprijzen.

Ten slotte kon de vroeger gekozen oplossing de aftakeling van het onroerend patrimonium tot gevolg hebben, wegens de onmogelijkheid om de huurprijs van een jaarlijks verlengde overeenkomst te indexeren.

Een lid merkt op dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de twee leden van artikel 5 : het eerste lid voorziet in de mogelijkheid voor de verhuurder de indexing te eisen terwijl het tweede lid bepaalt dat zij eerst ingaat na een verzoek dat bij een ter post aangetekend schrijven aan de huurder wordt gericht.

Deze mogelijkheid wordt dus, b.v. niet onderworpen over de controle van de vrederechter en de huurder wordt tegen de eis van de eigenaar niet beschermd.

Hem wordt geantwoord dat die indexing facultatief is, maar dat, als erom wordt verzocht, ze toch wordt onderworpen aan een verplichte procedure en er is dus een controle mogelijk. Ook wordt het bedrag van de indexing beperkt bij artikel 2.

Les justiciables de condition modeste ne connaissent ni les termes de la loi, ni l'usage d'une clause d'indexation et concluent en général des baux verbaux.

Au cours des années précédentes, les législations temporaires ont été soumises à des interprétations diverses.

Il a fallu préciser ces notions et persuader les justiciables de recourir au juge de paix pour faire valoir leurs droits.

Il est par conséquent injustifié de changer à nouveau l'optique défendue précédemment au risque de créer à nouveau la confusion.

La remarque est cependant faite que si les contractants d'une convention orale avaient procédé à une seule indexation, le bail était soumis à l'indexation.

M. Levaux dépose un amendement afin de supprimer cet article.

Certains membres approuvent cependant la modification intervenue. Ils estiment qu'il est équitable de permettre une indexation omise pour la durée du bail dans le mesure où le bail est prorogé par la loi depuis plusieurs années déjà.

La protection du locataire est certainement moindre mais il faut tenir compte du fait que les lois de blocage des loyers se sont répétées depuis 1975. Il semble donc équitable en 1981 de permettre cette mesure qui aurait plus que vraisemblablement été imposée lors du renouvellement d'un bail.

Néanmoins, l'attention doit être attirée sur le fait que d'une part il faut que le bail qui normalement aurait dû expirer soit prorogé par la présente loi, l'article 5 ne joue donc pas si le bail est prolongé par les clauses mêmes du contrat, et que, d'autre part, cette indexation soit demandée par le bailleur.

La précision est apportée que si un contrat de bail a été prolongé tacitement, c'est-à-dire si à l'expiration du bail le preneur s'est vu laissé la jouissance de l'immeuble qu'il occupe et que, par conséquent, le contrat n'est pas prolongé en vertu des clauses de la convention, il peut être fait application de l'article 5 si le locataire fait appel à l'application de l'article 4, § 2, c'est-à-dire s'il invoque la prorogation du bail.

La disposition peut, de surcroît, être acceptée, la rétroactivité ayant été écartée. De plus, il convient de remarquer que les gens simples, mal informés, sont en général persuadés que cette indexation annuelle autorisée par la loi s'applique automatiquement à tous les loyers.

Enfin la solution retenue antérieurement, par l'impossibilité d'indexer un loyer d'un bail prorogé d'année en année pourrait provoquer la dégradation du patrimoine immobilier.

Un membre fait observer qu'il y a une contradiction entre les deux alinéas de l'article 5, le premier prévoyant la possibilité pour le bailleur d'exiger l'indexation et le second disposant qu'elle sera effective à dater de la demande adressée au preneur par lettre recommandée à la poste.

Cette possibilité n'est donc, par exemple, nullement soumise à un contrôle du juge de paix et le locataire ne bénéficie d'aucune protection contre l'exigence du propriétaire.

Il lui est répondu que cette indexation est facultative mais que si elle est demandée, elle est néanmoins soumise à une procédure obligatoire et il y a donc un contrôle possible. De même, le montant de l'indexation est limité par l'article 2.

Bezorgdheid wordt uitgesproken in verband met de huurprijs waarop deze indexering toepasselijk is.

Artikel 2, § 1, bepaalt dat de verhoging op het op 31 december 1980 eisbare bedrag van toepassing is.

Vooraf inzake de mondelinge huurovereenkomsten waarbij de contractanten minder garanties hebben, is het van belang te weten of men de aanvankelijk verschuldigde huurprijs in aanmerking dient te nemen, dan wel die huurprijs, verhoogd met de opeenvolgende indexeringen die men had kunnen toepassen indien de huurovereenkomst in een indexering had voorzien.

Men heeft er immers op gewezen dat er een discrepantie bestaat tussen de huurders die vrijwillig of uit onwetendheid de verhoogde huurprijzen betaald hebben en degenen die de wettelijke bepalingen kenden en geweigerd hebben die indexering te betalen indien daarover niets gezegd werd in de overeenkomst.

Daarenboven kan men zich afvragen wat er met de toepassing van artikel 5 gebeurt ingeval ten onrechte verschuldigde sommen betaald werden?

De op 31 december werkelijk betaalde huurprijs behoort immers te stroken met de wet.

Er werd tevens op gewezen dat artikel 6 in de verjaring door verloop van 1 jaar voorziet inzake de vordering betreffende die onverschuldigde betaling of de niet-betaalde sommen die eventueel eisbaar zijn krachtens de indexering.

De Minister verklaart dat iedere terugwerkende kracht terzake uitgesloten is en dat men via deze bepaling geenszins een massa tevoren niet toegepaste indexeringen wil invoeren, ofschoon de huurovereenkomst geen indexeringsclausule bevatte.

Inzake de vrijwillige betaling van de verhoging zowel voor geschreven als voor mondelinge huurovereenkomsten werd tijdens de bespreking van de vorige tijdelijke wet overeengekomen dat die indexering verschuldigd was indien zij aanvaard werd (zie verslag Dupré n° 323/13, 1^o, blz. 11, zitting 1979-1980).

Om aan het geschil een einde te maken en om elke toekomstige betwisting te vermijden beslist de Commissie eenparig dat het voor de toepassing van artikel 5 in aanmerking te nemen bedrag de werkelijk op 31 december 1980 betaalde huurprijs is, in zoverre deze prijs niet hoger is dan het op die datum wettelijk eisbare bedrag.

Het amendement van de heer Levaux, dat ertoe strekt artikel 5 weg te laten, wordt met 13 tegen 2 stemmen verworpen.

Artikel 5 wordt met 13 tegen 3 stemmen aangenomen.

Art. 6

Dit artikel betreft de verjaring door verloop van 1 jaar van elke op deze wet gegronde vordering.

Artikel 6 wordt eenparig aangenomen.

Art. 6bis

De heer Levaux stelt een amendement (Stuk n° 707/2, II) voor, dat ertoe strekt een nieuw artikel 6bis in dit ontwerp in te voegen.

Bij dit nieuwe artikel stelt de heer Levaux voor de verplichte procedure van minnelijke schikking, die in de vorige tijdelijke wetten van toepassing was en welke in dit ontwerp niet langer is opgenomen, opnieuw in deze tijdelijke wetgeving in te lassen.

De Minister wijst erop dat de procedure van minnelijke schikking, die bij de tijdelijke wetgeving verplicht was gemaakt (art. 7 van de wet van 27 december 1977) en welke in het wetsontwerp was behouden, in het voorstel van de

Des inquiétudes sont exprimées quant au montant du loyer sur lequel cette indexation peut s'appliquer.

L'article 2, § 1, stipule que la majoration s'exerce sur le montant légalement exigible au 31 décembre 1980.

Le problème se pose de savoir, surtout en matière de baux verbaux pour lesquels moins de certitudes sont garanties aux contractants, s'il s'agit de prendre en considération le loyer de base dû initialement ou ce loyer majoré des indexations successives qui auraient pu intervenir si la clause d'indexation avait été prévue par le bail.

La remarque est en effet émise qu'une distorsion existe entre les preneurs ayant payé volontairement ou par ignorance les loyers majorés et les preneurs connaissant les dispositions légales et ayant refusé de payer cette indexation non prévue par la convention.

De plus, qu'en est-il de l'application de l'article 5 lorsque des sommes indues ont été payées?

Il faut en effet que le loyer effectivement payé au 31 décembre 1980 soit conforme à la loi.

La remarque est également faite qu'en ce qui concerne l'action relative à ce paiement indu ou aux sommes non payées éventuellement exigibles en vertu de l'indexation, l'article 6 prévoit une prescription par un an.

Le Ministre déclare que toute rétroactivité en la matière est exclue et qu'il ne s'agit aucunement d'introduire par le biais de cette disposition une accumulation d'indexations non intervenues précédemment, alors que le bail ne prévoyait pas de clause en matière d'indexation.

En ce qui concerne le paiement volontaire de la majoration tant en matière de bail écrit, qu'en matière de bail verbal, il avait été convenu lors de la discussion de la loi temporaire précédente que cette indexation était due si elle avait été admise (voir rapport Dupré n° 323/13, 1^o, p. 11, session 1979-1980).

Afin de mettre fin à la controverse et d'éviter toute contestation à l'avenir, la Commission décide à l'unanimité que le montant à prendre en considération pour l'application de l'article 5 est le montant du loyer effectivement payé au 31 décembre 1980, pour autant qu'il ne dépasse pas le montant légalement exigible à cette date.

L'amendement de M. Levaux, tendant à supprimer l'article 5 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 3.

Art. 6

L'article 6 traite de la prescription d'un an de toute action fondée sur cette loi.

L'article 6 est adopté à l'unanimité.

Art. 6bis

M. Levaux dépose un amendement (Doc. n° 707/2, II) dont l'objet est d'insérer un nouvel article 6bis dans le présent rapport.

Par ce nouvel article, M. Levaux propose de réintroduire dans cette législation temporaire, la procédure obligatoire de conciliation préalable qui était en vigueur dans les lois temporaires antérieures et qui n'est plus reprise par le présent projet.

Le Ministre précise que la procédure en conciliation rendue obligatoire par la législation temporaire (art. 7 de la loi du 27 décembre 1977) et maintenue dans le projet de loi n'a pas été reprise par la proposition de M. Storme,

heer Storme niet is opgenomen, omwille van de negatieve resultaten die deze procedure had wanneer personen, die weinig voor een mogelijkheid van minnelijke schikking voelden, verplicht waren tot deze verplichte procedure over te gaan.

Het blijft nochtans mogelijk volgens het gemeene recht (art. 731 Gerechtelijk Wetboek) iedere inleidende hoofdvordering vooraf ter minnelijke schikking voor te leggen aan de rechter die bevoegd is om in eerste aanleg ervan kennis te nemen.

De leden van de Commissie betreuren eenparig deze houding, welke de zowel door de praktijkjuristen als door de vrederechters erkende doeltreffendheid van een procedure negeert, die de verhouding tussen rechtzoekenden en rechtbanken menselijker en de rechtsbedeling toegankelijker heeft gemaakt. Zelfs indien die verzoeningsprocedure soms faalt, zou ze de taak van de rechtbanken toch kunnen verlichten en bepaalde conflicten sneller kunnen oplossen.

De verplichte minnelijke schikking zal zo spoedig mogelijk via een regerings- of en parlementair initiatief opnieuw worden ingesteld.

Het amendement van de heer Levaux wordt met 12 tegen 2 stemmen verworpen.

Art. 7 en 8

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

III. — Stemmingen

Het wetsontwerp wordt met 14 tegen 1 stem en 2 onthoudingen aangenomen.

De Rapporteur,

Mevr. G. RYCKMANS-CORIN

De Voorzitter,

L. REMACLE

eu égard aux résultats négatifs de cette procédure lorsque des personnes peu sensibles à une possibilité de conciliation devaient recourir à cette procédure obligatoire.

Il est cependant toujours possible en vertu du droit commun (art. 731 du Code judiciaire) de soumettre préalablement toute demande principale introductive d'instance à fin de conciliation au juge compétent pour en connaître au premier degré de juridiction.

Les membres de la Commission regrettent unanimement une telle prise de position qui nie l'efficacité reconnue tant par les praticiens que par les juges de paix d'une procédure dont la nature a humanisé considérablement les relations entre justiciables et tribunaux et à rendre l'administration de la justice plus accessible. Même si elle échoue parfois, cette procédure de conciliation pourrait alléger la tâche des tribunaux et résoudre certains conflits plus rapidement.

Cette obligation de conciliation sera établie dès que possible par voie gouvernementale ou parlementaire.

L'amendement de M. Levaux est rejeté par 12 voix contre 2.

Art. 7 et 8

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

III. — Votes

Le projet de loi est adopté par 14 voix contre 1 et 2 abstentions.

Le Rapporteur,

M^{me} G. RYCKMANS-CORIN

Le Président,

L. REMACLE