

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

10 JANVIER 1991

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection
du logement familial**

AMENDEMENTS AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 1357/10)

N° 188 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

**A l'article 2 proposé, insérer l'alinéa suivant
entre le premier et le second alinéa :**

*« Le Roi détermine ce qu'il peut entendre par les
normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. »*

JUSTIFICATION

A défaut de préciser par arrêté royal le contenu de ces
normes élémentaires, cette règle restera lettre morte.

Il faudra évidemment faire référence aux normes exis-
tantes notamment en matière de sécurité.

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 9 : Amendements.
- N° 10 : Rapport.
- N° 11 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

10 JANUARI 1991

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 1357/10)

N° 188 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 2, tussen het eer-
ste en het tweede lid, het volgende lid invoegen :**

*« De Koning bepaalt wat moet worden verstaan
onder vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoon-
baarheid. »*

VERANTWOORDING

Als de inhoud van die elementaire vereisten niet bij
koninklijk besluit wordt gepreciseerd, blijft dat voorschrift
een dode letter.

Vanzelfsprekend zal daarbij moeten worden verwezen
naar de bestaande normen, met name inzake veiligheid.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 9 : Amendementen.
- N° 10 : Verslag.
- N° 11 : Amendementen.

N° 189 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

A l'article 3 au § 4 proposé, insérer l'alinéa suivant entre le deuxième et le troisième alinéa :

« Cette indemnité ne pourra être inférieure à 150 000 francs. »

JUSTIFICATION

Pour que cette faculté reste dérogatoire et limitée, il convient de fixer une indemnité minimale forfaitaire.

N° 190 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 7 proposé par ce qui suit :

« § 7. Un bail peut être conclu, par écrit, pour un terme n'excédant pas une année.

Cette faculté est réservée exclusivement aux locations de biens meublés.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà de cette période d'occupation d'un an, ce bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans ».

JUSTIFICATION

La possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de 3 ans est une exception à la règle générale qui fixe la durée à 9 ans.

Cette disposition fait songer à un contrat à l'essai avec les risques inhérents d'ébranler sérieusement la garantie d'une sécurité de logement.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motifs le bail au terme des 3 premières années, d'augmenter le loyer hors index tous les 3 ans. Les conséquences financières de ces augmentations se répercuteront nécessairement sur le taux d'inflation auquel les bailleurs échapperont puisqu'ils ne seront pas taxés sur ce revenu supplémentaire.

En conséquence, il convient de limiter cette faculté :

— d'une part, en restreignant la durée de ces contrats à court terme à un an, leur existence pouvant être nécessaire dans certains cas (départs à l'étranger, séjour limité en Belgique,...);

— d'autre part, en réservant cette faculté aux seuls biens loués meublés, ce qui évitera des déménagements inutiles.

N° 189 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

In § 4 van het voorgestelde artikel 3, tussen het tweede en het derde lid, het volgende lid invoegen :

« Die vergoeding mag niet minder dan 150 000 frank bedragen. »

VERANTWOORDING

Opdat die mogelijkheid haar afwijkend en beperkt karakter kan behouden, dient een forfaitaire minimumvergoeding te worden vastgesteld.

N° 190 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 7, vervangen door wat volgt :

« § 7. Een huurovereenkomst kan bij geschrift worden gesloten voor een termijn van niet meer dan één jaar.

Die mogelijkheid bestaat uitsluitend voor de overeenkomsten betreffende de huur van gemeubileerde goederen.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van die periode van bewoning van 1 jaar, wordt de overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van 9 jaar »

VERANTWOORDING

De mogelijkheid om in schriftelijke overeenkomsten met een duur van 3 jaar te voorzien, is een uitzondering op de algemene regel die de duur op 9 jaar vaststelt.

Die bepaling heeft veel weg van een overeenkomst op proef, met het risico dat de gewaarborgde woonzekerheid wordt ondergraven.

Dergelijke overeenkomsten bieden de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst na het verstrijken van de 3 eerste jaren zonder motivering te beëindigen en de huurprijs los van de indexkoppeling om de 3 jaar te verhogen. De financiële gevolgen van die verhogingen zullen uiteraard een terugslag hebben op het inflatiepeil, maar de verhuurders zullen daaraan ontsnappen aangezien zij niet worden belast op dat extra inkomen.

Bijgevolg dient die mogelijkheid te worden begrensd :

— enerzijds door de duur van die kortlopende overeenkomsten, die in sommige gevallen noodzakelijk kunnen zijn (vertrek naar het buitenland, kort verblijf in België, ...), tot één jaar te beperken;

— anderzijds door die mogelijkheid alleen toe te staan voor gemeubileerde gehuurde goederen, zodat nutteloze verhuizingen kunnen worden vermeden.

N° 191 DE M. **SIMONS** ET MME **VOGELS**

Art. 2

A l'article 10 proposé, premier alinéa, supprimer les mots « consistant en une somme d'argent ».

JUSTIFICATION

La suppression de ces termes permet d'appliquer la règle d'un maximum de 3 mois de loyers à toutes les formes de garanties locatives.

N° 192 DE M. **SIMONS** ET MME **VOGELS**

Art. 14

Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Cette disposition permet aux bailleurs ayant acquis un bien entre le 31 août 1989 et le 1^{er} mars 1991 d'user d'une faculté à laquelle ils ont renoncé sous l'empire de la loi temporaire.

Outre que cette disposition introduit le principe de rétroactivité, ce qui est en soi contestable, elle donne une deuxième chance à l'acquéreur-bailleur de mettre fin au bail, après avoir créé l'apparence trompeuse d'une sécurité de logement pour le locataire.

N° 193 DE M. **SIMONS** ET MME **VOGELS**

Art. 14

Supprimer le § 4.

JUSTIFICATION

Cette révision de loyer avant terme ne se justifie pas et a pour seul objectif de légitimer la spéculation immobilière.

H. SIMONS
M. VOGELS

N° 191 VAN DE HEER **SIMONS** EN MEVR. **VOGELS**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 10, eerste lid, de zinsnede « die bestaat in een som geld » weglaten.

VERANTWOORDING

Door deze zinsnede weg te laten, kan de regel betreffende het maximumbedrag van drie maanden huur op alle vormen van huurwaarborgen van toepassing worden gemaakt.

N° 192 VAN DE HEER **SIMONS** EN MEVR. **VOGELS**

Art. 14

Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Op grond van deze bepaling kunnen verhuurders die tijdens de periode van 31 augustus 1989 tot 1 maart 1991 een onroerend goed hebben gekocht, gebruik maken van een mogelijkheid waarvan zij krachtens de tijdelijke wet hebben afgezien.

Behalve de in se betwistbare invoering van het beginsel van de terugwerkende kracht behelst deze bepaling voor de koper-verhuurder een tweede mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen, nadat de huurder een schijn van woonzekerheid is geboden.

N° 193 VAN DE HEER **SIMONS** EN MEVR. **VOGELS**

Art. 14

Paragraaf 4 weglaten.

VERANTWOORDING

Het enige doel van deze onverantwoorde mogelijkheid tot voortijdige herziening van de huurprijs bestaat erin de vastgoedspeculatie te bevorderen.