

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

21 MARS 1994

PROPOSITION DE LOI

**relative à l'expiration et à la
résiliation du bail afférent à
un logement familial**

(Déposée par M. Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Lors de l'examen de la nouvelle loi relative aux baux à loyer en 1991, le « *Socialistische Partij* » a mis en garde contre le risque que les possibilités de contournement de cette loi mettent à néant la sécurité de logement qu'elle visait à garantir au locataire. C'est d'ailleurs également afin d'éliminer ces possibilités d'esquiver la loi que le sénateur Erdman a déposé, dès 1992, une proposition de loi (Doc. Sénat n° 150/1, S.E. 1991/1992) modifiant la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Aujourd'hui, nous ne pouvons que constater combien les craintes formulées à l'époque étaient fondées.

D'exception qu'elle était, la conclusion de baux de courte durée (moins de trois ans) est devenue la règle. A l'heure actuelle, il n'est, pour ainsi dire, plus proposé de conclure de bail d'une durée supérieure à trois ans.

Il est aussi fait abondamment usage de la possibilité pour le bailleur de donner congé sans motif (moyennant, il est vrai, le paiement d'une indemnité).

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

21 MAART 1994

WETSVOORSTEL

**betreffende de beëindiging en de
opzeg van de huur van
gezinswoningen**

(Ingediend door de heer Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Toen in 1991 de nieuwe huurwet tot stand kwam, waarschuwde de *Socialistische Partij* voor de achterpoortjes in deze wet, die de nagestreefde woonzekerheid voor de huurder zouden uithollen. Daarom ook dat reeds in 1992 door Senator Erdman een wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur werd ingediend om deze achterpoorten te sluiten (Stuk Senaat n° 150/1, B.Z. 1991/1992). Ondertussen kunnen wij slechts vaststellen hoe gegrond onze toenmalige waarschuwingen waren.

De mogelijkheid om contracten van korte duur (minder dan 3 jaar) te sluiten, is van uitzondering regel geworden. Vandaag de dag wordt omzeggens geen enkel contract voor langer dan 3 jaar meer aangeboden.

Ook de mogelijkheid om de huurder ongemotiveerd op te zeggen (weliswaar met vergoeding) wordt massaal gebruikt.

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

La raison en est simple : le bien doit rapporter un maximum. Or, à chaque nouvelle location du bien — à un nouveau preneur ou au même locataire —, le bailleur peut fixer librement le montant du loyer, ce qui lui permet de prendre dans la poche du locataire quelques milliers de francs supplémentaires.

Ainsi donc, il y a longtemps que la sécurité de logement n'existe plus et que les prix des loyers flambent. Les chiffres des deux dernières années démontrent que les loyers ont augmenté de deux à trois fois plus vite que l'indice des prix.

Il y a tout lieu de craindre que les mesures gouvernementales prises dans le cadre du Plan global n'entraînent une nouvelle multiplication de ces situations intolérables et de ces abus. Ces mesures prévoient en effet une augmentation du précompte immobilier à charge des propriétaires d'habitations données en location. En outre, les revenus provenant des loyers seront liés à l'index-santé comme les revenus du travail.

Les propriétaires pourraient donc être encore davantage tentés de résilier les baux en cours en vue d'augmenter ensuite le loyer.

Le gouvernement a bien précisé que ces mesures ne pouvaient être répercutées sur les locataires, mais il n'a pris aucune disposition pour qu'il en soit ainsi.

Nous estimons que le blocage temporaire des possibilités de résiliation constitue la seule solution.

Il permettrait tout à la fois :

1. de maîtriser à nouveau les loyers, et
2. de disposer de la marge et du temps nécessaires en vue d'évaluer et d'adapter la loi actuelle sur les baux.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi s'applique aux baux à loyer et aux autres baux à titre onéreux qui confèrent la jouissance de tout ou partie d'un immeuble, meublé ou non, affecté au logement familial.

Elle ne s'applique pas aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

De reden is eenvoudig : maximaal financieel rendement. Bij elke nieuwe verhuring — met een nieuwe of dezelfde huurder — kan de huurprijs vrij bepaald worden. Gewoonlijk moet de huurder er een paar briefjes van duizend bovenop leggen.

Van woonzekerheid is er dus al geen sprake meer en de huurprijzen stijgen enorm. Berekeningen wijzen uit dat de jongste 2 jaar de huurprijzen 2 tot 3 keer sneller stijgen dan de index.

Het gevaar is levensgroot dat deze wantoestanden en misbruiken nog zullen toenemen met de regeringsmaatregelen in het Globaal Plan. Daarin is immers voorzien dat de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaars van huurwoningen verhoogd wordt. En dat de huurinkomsten — zoals deze uit arbeid — gekoppeld worden aan de gezondheidsindex.

Kortom, de eigenaars zouden zich nog sneller geïrriteerd kunnen voelen om de lopende contracten te beëindigen en op die manier de huurprijs op te trekken.

Weliswaar heeft de Regering gesteld dat deze maatregelen niet verhaald kunnen worden op de huurder, maar tot op heden is het bij woorden gebleven.

Wij zijn de mening toegedaan dat een tijdelijke blokkering van de opzegmogelijkheden de enige uitweg is uit deze problemen.

Op die manier worden :

1. de huurprijzen opnieuw aan banden gelegd;
2. er is ruimte en tijd voor een ernstige evaluatie en aanpassing van de actuele huurwet.

R. LANDUYT

WETSVOORSTEL

Artikel 1

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op de huurovereenkomsten en op de andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van een dergelijk goed, indien deze zijn bestemd als gezinswoning.

Zij zijn niet van toepassing op de handels- of huurovereenkomsten of de pachtcontracten.

Art. 2

Les baux venant à échéance ou qui sont résiliés après l'entrée en vigueur de la présente loi par l'effet d'un congé donné au bailleur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1996.

Les effets des congés en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont suspendus durant la prorogation.

Le preneur bénéficie de la prorogation, y compris à l'égard de celui qui acquiert le bien loué à titre gratuit ou onéreux.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer ou mettre fin à la prorogation.

Sauf accord entre les parties, le preneur doit, dans ce cas, respecter un préavis de trois mois.

Art. 4

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

Art. 5

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

2 mars 1994.

Art. 2

De huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze wet vervallen of eindigen door opzeg van de huur aan de verhuurder, worden verlengd tot 31 december 1996.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet, worden geschorst gedurende de verlenging.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed tegen betaling of gratis verkrijgt.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een opzeg van 3 maanden in acht nemen.

Art. 4

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

Art. 5

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

2 maart 1994.

R. LANDUYT