

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

20 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 10

Remplacer le dernier alinéa du littéra a) par ce qui suit :

« L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée. »

JUSTIFICATION

Cet article n'est pas rédigé avec toute la précision souhaitable. Il stipule que l'indice de départ sera toujours l'indice de décembre 1983. Les auteurs de l'article ont probablement supposé que l'adaptation de 1984 pourrait avoir lieu le 1^{er} janvier, c'est pourquoi ils ont choisi l'indice d'un an auparavant (donc celui de décembre 1982) comme indice de départ.

Ce raisonnement n'est cependant pas tout à fait exact. Quand l'adaptation pourra-t-elle être demandée en 1984 ? « A partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer », stipule le premier alinéa de l'article 10, a). Quand se situe la dernière adaptation légalement exigible du loyer ? « A partir du 1^{er} janvier 1983 et pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation », stipule l'article 2, § 1, de la loi du 30 décembre 1983. Dans la pratique, il se fait que pour de nombreux contrats, y compris ceux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, qui sont entrés en vigueur à la fin de l'année, l'adaptation n'a été demandée qu'au jour anniversaire du début du bail. Ceci signifie donc que pour de nombreux contrats datant d'avant le 1^{er} janvier 1981, l'adaptation ne pourra être demandée qu'en 1984, au 1^{er} octobre, au 1^{er} novembre, au 1^{er} décembre...

Si nous faisons un rapide calcul nous constatons qu'en appliquant la formule de l'article 10, a), nous obtenons un loyer supérieur à celui que l'on aurait obtenu en appliquant l'indexation intégrale du loyer de base. En d'autres termes par l'application de cette loi la limitation des loyers de ces dernières années est entièrement supprimée et l'on aboutit même à un résultat contraire !

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 8 : Amendements.
- N° 9 : Rapport.
- N°s 10 à 12 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

20 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 10

Het laatste lid van letter a) vervangen door wat volgt :

« Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de aanpassing volgens de voormelde wet had kunnen geschieden. »

VERANTWOORDING

Dit artikel is niet zeer zorgvuldig opgesteld. Het bepaalt dat als aanvangsindexcijfer steeds het indexcijfer van december 1982 zal gebruikt worden. Vermoedelijk gingen de opstellers er van uit dat de aanpassing in 1984 zou mogen gebeuren op 1 januari, en namen daarom het indexcijfer van één jaar voordien (dat van december 1982 dus) als aanvangsindexcijfer.

Maar deze redenering is natuurlijk niet volledig juist. Wanneer mag de aanpassing in 1984 gevraagd worden ? « Vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs », lezen we in de eerste alinea van artikel 10, a). Wanneer was de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs ? « Vanaf 1 januari 1983 en voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing », bepaalt artikel 2, § 1, van de wet van 30 december 1983. Nu is de praktijk zo dat voor veel contracten, ook van voor 1 januari 1981, die in werking traden op het einde van het jaar, de aanpassing slechts gevraagd werd op de verjaardag van het begin van de huur. Dat betekent dus dat een pak contracten van voor 1 januari 1981 de aanpassing in 1984 slechts zal kunnen gevraagd worden op 1 oktober, 1 november, 1 december...

Wat levert nu een kleine berekening op ? Dat de toepassing van de formule van artikel 10, a), een huurprijs geeft die hoger ligt dan de volledige indexering van de basishuurprijs ! M.a.w. : de toepassing van deze wet maakt dat niet alleen de huurprijsbeperking van de laatste jaren volledig ongedaan wordt gemaakt, maar zelfs dat het tegenovergestelde resultaat wordt bereikt !

Zie :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 8 : Amendementen.
- N° 9 : Verslag.
- N°s 10 tot 12 : Amendementen.

Prenons un exemple. Un bail est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5 000 F. Chaque année, au 1^{er} décembre, le loyer est adapté au coût de la vie. En décembre 1983 nous obtenons donc un loyer de 5 955 F.

Quel sera le loyer adapté en 1984 ? Nous appliquons l'article 10, a). Le 1^{er} décembre 1984 le loyer peut être augmenté selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer légalement exigible en 1983} \times \text{le nouvel indice}}{\text{indice de décembre 1982}}$$

$$\text{Nous obtenons le montant suivant : } \frac{5\,955 \times 195,06}{171,95} = 6\,755 \text{ F.}$$

Pour le nouvel indice nous sommes évidemment obligés d'utiliser une évaluation de l'indice des prix pour le mois de novembre 1984.

Quel serait le loyer adapté en 1984 si l'on avait appliqué une indexation intégrale ? La formule à utiliser est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

$$\text{Ce qui nous donne } \frac{5\,000 \times 195,06}{146,64} = 6\,650 \text{ F.}$$

La conclusion est claire. En appliquant l'article 10, a), nous obtenons un loyer de 6 755 F, ce qui représente 105 F de plus que le loyer obtenu par une indexation intégrale. D'autres exemples donnent les mêmes résultats. Prenons un bail qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 1980. La loyer de base s'élève à 5 000 F. Le loyer adapté pour 1984 s'élève à 6 722 F alors qu'en cas d'indexation intégrale il ne s'élèverait qu'à 6 686 F.

Dans un nombre important de cas l'application de l'article 10, a), annule donc la limitation des loyers ou donne même un résultat contraire. Il s'agit d'une manière étrange, et en tous cas peu équitable, de légiférer. C'est pour ces motifs que nous présentons cet amendement.

Wij nemen een voorbeeld. Een huurcontract dat in werking trad op 1 december 1980. Basishuurprijs is 5 000 F. Op 1 december van elk jaar wordt de huurprijs, met de jaarlijkse percentages, aan de kosten van levensonderhoud aangepast. Dat geeft ons in december 1983 een huurprijs van 5 955 F.

Wat wordt de aangepaste huurprijs in 1984 ? We passen artikel 10, a), toe. Op 1 december 1984 mag de huurprijs verhoogd worden volgens deze formule :

$$\frac{\text{wettelijke eisbare huur in 1983} \times \text{nieuwe index}}{\text{index december 1982}}$$

$$\text{Dat wordt : } \frac{5\,955 \times 195,06}{171,95} = 6\,755 \text{ F. Als nieuwe index zijn we}$$

natuurlijk verplicht een prognose voor het indexcijfer van november 1984 te gebruiken.

Wat zou de aangepaste huurprijs in 1984 worden, als we volledig zouden indexeren ? Dan moet we deze formule gebruiken :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

$$\text{Dit geeft } \frac{5\,000 \times 195,06}{146,64} = 6\,650 \text{ F.}$$

De conclusie is duidelijk. Artikel 10, a), geeft het bedrag 6 755 F als aangepaste huurprijs, dit is 105 F meer dan een volledige indexering. Soortgelijke voorbeelden leveren dezelfde resultaten op. Een huurcontract van 1 november 1980, basishuurprijs 5 000 F : de aangepaste huurprijs in 1984 wordt 6 722 F, de volledige indexering slechts 6 686 F.

De toepassing van artikel 10, a), doet dus in een pak gevallen de gevolgen van de huurprijsbeperking teniet, of zorgt zelfs voor het omgekeerde resultaat. Dat is een zeer bizarre, en in elk geval een onrechtvaardige manier van wetgeven. Vandaar dit amendement.

L. VAN DEN BOSSCHE