

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

14 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. RISOPOULOS

Art. 2.

Compléter le § 1 par ce qui suit :

« L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1981. Pour les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1982 ».

JUSTIFICATION

La suppression pure et simple de l'ancien article 2 du projet appelle un meilleur équilibre du nouveau texte.

Il est normal et souhaitable de n'appliquer qu'une seule adaptation par an.

Pareillement, il est équitable que l'adaptation puisse être demandée dès le 1^{er} janvier 1982 s'il s'agit de baux ayant plus d'un an d'existence.

En revanche, pour les baux tout récents, le choix de la date anniversaire non de l'entrée en vigueur mais de la signature d'un bail conclu pendant l'année qui prend fin, ressortit au même sentiment d'équité et d'équilibre.

B. RISOPOULOS.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

14 DECEMBER 1981

WETSONTWERP

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

I. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER RISOPOULOS

Art. 2.

Paragraaf 1 aanvullen met wat volgt :

« De aanpassing zal slechts een maal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst, voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1981 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1982 geschieden ».

VERANTWOORDING

Nu het vroegere artikel 2 van het ontwerp volledig is weggevallen moet de nieuwe tekst evenwichtiger worden opgesteld.

Er hoeft normaal slechts één enkele aanpassing per jaar plaats te vinden.

Bovendien is het billijk dat de aanpassing vanaf 1 januari 1982 kan worden geëist voor huurovereenkomsten die meer dan één jaar oud zijn.

Voor de nieuwste huurovereenkomsten die in het afgelopen jaar werden gesloten daarentegen, moet in dezelfde geest van billijkheid en evenwicht worden gekozen voor de verjaardag van de ondertekening van de overeenkomst en niet van de inwerkingtreding ervan.

Zie :

12 (1981-1982):

- N° 1: Wetsontwerp.
- N° 2 en 3: Amendementen.
- N° 4: Verslag.
- N° 5: Amendementen.

Voir :

12 (1981-1982):

- N° 1: Projet de loi.
- N° 2 et 3: Amendements.
- N° 4: Rapport.
- N° 5: Amendements.

II. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. FEDRIGO

Article 1bis (nouveau).

Insérer un article 1bis (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 1bis. — § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

» Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

» Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

» Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

» L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail est entré en vigueur. En cas de modifications du loyer prévues ou autorisées par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets. »

Art. 5.

A la première ligne, supprimer les mots « conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et ».

JUSTIFICATION

La suppression de l'ancien article 2 vide le projet de loi d'une partie importante de son contenu, à savoir la mise en place de « garde-fous » protégeant les locataires d'augmentations arbitraires de leur loyer.

Dans ces conditions, le projet de loi initial, bien que non satisfaisant, pour les locataires comme pour les propriétaires, nous semble devoir être au moins reconduit, ne fût-ce qu'en raison de son impact sur la maîtrise de l'inflation.

D. FEDRIGO.

II. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER FEDRIGO

Artikel 1bis (nieuw).

Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

» De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule : basis-huurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

» De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of betaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

» Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

» Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben. »

Art. 5.

Op de eerste en op de tweede regel, de woorden « afgesloten vóór 1 januari 1978 en » weglaten.

VERANTWOORDING

Ingevolge de opheffing van het vroegere artikel 2 verliest het wetsontwerp een belangrijk gedeelte van zijn inhoud, te weten de waarborg waardoor de huurders beschermd werden tegen willekeurige huurprijsverhogingen.

Derhalve zijn wij van oordeel dat het oorspronkelijke wetsontwerp — alhoewel het ontoereikend was zowel voor de huurders als voor de eigenaars — ten minste in zijn vroegere vorm moet worden hersteld, al ware het maar om de inflatietrend te beheersen.