

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1974

10 JUILLET 1974

PROPOSITION DE LOI

réglementant les loyers des habitations.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le loyer est un poste important du budget familial. Mais il ne figure pas parmi ceux qui déterminent l'indice des prix à la consommation. De nombreux propriétaires lient cependant les loyers à cet indice, même lorsque la nécessité n'en est pas démontrée.

Dans une période d'inflation, les augmentations de loyer se succèdent à une cadence accélérée, de sorte que les locataires sont touchés deux fois, d'abord, par les hausses de prix des biens de consommation et, immédiatement après, par l'augmentation des loyers.

Le fait que, mis à part les dispositions de la loi du 29 janvier 1974 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, aucune mesure restrictive n'ait été prise dans le domaine de la fixation des loyers constitue un encouragement à l'arbitraire et à la spéculation immobilière.

Le régime qui est établi à l'article 1 et qui prévoit qu'un coefficient peut être fixé par arrêté royal, permettra à la présente proposition de loi d'être également efficace en dehors de la période d'inflation. Le coefficient sera d'application à une date fixée par l'arrêté royal. Avant cette date, les loyers resteront bloqués.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes et de celles qui sont prévues à l'article 3 de la présente loi, les loyers d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage principal d'habitation ne peuvent, nonobstant toute

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1974

10 JULI 1974

WETSVOORSTEL

tot regeling van de huurprijzen van woningen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Huishuur betekent een gevoelige post op het gezinsbudget. Nochtans komt de huishuur niet voor op de posten die het indexcijfer van de consumptiegoederen bepalen. Vele eigenaars passen echter deze index toe op de huishuren. Zelfs indien de noodzaak ervan niet is bewezen.

In een inflatieperiode volgen de huishuurstijgingen elkaar op in een versneld tempo. De huurders worden hierdoor dubbel getroffen : prijsstijgingen van de consumptiegoederen en onmiddellijk daaropvolgend, verhoging van de huurprijzen.

Het ontbreken — behoudens de bepalingen van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden — van iedere beperkende maatregel inzake vaststelling van huishuren, werkt de willekeur en de speculatie in onroerende goederen in de hand.

De in artikel 1 voorziene regeling waarbij via een koninklijk besluit een coëfficiënt kan bepaald worden, maakt dit wetsvoorstel ook doeltreffend buiten de inflatieperiode om. Het coëfficiënt wordt van toepassing op een tijdstip door het koninklijk besluit bepaald. Vóór dit tijdstip blijven de huishuren geblokkeerd.

J. MANGELSCHOTS.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden en behoudens het bepaalde van artikel 3 van onderhavige wet, mogen de huurprijzen voor gebouwde onroerende goederen of gedeelten ervan, die hoofdzake-

clause ou convention contraire, être augmentés que d'un coefficient à fixer par le Roi.

Art. 2.

En cas de nouveau bail ou de prorogation de bail, le loyer initial ne peut dépasser celui qui était exigible à la fin du bail précédent pour le même immeuble.

Art. 3.

En cas d'exécution de travaux de transformation ou d'aménagement qui augmentent la valeur locative de l'immeuble loué ou en cas de circonstances exceptionnelles qui alourdissent anormalement les charges locatives du bailleur, le juge de paix du canton où est situé l'immeuble peut autoriser une augmentation du loyer supérieure au coefficient visé à l'article 1.

Le juge statue en équité, compte tenu de la situation du preneur et du bailleur.

19 juin 1974.

lijk als woning dienen, niettegenstaande elk strijdig beding of strijdige overeenkomst slechts verhoogd worden volgens een door de Koning te bepalen coëfficiënt.

Art. 2.

In geval van een nieuwe huurovereenkomst of verlenging van huurovereenkomst mag de huurprijs bij de aanvang niet hoger zijn dan deze geldend op het ogenblik van het beëindigen van de vorige overeenkomst betreffende hetzelfde goed.

Art. 3.

Ingeval van verbouwings- of veranderingswerken die de huurwaarde van het verhuurde goed doen stijgen of ingeval van buitengewone omstandigheden die de huurlasten voor de verhuurder abnormaal verhogen, kan de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, een verhoging van de huurprijs toestaan die de in artikel 1 voorziene coëfficiënt overschrijdt.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid rekening houdend met de toestand van de verhuurder en de huurder.

19 juni 1974.

J. MANGELSCHOTS,
R. URBAIN,
G. MATHOT,
F. HUBIN,
R. GONDRY.