

Chambre des Représentants

SESSION 1985-1986

18 DÉCEMBRE 1985

PROPOSITION DE LOI

**rétablissant le parallélisme entre la modération
des loyers et la modération des salaires**

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Comme chacun le sait, le Gouvernement précédent, dit Martens V, a imposé, dans le cadre de son plan d'assainissement une modération des salaires et des loyers dont les effets se poursuivront en 1986. La modération salariale consiste à supprimer une tranche d'indexation au cours des années 1984, 1985 et 1986, ce qui se traduit concrètement pour les travailleurs par une perte de pouvoir d'achat de 2 % en 1984, 4 % en 1985 et 6 % en 1986. En ce qui concerne les loyers, la modération est appliquée avec un décalage d'un an. C'est ainsi que la première modération des loyers, qui consiste à réduire l'ajustement des loyers de 2 %, n'a été appliquée qu'en 1985.

Mais la loi du 22 janvier 1985 présente une lacune grave pour ce qui est de la modération des loyers en 1986 et 1987. Il faudrait en effet, en toute équité, que la modération des loyers soit égale à la modération des salaires et des traitements et qu'elle passe, de façon cumulative, de 2 % en 1985 à 4 % en 1986 et à 6 % en 1987. Il ne fait d'ailleurs aucun doute que telle était bien la volonté du Gouvernement Martens V et de sa majorité parlementaire. Le Premier Ministre, le Ministre de la Justice ainsi que les porte-parole des partis de la majorité ont du reste affirmé à plusieurs reprises, lors de l'annonce du plan d'assainissement et de la discussion des articles de la loi du 22 janvier 1985 relatifs à la modération des loyers, que la modération des salaires et la modération des loyers devraient être parallèles et que l'effort consenti par les bailleurs devrait être égal à celui consenti par les travailleurs.

Or, il faut bien constater que la modération des loyers n'est pas égale à la modération des salaires, puisqu'elle n'a

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1985-1986

18 DECEMBER 1985

WETSVOORSTEL

**tot herstelling van de gelijkmatigheid tussen de
huurprijsmatiging en de looninlevering**

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Zoals men weet heeft de vorige Regering, Martens V, in het kader van haar spaarplan zowel een loonmatiging als een huurprijsmatiging opgelegd, die beide nog doorlopen in 1986. De loonmatiging bestaat er in dat in de jaren 1984, 1985 en 1986 telkens één aanpassing van de lonen en wedden aan de stijging van het indexcijfer wordt overgeslagen, waardoor de werknemers in 1984 2 % minder loon ontvingen en in 1985 4 % minder. Einde 1986 zullen zij 6 % minder verdienen. De huurprijsmatiging volgt telkens een jaartje later. In 1985 trad die in zijn eerste fase, en werden de aanpassingen van de huurprijzen verminderd met 2 %.

Maar voor de huurprijsmatiging in 1986 en 1987 stelt de wet van 22 januari 1985 een ernstig probleem. Een minimum aan rechtvaardigheid vereist dat de huurprijsmatiging gelijkmatig is aan de matiging van lonen en wedden, en dat ze dus ook cumulatief stijgt van 2 % in 1985, over 4 % in 1986 tot 6 % in 1987. Nu was dat blijkbaar ook de uitdrukkelijke bedoeling van de Regering Martens V en van de parlementaire meerderheid die haar steunde. Zowel bij de aankondiging van het spaarplan, als bij de bespreking in het parlement van de artikelen over de huurprijsmatiging in de wet van 22 januari 1985, hebben de Eerste Minister, de Minister van Justitie en de woordvoerders van de meerderheidspartijen bij herhaling beklemtoond dat de loonmatiging en de huurprijsmatiging parallel moeten zijn, dat de inlevering door verhuurders gelijkmatig moet zijn aan de inlevering door werknemers.

Welnu, spijtig genoeg is de huurprijsmatiging *niet* gelijkmatig aan de loonmatiging. De huurprijsmatiging is niet,

pas, contrairement à cette dernière, d'effet cumulatif (2 %, 4 %, 6 %) et reste chaque fois limitée à 2 %. Au cours de la discussion de la loi du 22 janvier 1985, nous avons souligné plus d'une fois que le texte de cette loi comportait une erreur et nous avons présenté des amendements visant à le rectifier (Ces explications techniques sont reprises dans le commentaire de l'article unique). À l'époque, le Ministre de la Justice et les groupes de la majorité réfutèrent notre point de vue en affirmant que le texte légal impliquait bel et bien un parallélisme entre les deux modérations, en foi de quoi nos amendements furent rejetés.

Chacun a pu constater depuis lors que le texte de l'article 2 de la loi du 22 janvier 1985 comporte bien une erreur, puisque l'alignement de la modération des loyers et des salaires n'est réalisé qu'en 1985 et non, tant s'en faut, en 1986 et 1987.

Outre les données techniques fournies ci-après et dont l'exactitude ne peut être mise en doute, nous signalerons encore quelques textes qui confirment notre thèse :

1° une étude réalisée par la faculté de droit de l'université de Gand dont il ressort, après calcul du montant de la modération pendant trois années, que l'effort de modération ne porte que sur un an (2 % au lieu de 6 %);

2° la doctrine: voir notamment Hubeau, Lippens et Vande Lanotte, *De nieuwe huurwet in 1985*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, p. 30-31: Fout in de berekening van de matiging voor 1986 en 1987;

3° Last but not least, la brochure «*Loi sur les loyers 1985*» éditée par le Ministère de la Justice et préparée par le Ministre lui-même. Aux pages 10 à 12, cette brochure explique comment il convient de calculer la modération pendant trois ans. Il ressort clairement de ces explications que la modération n'a aucun caractère cumulatif (2, 4, 6 %) et que l'effort de modération de 2 % porte en fait uniquement sur l'année 1985.

Le Ministre de la Justice lui-même a donc compris, lorsqu'il s'est agi d'expliquer concrètement la loi, que le texte de l'article 2 ne permettait pas d'appliquer une modération des loyers égale à celle des salaires.

Maintenant qu'il a été démontré à suffisance que l'article 2 de la loi du 22 janvier 1985 contenait une erreur, il s'agit de réparer celle-ci au plus vite. Cela peut encore se faire avant le 31 décembre 1985; il existe d'ailleurs un précédent. La loi sur les loyers du 29 décembre 1983 contenait elle aussi une erreur, qui fut corrigée à la suite d'une initiative parlementaire de M. B. Risopoulos (initiative qui s'est traduite par la loi du 23 novembre 1984). Cette fois encore, il est possible de réparer cette erreur manifeste et de faire concorder le texte de la loi avec la volonté explicite du Gouvernement, du Ministre de la Justice et du Parlement.

La volonté de corriger cette erreur a d'ailleurs été exprimée à diverses reprises au cours de l'année écoulée, et ce, même au sein des partis de la majorité parlementaire. Lors d'un débat qui s'est déroulé à Gand le 16 janvier 1985, des orateurs du C.V.P. et du P.V.V. ont exprimé la volonté de réexaminer ce texte et ont déclaré que les deux partis de la majorité modifieraient la loi sur les loyers s'il ressortait de cet examen que la modération des loyers n'était pas alignée sur celle des salaires. Dans son memorandum adressé au futur Gouvernement, l'A.C.W. a, lui aussi, préconisé une modération cumulée de trois fois 2 %.

Si l'on entend traiter équitablement les différentes catégories de la population et demander à chacune une modéra-

zoals de loonmatiging, cumulatief (2 %, 4 %, 6 %), maar blijft gedurende drie jaar ongeveer 2 %. Tijdens de bespreking van de wet van 22 januari 1985 in de Kamer hebben we verschillende malen gewezen op de onjuist opgestelde wettekst, en hebben we amendementen ingediend om die tekst te verbeteren (we herhalen die technische uitleg nog eens bij de toelichting bij het enig artikel). Toen werden onze amendementen afgewezen, waarbij zowel de Minister van Justitie als de fracties van de meerderheid argumenteerden dat het parallelisme en de gelijkmatigheid tussen loon- en huurprijsmatiging wel degelijk werden gerespecteerd.

Ondertussen zal iedereen wel ingezien hebben dat de tekst van artikel 2 van de wet van 22 januari 1985 wel een duidelijke fout bevat, waardoor de huurprijsmatiging in 1985 wel gelijke tred houdt met de loonmatiging, maar daar in 1986 en 1987 ver onder blijft.

Vooreerst is de technische uitleg, die we hieronder verschaffen, onbetwistbaar juist. Ten overvloede verwijzen we nog naar :

1° een studie uitgevoerd aan de rechtsfaculteit van de R.U.G., die de matiging gedurende drie jaar berekent, en tot het besluit komt dat er slechts éénmaal een matiging wordt doorgevoerd (2 in plaats van 6 %);

2° de commentaren in de rechtsleer: zie bv. Hubeau, Lippens en Vande Lanotte, *De nieuwe huurwet in 1985*, Antwerpen Kluwer Rechtswetenschappen, p. 30-31: Fout in de berekening van de matiging voor 1986 en 1987;

3° last but not least, de brochure van het Ministerie van Justitie, met als titel «*De huurwet 1985*», uitgegeven onder verantwoordelijkheid en met een voorwoord van de Minister van Justitie. Op de pagina's 10 tot 12 van deze brochure wordt uitgelegd hoe de matiging gedurende drie jaar moet worden berekend. Uit deze uitleg blijkt duidelijk dat de matiging helemaal niet cumulatief (2, 4, 6 %) is, maar dat er alleen in 1985 daadwerkelijk 2 % wordt ingeleverd.

Ook de Minister van Justitie heeft dus, wanneer de wet concreet moest worden uitgelegd, ingezien dat de tekst van artikel 2 niet tot een gelijkmatige huurmatiging leidt of kan leiden.

Nu de fout in artikel 2 van de wet van 22 januari 1985 ten overvloede is vastgesteld, komt het er op aan deze zo snel mogelijk te herstellen. Dat kan nog tot 31 december 1985. Er is trouwens een precedent. Ook in de huurwet van 29 december 1983 was een fout geslopen, die na een parlementair initiatief van B. Risopoulos (dat uitmondde in de wet van 23 november 1984) werd hersteld. Ook nu is het nog mogelijk om een duidelijke fout recht te zetten, en de wettekst alsnog in overeenstemming te brengen met de uitdrukkelijke bedoeling van de Regering, van de Minister van Justitie, en van het Parlement.

De bereidheid om deze fout te herstellen is dit jaar trouwens reeds enkele malen gebleken, ook bij de partijen van de parlementaire meerderheid. Op een debat in Gent op 16 januari 1985 hebben sprekers van C.V.P. en P.V.V. verklaard dat ze deze tekst opnieuw willen onderzoeken en, wanneer uit dit onderzoek blijkt dat de matiging niet parallel verloopt met die van de lonen, dat de beide meerderheidspartijen dan de huurwet zullen wijzigen. In het A.C.W.-memorandum aan de toekomstige Regering wordt eveneens gepleit voor een gecumuleerde 3 maal 2 %-inlevering.

Wanneer men de verschillende categorieën van de bevolking rechtvaardig wil bejegenen, en van hen een gelijk-

tion identique, il y a lieu de modifier l'article 2 de la loi du 22 janvier 1985. Agir autrement, cela reviendrait à affirmer que les travailleurs doivent consentir un effort trois fois plus important que les bailleurs, ce qui constituerait une injustice flagrante. Nous osons dès lors croire que le Parlement aura à cœur d'examiner et d'adopter la présente proposition avant le 31 décembre 1985.

Commentaire de l'article unique

Si l'on applique l'article 2 de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales pendant trois ans, on constate qu'il n'y a pas de parallélisme entre la modération salariale et la modération des loyers. La modération salariale implique que l'adaptation des salaires à l'augmentation de l'indice des prix est réduite de 2% en 1984, de 4% en 1985 et de 6% en 1986. L'adaptation des loyers doit donc également être réduite de 2% en 1985, de 4% en 1986 et de 6% en 1987. Mais l'application de l'article 2 ne permet pas d'arriver à ce résultat.

Prenons par exemple un bail conclu et entrant en vigueur le 1^{er} janvier 1984, prévoyant un loyer de base de 10 000 F et comportant une clause d'indexation. Pour la simplicité, nous supposons que l'indice des prix augmente de 6% au cours de chacune des trois années.

— Le loyer de 1985 ne pose pas de problème. Normalement, il pourrait être augmenté de 6% au 1^{er} janvier et passer à 10 600 F. Ce montant est diminué de 2% de 10 000 F et est donc fixé à 10 400 F. La modération représente 2% et est égale à la modération salariale.

— Le loyer en 1986. L'adaptation appliquée conformément aux clauses contractuelles et à l'article 1728bis du Code civil porte le loyer à 11 200 F au 1^{er} janvier 1986. Ce montant est diminué de 2% du loyer exigible en décembre 1985, soit de 2% de 10 400 F, à savoir 208 F. Le nouveau loyer s'élève à 10 992 F et subit toujours une modération de 2%.

— Le loyer en 1987. Après l'adaptation normale, le loyer s'élève à 11 800 F. Ce montant est diminué de 2% du loyer exigible en décembre 1985, soit de 2% de 10 992 F, à savoir 220 F. Le nouveau loyer s'élève à 11 580 F et subit toujours une modération de 2%.

Ce problème a également été soulevé lors de la discussion parlementaire de la loi de redressement contenant des dispositions sociales, notamment au sein de la Commission de la Justice de la Chambre où le Ministre de la Justice a soutenu que la modération des loyers devait être cumulative et qu'elle l'était en vertu de l'article 2 précité. Le Ministre a renvoyé à ce propos à un calcul figurant dans le rapport de la Commission de la Justice du Sénat. Si l'on compulse ce rapport et si l'on applique la formule qui y est donnée comme exemple, on arrive une fois de plus au même résultat: la modération des loyers représente toujours environ 2% en 1986 et en 1987.

Le texte de l'article 2 est rédigé de telle sorte que la modération est d'environ 2% au cours de chacune des trois années et ne peut être cumulative, contrairement à la modération salariale.

waardige inlevering wil vragen, dan moet men artikel 2 van de wet van 22 januari 1985 wijzigen. Wie dat weigert, zegt met zoveel woorden dat werknemers drie maal zoveel moeten inleveren als verhuurders. Vermits dit een uiterst flagrante onrechtvaardigheid zou inhouden, durven wij geloven dat het parlement snel, en alleszins vóór 31 december, dit voorstel zal willen behandelen en goedkeuren.

Toelichting bij het enig artikel

Als we artikel 2 van de herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen gedurende drie jaar toepassen, stellen we vast dat er geen sprake is van parallelisme tussen loon- en huurprijsmatiging. De loonmatiging betekent dat de aanpassing van het loon aan de stijging van het indexcijfer in 1984 verminderd wordt met 2%, in 1985 met 4% en in 1986 met 6%. Dus moet ook de aanpassing van de huurprijzen in 1985 met 2%, in 1986 met 4% en in 1987 met 6% verminderd worden. Maar de toepassing van artikel 2 geeft dit resultaat niet.

Een voorbeeld. Een huurovereenkomst die afgesloten wordt en in werking treedt op 1 januari 1984 met een basishuurprijs van 10 000 F, en een contractueel beding over indexaanpassing. Voor de eenvoud van het voorbeeld veronderstellen we dat het indexcijfer gedurende drie jaar telkens met 6% stijgt.

— De huurprijs in 1985 stelt geen probleem. Normaal zou hij op 1 januari mogen stijgen met 6%, tot 10 600 F. Hij wordt verminderd met 2% van 10 000 F, tot 10 400 F. Er is een matiging van 2%, parallel met de loonmatiging.

— De huurprijs in 1986. De aanpassing volgens de contractuele bedingen en volgens artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek brengt de huurprijs op 1 januari 1986 naar 11 200 F. Deze prijs wordt verminderd met 2% van de eisbare huurprijs in december 1985, dus met 2% van 10 400 F, dus met 208 F. De nieuwe huurprijs wordt 10 992 F, of nog steeds een matiging van 2%.

De huurprijs in 1987. De normale aanpassing geeft 11 800 F. Deze prijs wordt verminderd met 2% van de eisbare huurprijs in december 1986, dus met 2% van 10 992 F, dus met 220 F. De nieuwe huurprijs wordt 11 580 F, of nog steeds een matiging van 2%.

Dit probleem werd ook opgeworpen bij de parlementaire bespreking van de herstellwet houdende sociale bepalingen, o.m. in de Commissie voor de Justitie van de Kamer. De Minister van Justitie hield in de Commissie vol dat de huurprijsmatiging cumulatief moet werken en volgens de tekst van het genoemde artikel 2 ook cumulatief werkt. De Minister verwees daarbij naar een berekening in het Verslag van de Commissie voor de Justitie van de Senaat. Als men dat verslag naleest en de berekening die men daar als voorbeeld geeft toepast bekomt men nogmaals hetzelfde resultaat: in 1986 en in 1987 blijft de huurprijsmatiging ongeveer 2%.

De tekst van artikel 2 is zo opgesteld dat de matiging gedurende de drie jaar ongeveer 2% blijft en niet cumulatief kan werken, en dit in tegstelling tot de loonmatiging.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 2 de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2 — Pendant chacune des années 1985, 1986 et 1987, les loyers, canons, redevances ou indemnités adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit et conformément aux dispositions légales sont réduits. Le montant de la réduction est égale en 1985 à 2 %, en 1986 à 4 % et en 1987 à 6 % du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

29 novembre 1985.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

De bepalingen van artikel 2 van de herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen worden vervangen door wat volgt :

« Art. 2 — Gedurende elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 worden de huurprijzen, cijzen, canons of de vergoeding aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor dan ook en overeenkomstig de wettelijke bepalingen, verminderd. De vermindering is in 1985 gelijk aan 2 %, in 1986 gelijk aan 4 % en in 1987 gelijk aan 6 %, telkens van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

29 november 1985.

L. VAN DEN BOSSCHE