

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1989-1990

19 DECEMBER 1989

WETSONTWERP

**op de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

N^o 1 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2bis(nieuw)

Een artikel 2bis(nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 2bis. — *Gedurende de toepassing van deze wet zijn de onderverhuring en de huuroverdracht van rechtswege nietig* ».

VERANTWOORDING

De wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die voor 1 januari 1991 vervallen zal ertoe leiden dat geen enkele huurder nog een einde zal stellen aan zijn contract.

In geval hij het gehuurde goed wenst te verlaten, dan zal hij het in zijn totaliteit in onderhuur geven, hetgeen mogelijk is indien het niet uitdrukkelijk in het huurcontract verboden wordt. Van de onderhuurder zal hij dan de economische prijs bekomen.

De eigenaar daarentegen zal slechts de geblokkeerde prijs ontvangen.

De oorspronkelijke huurder zal zodoende het verschil kunnen opstrijken.

Om dergelijk misbruik te voorkomen is het noodzakelijk tijdens de wettelijke verlenging de onderverhuring — ten minste de volledige onderverhuring — te verbieden.

Zie :

- 1036 - 89 / 90 :

— N^o 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

19 DÉCEMBRE 1989

PROJET DE LOI

**relatif à la protection
du logement familial**

AMENDEMENTS

N^o 1 DE M. **BERBEN**

Art. 2bis(nouveau)

Insérer un article 2bis(nouveau), libellé comme suit :

« Art 2bis. — *Pendant la durée de l'application de la présente loi, toutes sous-locations et cessions de bail sont nulles de plein droit* ».

JUSTIFICATION

La prorogation légale des baux venant à échéance avant le 1^{er} janvier 1991 aura pour conséquence que plus aucun locataire ne mettra fin à son bail.

Si le locataire souhaite malgré tout quitter le bien loué, il le donnera dans sa totalité en sous-location, ce qui est possible lorsque le bail ne l'interdit pas expressément. Il réclamera au sous-locataire le prix du marché.

Le propriétaire, par contre, n'obtiendra que le prix bloqué.

Le locataire initial pourra donc empocher la différence.

Afin de prévenir de tels abus, il convient d'interdire toute sous-location — du moins quand celle-ci porte sur l'ensemble de l'immeuble —, et ce pendant la durée de la prorogation légale.

Voir :

- 1036 - 89 / 90 :

— N^o 1 : Projet transmis par le Sénat.

Hetzelfde verbod moet uitgevaardigd worden voor de huuroverdracht.

Bij ontstentenis hiervan zal het parasiteren van de (vertrekkende) overdragende huurder verwezenlijkt worden, niet door het innen van het verschil tussen de beide huurprijzen, zoals in het geval van de onderverhuring, maar door het innen van een drempeigeld.

Nog om andere redenen dringt het zich op dat onderverhuring en huuroverdracht zouden verboden worden tijdens de periode van wettelijke verlenging van de bestaande contracten.

Men kan veronderstellen of vermoeden dat de huurder die een einde wenst te stellen aan zijn huurcontract maar toch geniet van een uiterst voordelige huurprijs, volgend voorstel zal doen aan zijn verhuurder : ofwel zal hij het gehuurde goed overdragen of onderverhuren, ofwel zal hij de betaling van een forfaitair bedrag eisen als vergoeding voor zijn bereidwilligheid een einde te willen stellen aan het huurcontract.

Indien de verhuurder het gewenste bedrag betaalt om zijn vrijheid van handelen te herwinnen, dan zal hij geneigd zijn dit bedrag te recupereren.

Hiervoor zal het volstaan aan de volgende huurder een extra verhoogde nieuwe huurprijs te vragen.

Wat zal het gevolg zijn van dergelijke praktijken ?

Dat een aantal huurprijzen meer gaan stijgen door de blokkeringsmaatregel dan wel zonder.

Het is dus ook om dit misbruik te voorkomen, gewenst dat men de nietigheid zou voorzien van onderverhuring en huuroverdracht tijdens de periode van wettelijke verlenging van de bestaande contracten.

N° 2 VAN DE HEER BERBEN

Art. 4

§ 1, a) aanvullen met wat volgt :

« Aan de persoonlijke en werkelijke bewoning wordt geen afbreuk gedaan door verhuring van aanhorigheden van het goed, noch door de verhuring van een gedeelte van de bewoonde bewoonbare plaatsen, voor zover dit gedeelte 20 % van het geheel niet overtreft » .

VERANTWOORDING

Het beëindigen van de verlenging omwille van persoonlijke en werkelijke bewoning door de verhuurder of familieleden tot en met de tweede graad, bestond eveneens tijdens de tijdelijke wetten tussen 1975 en 1983.

Wetgever, rechtsleer en rechtspraak gingen er over akkoord dat het begrip « werkelijke bewoning » genuanceerd dient te worden. Het volstond dat de verhuurder zich een tweede verblijf wenste voor te behouden, of een jachtpaviljoen of burelen, om te voldoen aan de voorwaarden vereist voor de beëindiging van de verlenging. (cf. o.a. Parlementaire Stukken Kamer, Zitting 1980-1981, n° 707/3 blz. 7).

Dit dient ook nu duidelijk gesteld.

Tevens moet worden benadrukt dat de verhuring, na beëindiging van de verlengde overeenkomst, door de verhuurder of de verkrijger van voor hem nutteloze bijhorigheden, (we denken hier bv. aan een bij het goed horende

La cession de bail devra faire l'objet d'une même interdiction.

A défaut, l'on assistera à un « parasitage » de la part du locataire cédant (partant), non pas par la perception de la différence entre les deux loyers, comme c'était le cas pour la sous-location, mais pas la perception d'un « pas-de porte ».

D'autre motifs encore justifient que l'on interdise les sous-locations et les cessions de bail pendant la période de prorogation légale des baux existants.

On peut supposer ou présumer que le locataire qui souhaite mettre fin à son bail, mais bénéficie néanmoins d'un loyer particulièrement avantageux, fasse la proposition suivante au bailleur : soit il procédera à la cession de son bail ou à la sous-location du bien loué, soit il réclamera le paiement d'un forfait à titre de compensation de sa bonne volonté pour ce qui est de mettre fin au bail.

Si le bailleur paie le montant réclamé pour regagner sa liberté d'action, il aura tendance à vouloir récupérer cet argent.

Il lui suffira alors de réclamer au locataire suivant un nouveau loyer qui sera majoré en conséquence.

Quel sera le résultat de telles pratiques ?

Que certains loyers augmenteront davantage que si des mesures de blocage n'avaient pas été prises.

C'est donc également pour prévenir de tels abus qu'il faut prévoir la nullité de la sous-location et de la cession de bail pendant la période de prorogation légale des baux existants.

N° 2 DE M. BERBEN

Art. 4

Compléter le § 1^{er}, a) par ce qui suit :

« Il n'est pas porté atteinte à l'occupation personnelle et effective du bien par la location de dépendances de celui-ci, ni par la location d'une partie du corps de logis occupé, pour autant que cette partie n'excède pas 20 % de l'ensemble » .

JUSTIFICATION

La cessation de la prorogation pour cause d'occupation personnelle et effective par le bailleur ou des membres de sa famille jusqu'au deuxième degré inclus, existait également sous l'empire des lois temporaires entre 1975 et 1983.

Le législateur, la doctrine et la jurisprudence étaient d'accord pour dire qu'il fallait nuancer la notion d'« occupation effective ». Il suffisait que le bailleur souhaite se réserver une seconde résidence, ou un pavillon de chasse ou des bureaux, pour satisfaire à la condition requise pour la cessation de la prorogation (cf. e.a. Documents parlementaires Chambre, session de 1980-1981, n° 707/3, p. 7).

Aujourd'hui aussi, cela doit être dit clairement.

Par la même occasion, il convient de souligner que la location, après la cessation de la prorogation du contrat, par le bailleur ou l'acquéreur de dépendances dont il n'a pas l'utilité (nous songeons ici, par exemple, à un garage faisant

garage), geen afbreuk doet aan de door het ontwerp vereiste « persoonlijke en werkelijke bewoning ».

Tenslotte moet het voor de verhuurder of de verkrijger ten allen tijde mogelijk blijven, zonder zich bloot te stellen aan eventuele sancties, bv. een kamer van het voor eigen bewoning gevorderde goed te verhuren aan een student.

Dit laatste voorstel heeft tot doel zo weinig mogelijk bewoonbare oppervlakte noodgedwongen onbenut te laten. Zijn aanvaarding zal ertoe bijdragen de spanningen, bijzonder in de Brusselse agglomeratie, te doen afnemen, hetgeen tot de betrachtingen behoort van het huidig wetsontwerp.

N° 3 VAN DE HEER BERBEN

Art. 4

In de Nederlandse tekst van § 1, b) op de elfde regel, het woord « bewoonbare » weglaten.

VERANTWOORDING

Beide versies moesten in overeenstemming gebracht worden. In de Franse versie (zie Stuk Senaat 847/1-1989-1990) kwam het woord « habitable » niet voor. Het moest dan ook uit de Nederlandse versie geschrapt worden.

N° 4 VAN DE HEER BERBEN

Art. 5

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 5. — *Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1758ter en 1759bis van het Burgerlijk Wetboek onverlet.* »

VERANTWOORDING

Artikel 1758ter van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt :

« § 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een niet-gemeubileerde woning, die de huurder tot hoofverblijf dient, eindigt die huur slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gedaan overeenkomstig paragraaf 1, wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijke bepaalde tijd, ongeacht de contractuele bepalingen. »

Het is duidelijk dat wanneer een beperkte duur bedongen wordt, dit gebeurt omdat een partij, of zelfs beide partijen, hiervoor een welbepaald belang heeft of hebben.

Dit belang kan ernstig gestoord worden door de in het wetsontwerp voorziene verlenging van het huurcontract met één jaar. Voor de huurder is dit misschien niet zo belangrijk. Artikel 3 van het wetsontwerp biedt hem inderdaad andere mogelijkheden. Voor de verhuurder echter kan de toestand zeer ernstig zijn. Hij wordt niet op dezelfde wijze beschermd.

Nochtans moeten de rechtmatige belangen van elke partij geëerbiedigd en bekrachtigd worden.

partie du bien), ne porte pas atteinte à « l'occupation personnelle et effective » requise par le projet.

Enfin, le bailleur ou l'acquéreur doit, à tout moment, conserver la possibilité, sans s'exposer à des sanctions éventuelle, de louer à un étudiant, par exemple, une chambre de bien qu'il désire occuper personnellement.

Cette dernière proposition a pour but de ne laisser inoccupées qu'un minimum de surfaces habitables. Son adoption contribuera à réduire les tensions, particulièrement dans l'agglomération de Bruxelles, ce qui est l'un des objectifs du projet de loi en cause.

N° 3 DE M. BERBEN

Art.4

Dans le texte néerlandais du § 1^{er}, b, à la onzième ligne, supprimer le mot « bewoonbare ».

JUSTIFICATION

Il convient de mettre les deux textes en concordance. Comme le mot « habitable » ne figure pas dans la version française (voir Doc. Sénat n° 847/1-1989-1990), il y a lieu de supprimer « bewoonbare » dans la version néerlandaise.

N° 4 DE M. BERBEN

Art. 5

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 5. — *La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1758ter et 1759bis du Code civil.* »

JUSTIFICATION

L'article 1758ter du Code civil est libellé comme suit :

« § 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, ce bail ne prend fin que si une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au § 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles. »

Il est évident que lorsqu'une durée limitée est convenue, c'est parce qu'une partie, ou même les deux parties, y a, ou y ont, un intérêt certain.

La prorogation du contrat de bail d'une année, prévue par le projet de loi, peut nuire sérieusement à cet intérêt. Cela peut ne pas être tellement important pour le preneur. En effet, l'article 3 du projet de loi lui offre d'autres possibilités. Mais la situation peut être franchement grave pour le bailleur. Il n'est pas protégé de la même manière.

Pourtant, il importe de respecter et de confirmer les intérêts légitimes de chaque partie.

Daarom moet artikel 1758^{ter} van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijven. Dat is het doel van dit amendement.

N^o 5 VAN DE HEER BERBEN

Art. 6

In het tweede lid, de woorden « Die aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd » **vervangen door de woorden** « *De aanpassing kan door ieder van de partijen gevraagd worden. Zij wordt niet van rechtswege opgelegd* ».

VERANTWOORDING

De tekst van het ontwerp gaat uit van de veronderstelling dat het indexcijfer van de consumptieprijzen slechts kan stijgen. Wellicht is dit het meest voorkomend geval. Maar het kan gebeuren dat het indexcijfer daalt. Deze mogelijkheid moet niet over het hoofd gezien worden.

Daarom ook moet de mogelijkheid voorzien worden dat niet alleen de verhuurder de aanpassing zou kunnen vragen maar ook de huurder.

N^o 6 VAN DE HEER BERBEN

Art. 7

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« oftenzij deze is gerechtvaardigd door andere overwegingen, waarover in geval van betwisting de Vrederichter oordeelt ».

VERANTWOORDING

Een verhoging van de huurprijs die de aanpassing voorgeschreven door artikel 1728^{bis} van het Burgerlijk Wetboek te boven gaat, kan gerechtvaardigd zijn door andere overwegingen dan alleen de overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed die op kosten van de verhuurder is geschied.

Een huurder die bijvoorbeeld beschikt over een contract van onbepaalde duur waaraan op elk ogenblik een einde kan gesteld worden mits een opzeggingstermijn van zes maanden, kan geneigd zijn een fikse huurprijsverhoging te aanvaarden, indien hij als compensatie onder meer kan bekomen :

1° een hernieuwd huurcontract van bepaalde en lange duur;

2° een recht van voorkoop in geval het gehuurde goed zou verkocht worden.

Kortom, het is niet zeker dat huurprijsverhogingen boven de aanpassing voorgeschreven door artikel 1728^{bis} benevens om reden van verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed, alleen maar kunnen verklaard worden door speculatie in de vastgoedsector.

Het is dan ook noodzakelijk ter zake een meer soepele houding aan te nemen.

C'est pourquoi l'article 1758^{ter} du Code civil doit rester applicable. Tel est l'objet du présent amendement.

N^o 5 DE M. BERBEN

Art. 6

Au deuxième alinéa, remplacer les mots « Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur » **par les mots** « *Cette adaptation peut être demandée par chacune des parties. Elle n'est pas imposée de plein droit* ».

JUSTIFICATION

Le texte du projet part de l'hypothèse selon laquelle l'indice des prix à la consommation ne peut que monter. C'est sans doute ce qui se produit le plus fréquemment. Toutefois, il n'est pas impossible que l'indice des prix évolue à la baisse. C'est une éventualité dont il faut tenir compte.

Il convient dès lors de disposer que la demande peut également émaner du locataire, et pas seulement du bailleur.

N^o 6 DE M. BERBEN

Art. 7

Compléter cet article par ce qui suit :

« ou par d'autres considérations, sur lesquelles le juge de paix se prononce en cas de contestation ».

JUSTIFICATION

Une augmentation du loyer dépassant l'adaptation prévue par l'article 1728^{bis} du Code civil peut être justifiée par d'autres considérations que la seule amélioration correspondante de l'état général du bien loué, réalisée aux frais du bailleur.

Un locataire qui, par exemple, disposait d'un contrat à durée indéterminée auquel il peut être mis fin à tout moment moyennant un préavis de six mois, peut être tenté d'accepter une augmentation sensible de son loyer s'il peut obtenir en contrepartie, par exemple :

1° le remplacement de ce contrat par un bail de durée longue et déterminée;

2° un droit de préemption au cas où le bien loué serait mis en vente.

En un mot, il n'est pas certain qu'outre le motif de l'amélioration de l'état général du bien loué, les augmentations des loyers dépassant l'adaptation prévue à l'article 1728^{bis} ne puissent s'expliquer que par la spéculation immobilière.

En conséquence, il est nécessaire d'adopter une attitude plus souple en la matière.

N^o 7 VAN DE HEER BERBEN

Art. 8

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 8. — Wanneer huurovereenkomsten afgesloten vanaf het van kracht worden van deze wet, voorzien dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder zou gebeuren wordt die bepaling gedurende haar toepassingsperiode geschorst. Wanneer zulke huurovereenkomst evenwel de hernieuwing tussen dezelfde partijen is van een ten einde gekomen vorig huurcontract dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder voorzag, mag die bepaling behouden blijven ».

VERANTWOORDING

Tijdens de periode van huurprijbsblokkering na 1975 werd veel getwist over de betekenis die diende gegeven te worden aan het woord « nieuwe » in de term « nieuwe overeenkomst » die in de toenmalige wetgeving was opgenomen. Ging het enkel over de hernieuwde overeenkomsten tussen dezelfde partijen, of had de term betrekking op alle huurovereenkomsten die vanaf het van kracht worden van de wet afgesloten werden ?

Ten einde opnieuw polemieken te vermijden ware het wenselijk de bedoeling die tot uiting komt in de toelichting bij het artikel rechtstreeks in de tekst te verwoorden.

Anderzijds dient te worden vermeden dat ogenschijnlijk bepalingen van onbeperkte duur in een wet met tijdelijk karakter opgenomen worden.

Tenslotte weze opgemerkt dat, in geval van hernieuwing van een huurcontract dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder voorzag, een feitelijke huurprijbsvermindering wordt doorgevoerd als gevolg van het opgelegde verbod.

Dit is waarschijnlijk niet de bedoeling geweest van de opstellers van het wetsontwerp. Het druist in ieder geval in tegen zijn geest, die elke buitensporige huurprijbsverhoging wil uitschakelen, zonder evenwel daadwerkelijke huurprijbsverminderingen door te drukken.

P. BERBEN

N^o 8 VAN DE HEREN FORET, GOL EN DRAPS
(In hoofdorde)

Art. 1

A) Het laatste lid vervangen als volgt :

« Deze titel is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs — lasten niet inbegrepen — meer dan 20 000 frank per maand bedraagt; hij is evenmin van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten ».

N^o 7 DE M. BERBEN

Art. 8

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« Art. 8. — Lorsque des contrats de bail conclus après la date d'entrée en vigueur de la présente loi prévoient que le paiement du précompte immobilier sera à charge du preneur, cette disposition est suspendue durant sa période d'application. Toutefois, lorsque de tels contrats de bail sont une reconduction entre les mêmes parties d'un contrat antérieur arrivé à échéance qui prévoyait le paiement du précompte immobilier par le preneur, cette disposition peut être maintenue ».

JUSTIFICATION

Au cours de la période de blocage des loyers postérieure à 1975, la signification qu'il convenait de donner au mot « nouveau » dans le terme « nouveau bail », qui figurait dans la législation de l'époque, avait donné lieu à de nombreuses controverses. S'agissait-il uniquement des contrats reconduits entre les mêmes parties ou le terme s'appliquait-il à tous les contrats de bail conclus à partir de l'entrée en vigueur de la loi ?

Pour éviter de nouvelles polémiques, il serait souhaitable d'inscrire directement dans le texte la signification qui ressort de la partie de l'exposé des motifs qui porte sur cet article.

D'autre part, il faut éviter qu'apparemment, des dispositions de durée illimitée figurent dans une loi à caractère provisoire.

Enfin, remarquons qu'en cas de reconduction d'un contrat de bail qui prévoyait le précompte immobilier à charge du preneur, l'interdiction imposée engendre une réduction de fait du loyer.

Tel n'a probablement pas été l'objectif des auteurs du projet de loi. C'est en tout cas contraire à l'esprit de celui-ci, qui tend à supprimer toute majoration excessive des loyers, sans pour autant imposer des réductions effectives des loyers.

N^o 8 DE MM. FORET, GOL ET DRAPS
(En ordre principal)Art. 1^{er}**A) Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :**

« Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux, dont le loyer, hors charges, dépasse le montant de 20 000 francs par mois; il ne s'applique pas davantage aux baux commerciaux et aux baux à ferme ».

B) Dit artikel aanvullen met een nieuw lid, luidend als volgt : « *De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder; in het bijzonder mag hij er zijn hoofdverblijfplaats of de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, niet vestigen met de bedoeling door de wet beschermd te zijn in de gevallen waarin de huurovereenkomst aan dat goed een andere bestemming geeft* ».

VERANTWOORDING

A) Het ontwerp dient het merendeel van de huurders te beschermen die slechts een lage of gemiddelde huurprijs betalen.

Het ligt niet in de bedoeling dat het hogere kaderleden van grote vennootschappen of internationale ambtenaren beschermt die hoge huurprijzen betalen. De vennootschappen of instellingen waarvan deze laatsten deel uitmaken, betalen overigens vaak de huurprijs terug.

De hogere huurprijzen behoren dus buiten de werkingssfeer van de wet te vallen. Het amendement vermeldt een bedrag van 20 000 frank per maand als voorbeeld van een benedengrens.

B) Het is ontoelaatbaar dat een malafide persoon zijn hoofdverblijfplaats zou maken van goederen die hij bijvoorbeeld als kantoor, opslagplaats, garage heeft gehuurd.

N° 9 VAN DE HEREN GOL, DRAPS EN FORET
(In eerste bijkomende orde)

Art. 1

Dit artikel aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :

« *Deze titel is enkel van toepassing op de gezinswoningen wanneer de maandelijkse huurprijs niet meer dan 30 000 Belgische frank bedraagt* ».

VERANTWOORDING

Er is geen reden om huurders met hoge inkomens te beschermen ten nadele van vaak minder gegoede particuliere eigenaars. Tot die huurders met een hoog inkomen behoren onder andere de eurocraten en de buitenlandse kaderleden die vergoedingen voor verblijf in het buitenland en fiscale voordelen genieten en inkomens hebben die aanzienlijk hoger liggen dan die van de Belgen.

N° 10 VAN DE HEREN GOL, DRAPS EN FORET
(Subamendement op amendement n° 9)

1) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 40 000 frank »;

B) Compléter cet article par un nouvel alinéa, libellé comme suit : « *Le preneur ne peut pas changer la destination des lieux loués sans accord écrit du bailleur; en particulier, il ne peut pas y établir sa résidence principale ou le siège d'une ASBL visés à l'article 1, paragraphe 1^{er} afin de jouir de la protection légale si le bail donne, à ces lieux, une autre destination* ».

JUSTIFICATION

A) Le présent projet doit protéger la grande masse des locataires dont les loyers sont faibles ou moyens.

Il n'a pas pour but de protéger les dirigeants de grosses sociétés ou des fonctionnaires internationaux dont les loyers sont élevés, ces derniers étant d'ailleurs souvent remboursés par les sociétés ou organismes dont les dirigeants ou fonctionnaires précités font partie.

Il y a donc lieu d'exclure les gros loyers du champ d'application de la loi, le montant de 20 000 francs par mois étant cité ici à titre d'exemple de limite inférieure.

B) Il serait inadmissible qu'une personne de mauvaise foi se fasse domicilier dans des lieux qu'elle a par exemple loués, à titre de bureaux, de dépôts, de garages etc....

**M. FORET
J. GOL
W. DRAPS**

N° 9 DE MM. GOL, DRAPS ET FORET
(En premier ordre subsidiaire)

Art. 1^{er}

Compléter cet article par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« *Le présent titre s'applique aux immeubles de logement familial uniquement lorsque le loyer mensuel ne dépasse pas le montant de 30 000 francs belges* ».

JUSTIFICATION

Il n'y a aucun motif de protéger les locataires à hauts revenus aux dépens des propriétaires privés souvent moins nantis. Parmi les locataires à haut revenu citons les eurocrates et cadres étrangers qui bénéficient de primes d'expatriement, d'avantages fiscaux et de revenus nettement plus élevés que les Belges.

N° 10 DE MM. GOL, DRAPS ET FORET
(Sous-amendement à l'amendement n° 9)

1) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 40 000 francs »;

- 2) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 50 000 frank »;
- 3) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 60 000 frank »;
- 4) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 70 000 frank »;
- 5) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 80 000 frank »;
- 6) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 90 000 frank »;
- 7) het bedrag « 30 000 frank » vervangen door het bedrag « 100 000 frank ».

- 2) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 50 000 francs »;
- 3) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 60 000 francs »;
- 4) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 70 000 francs »;
- 5) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 80 000 francs »;
- 6) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 90 000 francs »;
- 7) remplacer le montant de « 30 000 francs » par le montant de « 100 000 francs ».

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET

N° 11 VAN DE HEREN DRAPS, GOL EN FORET

N° 11 DE MM. DRAPS, GOL ET FORET

Art. 2

Art. 2

A) Het eerste lid aanvullen met wat volgt :
« De huurovereenkomsten worden evenwel niet verlengd indien vóór de inwerkingtreding van deze wet reeds een overeenkomst is gesloten met een andere huurder ».

A) Compléter l'alinéa premier par ce qui suit :
« Toutefois, ces contrats ne sont pas prorogés si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, un contrat a déjà été conclu avec un autre locataire ».

B) Aan dit artikel een vierde lid toevoegen, luidend als volgt :
« De onderhuurder geniet niet het voordeel van de verlenging ten aanzien van de eigenaar-verhuurder »

B) Compléter cet article par un quatrième alinéa, libellé comme suit :
« Le preneur sous-locataire ne jouit pas de la prorogation à l'égard du propriétaire-bailleur ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

A) De zorg voor de bescherming van de huurder mag er niet toe leiden dat andere huurders in de knel komen, wat het geval is wanneer zij een woning hebben gehuurd waarin de vroegere huurder zou kunnen blijven wonen tengevolge van de verlenging die door dit wetsontwerp wordt opgelegd. In dergelijke gevallen kan er van verlenging geen sprake zijn.

A) Le souci de la protection du preneur ne doit pas conduire d'autres preneurs dans des situations inextricables, ce qui est le cas s'ils ont loué un logement dans lequel l'ancien preneur se maintiendrait en raison de la prorogation imposée par le présent projet de loi. La prorogation dans de telles situations ne doit pas jouer.

B) De onderhuurder staat niet in een rechtsverhouding tot de eigenaar-verhuurder. Er is dus geen reden om een rechtsbetrekking tot stand te brengen tussen personen die met elkaar geen overeenkomst hebben gesloten.

B) Le preneur sous locataire ne détient pas ces droits du propriétaire-bailleur. Il n'y a donc pas lieu de créer une relation juridique entre des personnes qui n'ont pas conclu de contrats entre elles.

De eerste huurder zou bijvoorbeeld een huis met twee verdiepingen kunnen huren, zelf de benedenverdieping bewonen en de twee verdiepingen gemeubileerd verhuren aan onderhuurders. Indien de eerste huurder een einde maakt aan zijn huurovereenkomst om elders te gaan wonen, dan zit de verhuurder opgescheept met verlengde huurovereenkomsten ten opzichte van onderhuurders wier meubelen toebehoren aan de eerste huurder die zijn huurovereenkomst heeft beëindigd.

Par exemple, un locataire principal pourrait louer une maison de deux étages, occuper lui-même le rez-de-chaussée et louer chacun des deux étages, en les meublant, à des sous-locataires. Si ce locataire principal met fin à son bail pour occuper un autre bien, le bailleur se trouve avec des locations de sous-locataires prorogées et dont les meubles appartendraient au locataire principal dont le bail est terminé.

W. DRAPS
J. GOL
M. FORET

N° 12 VAN DE HEREN GOL, FORET EN DRAPS

Art. 5

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Deze wet schorst de toepassing van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek ».

VERANTWOORDING

Artikel 1759bis is in het Burgerlijk Wetboek opgenomen om een veralgemening van de verlengingen te voorkomen, zoals in dit wetsontwerp het geval is.

Dit ontwerp bevat in zekere zin een automatische veralgemening van artikel 1759bis, dat dus geen tweede keer mag worden toegepast.

Daarom is het logischer artikel 1759bis op te schorten gedurende de termijn waarin deze wet wordt toegepast.

N° 13 VAN DE HEREN DRAPS, FORET EN GOL

Art. 6

In het eerste lid van dit artikel, de woorden « voor de geschreven overeenkomsten » vervangen door de woorden « zowel voor de mondelinge als de geschreven overeenkomsten » .

VERANTWOORDING

De aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud (artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek) is zo goed als veralgemeend.

De Raad van State merkt op dat er geen reden is om een onderscheid te maken tussen de schriftelijke en de mondelinge overeenkomsten.

Het blijkt zelfs dat de aanpassing begrijpelijker is bij mondelinge overeenkomsten, die per definitie enkel specifieke afspraken bevatten en die dus overeenstemmen met de zeden en gebruiken, namelijk met de indexering.

Dit principe is trouwens aanvaard in het kader van de vorige wetten tot het blokkeren van de huurprijzen.

N° 12 DE MM. GOL, FORET ET DRAPS

Art. 5

Remplacer cet article par ce qui suit :

« La présente loi suspend l'application de l'article 1759bis du Code civil ».

JUSTIFICATION

L'article 1759bis a été introduit dans le Code civil pour éviter les prorogations générales telles que celles qui figurent dans le présent projet de loi.

Celui-ci est en quelque sorte une généralisation automatique de l'article 1759bis qui ne doit donc pas s'appliquer une deuxième fois.

Il est dès lors plus logique que le texte de l'actuel projet suspende l'application de l'article 1759bis pendant la durée d'application de la loi.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS

N° 13 DE MM. DRAPS, FORET ET GOL

Art. 6

Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots « pour les contrats écrits » par les mots « pour les contrats, tant verbaux qu'écrits » .

JUSTIFICATION

L'adaptation des loyers au coût de la vie (article 1728bis du Code civil) est devenue quasi générale.

Le Conseil d'Etat fait remarquer que faire une distinction entre les contrats écrits et verbaux n'est pas justifié.

Il apparaît même que l'adaptation est plus compréhensible pour les baux verbaux (qui ne contiennent par définition qu'une prescription particulière) et qui suivent donc les us et coutumes, à savoir l'indexation.

Ce principe a d'ailleurs été admis dans le cadre des précédentes lois de blocage en matière de loyers.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL

N^o 14 VAN DE HEREN GOL, DRAPS EN FORET

Art. 7

Dit artikel wijzigen als volgt :

A) **In het eerste lid het woord « geschiedt » vervangen door de woorden « overeengekomen is »;**

B) **In hetzelfde lid, de woorden « na 31 augustus 1989 » vervangen door de woorden « na de inwerkingtreding van deze wet »;**

C) **Dit artikel aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :**

« Het eerste lid is evenmin van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs voortvloeit uit een verbetering, voor de huurder, van de algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst »;

D) **Dit artikel aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :**

« Voor de terugbetaling van het teveel betaalde bedrag moet de huurder te dien einde uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van deze wet, bij een ter post aangetekende brief, een uitdrukkelijk verzoek aan de verhuurder richten; dit verzoek heeft de nietigheid van de nieuwe huurprijs ten gevolge en leidt tot herstel van de vroeger geldende voorwaarden ».

VERANTWOORDING

A) Het amendement heeft tot doel elk misverstand te voorkomen. Het is duidelijk dat het wetsontwerp geen betrekking heeft bijvoorbeeld op de in 1985 overeengekomen verhogingen. Er moet dus worden verwezen naar de datum waarop de overeenkomst werd ondertekend en niet naar de datum waarop zij rechtsgeldig krijgt; dat gebeurt trouwens in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek (indexcijfer) waarin verwezen wordt naar het tijdstip waarop de overeenkomst is gesloten.

B) De huidige formulering met de datum 31 augustus 1989, is strijdig met het algemene beginsel dat de wet geen terugwerkende kracht heeft, alsook met het beginsel dat de overeenkomst de partijen tot wet strekt.

C) Een verhoging van de huurprijs kan verantwoord zijn niet alleen na werkzaamheden maar ook bij wijzigingen van de overeenkomst : huur van een bijkomend vertrek, langere huurtermijn, wijziging van de verdeling van de lasten of gunstiger betalingsvoorwaarden enz.

Een belangrijk bijzonder geval is het gebruik van een deel van de woning voor beroepsdoeleinden, wat een belasting inhoudt op basis van de reële huurprijs en niet op basis van het kadastraal inkomen. Het is duidelijk dat een verhoging van de huurprijs in dergelijke omstandigheden moet worden toegestaan.

D) De rechtszekerheid en ook de zekerheid van de huurders, eist dat de te veel betaalde of betwiste bedragen niet eindeloos kunnen worden opgeëist, anders zullen alle verhuurders pogen aan het lopende contract een einde te maken.

N^o 14 DE MM. GOL, DRAPS ET FORET

Art. 7

Modifier cet article comme suit :

A) **Au premier alinéa, à la quatrième ligne, remplacer les mots « a pris cours » par les mots « a été convenue »;**

B) **Au même alinéa, à la quatrième et à la cinquième ligne, remplacer les mots « à une date postérieure au 31 août 1989 » par les mots « à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi »;**

C) **Compléter cet article par un troisième alinéa, rédigé comme suit :**

« L'alinéa 1^{er} n'est pas non plus applicable lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par des conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires »;

D) **Compléter cet article par un quatrième alinéa, rédigé comme suit :**

« Le remboursement du trop perçu éventuel se fait à la demande expresse du preneur envoyée au bailleur par lettre recommandée à la poste au plus tard 6 mois après la publication de la présente loi; cette demande entraîne la nullité du nouveau bail et le retour aux anciennes conditions ».

JUSTIFICATION

A) L'amendement a pour but d'éviter tout équivoque. Il est évident que les augmentations convenues en 1985 par exemple ne sont pas visées par le projet de loi. Il faut donc se référer à la date de la signature de la convention et non à celle à laquelle elle sort ses effets; c'est d'ailleurs ce qui se fait à l'article 1728bis du code civil (indexation) qui se réfère à la date à laquelle le contrat a été conclu.

B) Le libellé actuel qui prévoit la date du 31 août 1989, est contraire au principe général de non rétroactivité des lois ainsi qu'au principe suivant lequel la convention vaut loi entre parties.

C) Une augmentation de loyer peut se justifier souvent non par des travaux mais par des modifications contractuelles : location d'une pièce supplémentaire, bail plus long, modification de la répartition des charges ou conditions de paiement plus favorables etc.

Un cas particulier important est le passage d'une partie du logement à usage professionnel, ce qui implique l'imposition sur base du loyer réel et non du revenu cadastral. Il est évident que dans de telles conditions, l'augmentation du loyer doit être admise.

D) Par ailleurs, la sécurité juridique, et celle des preneurs, demande que les trop perçus éventuels et/ou sujets à discussion ne soient pas exigibles indéfiniment, sinon tous les bailleurs tenteront de mettre fin au contrat en cours.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET

N^o 15 VAN DE HEREN DRAPS, GOL EN FORET
(In hoofdorde)

Art. 8

Dit artikel weglaten.

N^o 16 VAN DE HEREN GOL, DRAPS EN FORET

Art. 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 8bis. — *De artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens van toepassing op huurovereenkomsten in de sector van de sociale huisvesting* ».

VERANTWOORDING

Artikel 1752bis bepaalt dat, wanneer een woning de huurder tot hoofdverblijf dient en hij een waarborg stelt bestaande in een som geld, deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder moet worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd en komt ten goede aan de huurder.

Artikel 1758bis regelt, wat de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd betreft, de opzeggingstermijn die de ene partij ten aanzien van de andere in acht moet nemen (zes maanden voor de verhuurder en drie maanden voor de huurder).

De sociale huisvesting valt niet buiten het toepassingsgebied van die twee bepalingen.

Zowel de rechtsleer als de rechtspraak wijzen immers op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij, want nu eens is het gemene recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Het is dienstig in dit verband te herinneren aan enkele basisbeginselen :

1. De nationale huisvestingsmaatschappijen en de erkende maatschappijen hebben een opdracht als openbare dienst;

2. De openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen wordt beheerst in de eerste plaats door de Huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 (Cassatie 10 februari 1983, Pas. 1983, I, blz. 661; JJP 1983, blz. 230, noot van Benoît Jadot).

3. Artikel 31 van de Huisvestingscode verleent de Koning en de Gewestexecutieven alleen voor de volgende aangelegenheden regelgevende bevoegdheden : de huurprijzen, de voorwaarden van toelating van de huurders, de

N^o 15 DE MM. DRAPS, GOL ET FORET
(En ordre principal)

Art. 8

Supprimer cet article.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL

N^o 16 DE MM. GOL, DRAPS ET FORET

Art. 8bis (nouveau)

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 8bis. — *Les articles 1752bis et 1758bis du Code civil s'appliquent également aux baux conclus dans le secteur du logement social* ».

JUSTIFICATION

L'article 1752bis règle le sort de la caution locative lorsque le logement constitue l'habitation principale du preneur (somme d'argent, placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés et profitent au preneur).

L'article 1758bis règle, dans le cas des baux à durée indéterminée, la durée du renouvellement à donner par l'une des parties à l'autre (6 mois pour le bailleur et 3 mois pour le preneur).

Rien n'exclut du champ d'application de ces deux dispositions le logement social.

En effet, doctrine et jurisprudences s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement, tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Il convient à ce sujet de rappeler quelques principes fondamentaux :

1. La mission de la société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public;

2. Le service public constitué par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 (Cassation 10 février 1983, Pas. 1983, I, page 661; JJP 1983, page 230, note de Benoît Jadot).

3. L'article 31 du code du logement attribue au Roi et aux Exécutifs régionaux un pouvoir réglementaire uniquement dans les matières suivantes : le taux des loyers, les conditions d'admission des locataires, les priorités spéciales au

bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, alsook de voorwaarden op het gebied van de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het goed en de voorkoming van speculatie.

4. Anderzijds, « wat betreft de niet door deze regelgeving geregelde vraagstukken en vooral de vraagstukken die niets te maken hebben met de toelatingsvoorwaarden voor de huurders en de bepaling van de huurprijs, regelt het gemeen recht inzake de huishuur, de respectieve rechten en plichten van de huurder en de huisvestingsmaatschappij » (B. Jadot, *La résiliation du bail des logements sociaux*, JT 1983, blz. 711; Burg. Antwerpen 28 januari 1985, JJP 1986, blz. 303 tot 307, noot van Bernard Hubeau).

5. De huur van de sociale woningen die zich op het grondgebied van het Waalse Gewest bevinden, wordt geregeld door het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 dat regels stelt voor het bepalen van de huurprijs, alsook de voorwaarden bepaalt voor toelating van de huurders en voor het toekennen van de sociale woningen.

Kortom, sedert de regionalisering van het huisvestingsbeleid behoort de bevoegdheid voor het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen en van de voorwaarden inzake toelating tot en toewijzing van sociale woningen aan de Koning toe voor het Brusselse Gewest en aan de Gewestexecutieven voor het Vlaamse Gewest en voor het Waalse Gewest. De genoemde aangelegenheden behoren dus niet tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

Voor de andere aangelegenheden waarvoor geen regelgeving bestaat of die niet in regelgeving kunnen worden gevat, is het gemeen recht inzake de huishuur van toepassing, zodat men kan stellen dat de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de verhuurmaatschappij zowel gegrond is op het burgerlijk recht als op de administratieve regelgeving, in dit geval het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 aangezien wij het hier over het Waalse Gewest hebben (T. Vred. Brussel, achtste kanton, 31 januari 1986, blz. 310 tot 314, noot van M. Taverne).

Wat betreft het probleem dat ons hier bezig houdt, namelijk dat van de kosten en lasten opgelegd aan de huurders van sociale woningen, verleent artikel 31 van de Huisvestingscode geen enkele regelgevende bevoegdheid aan de Koning of aan de Gewestexecutieven; bijgevolg dient te worden verwezen naar het gemeen recht inzake de huishuur.

De hierboven genoemde regelgeving is die welke werd gekozen door de vrederechters van het eerste en het derde kanton van Luik bij het proces over de globalisering van de lasten van de « Maison Liégeoise » in een vonnis van 16 januari 1987. Die zienswijze werd bevestigd door de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Luik bij twee beslissingen op 29 juni 1987.

De door de Luikse magistraten gevolgde redenering kan uiteraard ook worden toegepast op het Vlaamse Gewest en het Brusselse Gewest.

Inzake de huurwaarborg en de opzeggingstermijnen dient dus inzake sociale huisvesting te worden verwezen naar het gemeen recht inzake de huishuur en meer bepaald de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zien niet goed in waarom het anders zou moeten, want die twee bepalingen (de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek) beogen alle huurders te beschermen, ongeacht of zij huren bij de particuliere sector dan wel bij de openbare sector (sociale woningen).

bénéfice de certains candidats-locataires ainsi que les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

4. D'autre part, « en ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et singulièrement les questions étrangères à l'admission aux logements et à la détermination du loyer, le droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectifs du locataire et de la société de logement » (B. Jadot « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, page 711; Civil Anvers, 28 janvier 1985, JJP 1986, page 303 à 307, note de Bernard Hubeau).

5. La location des logements sociaux situés sur le territoire de la région wallonne est réglementée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 qui détermine les modalités de fixation du loyer ainsi que les conditions d'admission des locataires et de l'attribution des logements sociaux.

En résumé, depuis la régionalisation de la politique du logement, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé au Roi pour la région bruxelloise et aux exécutifs régionaux pour la région flamande et pour la région wallonne, lesdites matières échappant ainsi au législateur national.

Pour les autres matières, non réglementées ou non réglementables, le droit commun du bail à loyer est applicable, de sorte qu'il est juste de dire que la relation juridique entre le locataire d'un logement social et la société bailleuse tient à la fois du droit civil et de la réglementation administrative, en l'occurrence, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 vu que nous sommes en région wallonne (JP Bruxelles, huitième canton, 31 janvier 1986, page 310 à 314, note de M. Taverne).

En ce qui concerne le problème qui nous préoccupe, celui des frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du Code du logement; que par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

La réglementation reprise ci-avant est celle qui a été retenue par les juges de paix des premier et troisième cantons de Liège dans le cadre du procès de la globalisation des charges de la Maison Liégeoise dans leur jugement du 16 janvier 1987. Cette appréciation des choses a été confirmée par la quatrième chambre du tribunal de première instance de Liège dans deux décisions datées du 29 juin 1987.

Le raisonnement suivi par les magistrats liégeois peut bien entendu s'appliquer aussi pour la région flamande et pour la région bruxelloise.

En conséquence, relativement au régime de la caution locative et des délais de renom, il y a lieu, dans le domaine du logement social de s'en référer au droit commun du bail à loyer et plus précisément aux articles 1752bis et 1758bis du Code civil.

Nous voyons mal pourquoi il en irait autrement car ces deux dispositions (les articles 1752bis et 1758bis du Code civil) visent à protéger les locataires et ce quels qu'ils soient, locataires du secteur privé ou locataires du secteur public (logements sociaux).

Er is geen reden waarom huurders van sociale woningen minder goed zouden zijn beschermd dan huurders bij de particuliere sector.

Er is geen reden waarom de eigenaars uit de openbare sector bevoorrecht zouden worden ten aanzien van de particuliere eigenaars.

Jammer genoeg wordt in heel het land (vooral in het Waalse Gewest) vastgesteld dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen de voormelde twee bepalingen niet naleven.

Om dus elke dubbelzinnigheid te vermijden en inzake die twee aangelegenheden de huurders van sociale woningen te beschermen, dient te worden bepaald dat de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek eveneens van toepassing zijn op de sociale huisvesting.

Il n'y a aucune raison que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

Il n'y a aucune raison que les propriétaires publics aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés.

Or, il nous faut malheureusement constater que dans l'ensemble du pays, (principalement en région wallonne) un certain nombre de sociétés de logements sociaux ne respectent pas les deux dispositions précitées.

En conséquence, pour éviter toute ambiguïté et protéger quant à ces deux matières les locataires sociaux, il y a lieu de prévoir que les articles 1752bis et 1758bis du Code civil sont également applicables au logement social.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET

N^o 17 VAN DE HEREN FORET, GOL EN DRAPS

Art. 12

In fine van dit artikel, de datum « 1 januari 1992 » vervangen door de datum « 1 januari 1996 ».

VERANTWOORDING

Tijdens de Senaatsvergadering van 27 april 1989 heeft de Minister van Financiën, Philippe Maystadt, het volgende verklaard :

« In de huidige sociaal-economische en fiscale omstandigheden lijkt het mij niet aangewezen een algemene perekwatie van de kadastrale inkomens uit te voeren. Zij zou de huidige heropleving in de bouwsector kunnen afremmen. Ik zal bijgevolg weldra aan de Regering voorstellen de algemene perekwatie met vijf jaar uit te stellen zodat de geperekwateerde kadastrale inkomens als grondslag zullen dienen om de onroerende voorheffing vast te stellen vanaf het aanslagjaar 1996 en voor de inkomstenbelasting vanaf het aanslagjaar 1997. Vanzelfsprekend geldt die regeling telkens voor de inkomsten over het jaar 1996. Dit voorstel om de algemene perekwatie uit te stellen tot 1 januari 1996 wordt opgenomen in een ontwerp van belastingwet dat mijn diensten thans voorbereiden ».

De redenen die de Minister van Financiën in april jongstleden heeft aangevoerd, blijven onverkort gelden en wegen zelfs nog zwaarder door in de recente stijging van de basisrente op hypotheekleningen en wegens de vermindering van het aantal bouwvergunningen.

Het is niet te verantwoorden dat de Regering er thans geheel anders over denkt, zoals blijkt uit artikel 12 van het ontwerp. Daarenboven staat nu reeds vast dat de administratie niet gereed zal zijn tegen 1 januari 1992.

N^o 17 DE MM. FORET, GOL ET DRAPS

Art. 12

In fine de cet article, remplacer la date du « 1^{er} janvier 1992 » par la date du « 1^{er} janvier 1996 ».

JUSTIFICATION

M. Philippe Maystadt, Ministre des Finances, a déclaré en séance du Sénat du 27 avril 1989 :

« J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal actuel, la mise en œuvre d'une péréquation générale des revenus cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à freiner la relance actuellement perceptible dans le secteur de la construction. Par conséquent, je proposerai prochainement au Gouvernement de postposer de 5 ans la péréquation générale de sorte que les revenus cadastraux péréqués serviront alors de base à l'établissement du précompte immobilier à partir de l'exercice d'imposition 1996 et à l'impôt sur les revenus à partir de l'exercice d'imposition 1997, chaque fois, il va de soi, sur les revenus de l'année 1996. Cette proposition de reporter la péréquation générale au 1^{er} janvier 1996 sera insérée dans le projet de loi en matière fiscale à l'élaboration duquel mon administration travaille actuellement ».

Les motifs invoqués par le Ministre des Finances au mois d'avril sont toujours d'actualité et même bien plus encore avec l'augmentation récente du taux de base des emprunts hypothécaires et du recul constaté en matière de permis de bâtir.

La volte-face du Gouvernement, tel que reflétée par l'article 12 du projet est injustifiée. Il est de plus certain que jamais l'administration ne sera prête pour le 1^{er} janvier 1992.

M. FORET
J. GOL
W. DRAPS

N° 18 VAN DE HEREN GOL, FORET EN DRAPS

Opschrift

Het opschrift vervangen door de volgende tekst :

« *Wetsontwerp op de bescherming van de huurder en de aantasting van de immobiëlesector* ».

VERANTWOORDING

Het opschrift moet de weergave van de inhoud van het ontwerp zijn.

N° 19 VAN DE HEREN GOL, FORET EN DRAPS
(In bijkomende orde op amendement n° 18)

Opschrift

A) Het opschrift vervangen door de volgende tekst :

« *Wetsontwerp op de onnodige complicering van het huurcontract* ».

B) Het opschrift vervangen door de volgende tekst :

« *Wetsontwerp houdende blokkering van de huurprijzen alsmede houdende verscheidene bepalingen die nieuwe belemmeringen opleggen aan de contractvrijheid, in zoverre ze op geen enkele rationele verantwoording berusten* ».

VERANTWOORDING

Het opschrift moet de weergave van de inhoud van het ontwerp zijn.

N° 20 VAN DE HEREN GOL, FORET EN DRAPS
(In bijkomende orde op amendement n° 18)

Opschrift

Het opschrift vervangen als volgt :

« *Wetsontwerp tot bescherming van de huurders* ».

VERANTWOORDING

In zijn advies zegt de Raad van State over het opschrift van het ontwerp :

« De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking « op de bescherming van de gezinswoning ». Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel 1, met als opschrift « Bescherming van de huurder », bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet

N° 18 DE MM. GOL, FORET ET DRAPS

Intitulé

Remplacer l'intitulé par le texte suivant :

« *Projet de loi relatif à la protection du locataire et à l'agression du secteur immobilier* ».

JUSTIFICATION

L'intitulé doit correspondre au fond du projet.

N° 19 DE MM. GOL, FORET et DRAPS
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 18)

Intitulé

A) Remplacer l'intitulé par le texte suivant :

« *Projet de loi relatif à la complication du contrat inutile de louage* ».

B) Remplacer l'intitulé par le texte suivant :

« *Projet de loi portant blocage des loyers ainsi que diverses dispositions imposant de nouvelles entraves à la liberté des conventions pour autant qu'elles ne soient fondées sur aucune justification rationnelle* ».

JUSTIFICATION

L'intitulé doit correspondre au fond du projet.

N° 20 DE MM. GOL, FORET ET DRAPS
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 18)

Intitulé

Remplacer l'intitulé par le texte suivant :

« *Projet de loi relatif à la protection du locataire* ».

JUSTIFICATION

Dans son avis, le Conseil d'Etat a précisé, relativement à l'intitulé du projet :

« Selon son intitulé, la loi projetée est relative à la protection du logement familial. Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisée en deux titres. Le titre 1^{er}, intitulé « protection du preneur, comporte 11 articles. Mais il résulte de l'article 1^{er} que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la

alleen de woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut. Voorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren : « Wetsontwerp tot bescherming van de huurder ».

Bovendien blijkt uit de memorie van toelichting dat het ontwerp in de eerste plaats de huurder wil beschermen en niet het begrip « gezinswoning ».

Het voorgestelde opschrift verduidelijkt de bedoeling van de Regering en valt samen met wat het regeerakkoord op dat stuk zegt : « De huurwetgeving zal worden hervormd ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning (cf. Regeerakkoord, III, G. 1).

N° 21 VAN DE HEREN FORET, GOL EN DRAPS
(In bijkomende orde op amendement n° 8)

Art. 1

In het eerste lid, op de vijfde regel, na de woorden « van een dergelijk goed » **en de woorden** « indien deze zijn bestemd » **invoegen** « *gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest* ».

VERANTWOORDING

Indien er problemement bestaan, is dat uitsluitend in het Brussels Gewest. Er is dus geen reden om de werkingssfeer van het ontwerp te verruimen tot het gehele land.

N° 22 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 4

Paragraaf 1, b, aanvullen als volgt :

« De beslissingen, de mededelingen of het overzenden van stukken geschieden bij een ter post aangezekende brief ».

VERANTWOORDING

Voor de rechtszekerheid is het nodig dat wordt bepaald op welke wijze de partijen in het bezit moeten worden gesteld van stukken of in kennis worden gesteld van beslissingen.

résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissement d'utilité publique. Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit : « projet de loi relatif à la protection du locataire ».

Il est de plus évident à la lecture des motifs dudit projet que ce dernier cherche à protéger le locataire et non pas spécialement la notion de logement familial.

L'intitulé proposé clarifie également davantage le choix fait par le Gouvernement et est conforme à l'accord de Gouvernement qui prévoit en son point III, G. 1 que la législation sur les baux à loyers sera revue *en vue d'assurer une meilleure protection des locataires* quant à leur logement familial.

N° 21 DE MM. FORET, GOL ET DRAPS
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 8)

Art. 1^{er}

Au premier alinéa, à la quatrième ligne, entre les mots « d'un tel immeuble » **et les mots** « qui est affecté » **insérer les mots** « *dans la région de Bruxelles capitale* ».

JUSTIFICATION

Si problème il y a, c'est uniquement au niveau de la région bruxelloise. Il n'y a donc aucune raison d'étendre le champ d'application du projet à l'ensemble du pays.

**M. FORET
J. GOL
W. DRAPS**

N° 22 DE MM. GOL ET CONSORTS

Art. 4

Compléter le § 1^{er}, b, par ce qui suit :

« Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste ».

JUSTIFICATION

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre parties.

**J. GOL
W. DRAPS
M. FORET**

N° 23 VAN DE HEREN DRAPS, GOL EN FORET
(In bijkomende orde op amendement n° 15)

Art. 8

Dit artikel vervangen als volgt :

« Art. 8. — In zover de onroerende voorheffing betreffende de in deze titel bedoelde goederen in aanmerking wordt genomen voor de belastingen op de inkomsten verschuldigd door de eigenaar, kan zij niet ten laste van de huurders worden gelegd ».

VERANTWOORDING

a) Deze bepaling is niet op haar plaats in een wet die een voorlopige regeling invoert.

b) De onroerende voorheffing is niets anders dan een belasting op de inkomsten van de eigenaar in zover zij aan de Staat wordt gestort als voorschot. In tegenstelling tot de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing, die als volwaardige voorschotten volledig aan te rekenen zijn op de aan de Staat verschuldigde belasting, kan de onroerende voorheffing van haar kant slechts voor een miniem gedeelte (momenteel 12,5 %) worden aangerekend.

Ondergeschikte besturen, vooral gemeenten, verhogen de onroerende voorheffing met opcentiemen waarmee zij diverse soorten van dienstverlening aan hun inwoners bekostigen. Die lokale belastingen zijn geen belastingen op de inkomsten van het eigendom, noch een tegenprestatie voor diensten geleverd aan de eigenaar, vooral wanneer die elders woont. Zij vormen integendeel een tegenprestatie voor diensten aan de inwoners.

c) Dat de bepaling op de bewoner doelt (huurder of bewonende eigenaar) blijkt uit het feit dat huurders met gezinslast een verlaging van de onroerende voorheffing verkrijgen die door de eigenaar wordt betaald.

d) In feite « verzoekt » de fiscus de eigenaar de onroerende voorheffing te betalen omdat de inning op die manier vlotter verloopt. De eigendom van het goed gaat niet zo vaak over en bovendien is de eigenaar veel solvabeler dan de huurders.

e) Ten slotte spreekt het vanzelf dat vanuit het oogpunt van een democratisch toezicht op het bestuur van de gemeenten, dat toezicht behoort te berusten bij de belangrijkste betrokkenen, te weten de inwoners (kiezers-betalers).

f) In zijn advies van 17 oktober 1979 heeft de Raad van State reeds fundamentele bezwaren geopperd in verband met een zelfde bepaling als die van artikel 8 van het ontwerp. De tekst van het subsidiair amendement stemt overigens volledig overeen met die welke de Raad van State in 1979 heeft voorgesteld.

N° 24 VAN DE HEREN DRAPS, GOL EN FORET
(In bijkomende orde op amendement n° 15)

Art. 8

Aan dit artikel een tweede lid toevoegen luidende als volgt :

« Bij wijze van overgangsregeling kan bij een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, zoals bedoeld in

N° 23 DE MM. DRAPS, GOL ET FORET
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 15)

Art. 8

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 8. — Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux biens visés au présent titre, ne peut être mis à charge des locataires ».

JUSTIFICATION

a) Cette disposition n'a pas sa place dans une loi à caractère provisoire.

b) Le précompte immobilier est un impôt frappant les revenus du propriétaire que dans la mesure où ce précompte immobilier est versé à l'Etat à titre d'acompte. Or, contrairement au précompte mobilier, et professionnel, qui sont de vrais acomptes entièrement imputables sur l'impôt dû à l'Etat, il n'en va pas de même du précompte immobilier qui n'est imputable que pour une faible partie de son montant (12,5 % actuellement).

Les pouvoirs subordonnés (surtout les communes) greffent sur le précompte immobilier des centimes additionnels qui leur permettent de rendre à leurs habitants des services divers. Ces impôts locaux ne constituent pas un impôt sur les revenus de la propriété, ni la contrepartie de services rendus au propriétaire, surtout s'il habite ailleurs. Ils constituent au contraire la contrepartie de services rendus à l'habitant.

c) Le fait que c'est l'habitant qui est concerné (locataire ou propriétaire occupant) est démontré par le fait que les locataires ayant charge de famille doivent obtenir une réduction du précompte immobilier (payée par le propriétaire).

d) En fait, le précompte immobilier est « demandé » au propriétaire, par le fisc, pour une raison de facilité de collecte, le propriétaire du bien étant beaucoup plus stable et plus solvable que les locataires.

e) Enfin, il est logique, du point de vue contrôle démocratique de la gestion communale, que ce contrôle soit fait par les principaux intéressés, à savoir les habitants (électeurs-payeurs).

f) Déjà dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat avait émis des objections fondamentales sur une disposition identique à l'article 8 du présent projet. Le texte proposé en ordre subsidiaire correspond d'ailleurs au texte préconisé en 1979 par le Conseil d'Etat.

N° 24 DE MM. DRAPS, GOL ET FORET
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 15)

Art. 8

Compléter cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« A titre transitoire, lorsqu'un nouveau bail est conclu avec le même locataire, comme stipulé à l'ar-

artikel 7, het bedrag van de onroerende voorheffing bij de huurprijs worden gevoegd, onverminderd de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek ».

VERANTWOORDING

Zonder die aanvullende bepaling betekent elke nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder een daling van de inkomsten voor de verhuurder, indien de onroerende voorheffing afzonderlijk wordt betaald.

Dat gaat in tegen de bedoeling van de wetgever.

ticle 7, le précompte immobilier peut être ajouté au loyer, sans préjudice de l'application de l'article 1728bis ».

JUSTIFICATION

Sans cette précision, tout nouveau contrat conclu avec le même locataire comporte une diminution des revenus du bailleur si le précompte immobilier se payait à part.

Ceci est contraire au vœu du législateur.

W. DRAPS
J. GOL
M. FORET