

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

5 OKTOBER 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT
OP DE AMENDEMENTEN VAN DE REGERING
(Stuk n° 415/9)

Artikel 1.

1. — In artikel 1711, het vierde lid vervangen door wat volgt :

« *Onder pacht, de huur van onroerende goederen hoofdzakelijk gebruikt voor een landbouwbedrijf* ».

2. — In hetzelfde artikel 1711 het vijfde lid weglaten.

VERANTWOORDING

Wat het eerste amendement betreft, wordt de terminologie in overeenstemming gebracht met die van artikel 1 van de landpachtwet. Men zou er de uitsluiting van de bosbouw kunnen bijvoegen, doch dit is niet de enige uitsluiting : daarnaast zijn er ook die van artikel 2.

Wat het tweede amendement betreft : zij genoteerd dat « leasing » niet onder het hoofdstuk « huurcontract » thuishoort.

De beginselen ervan zijn volkomen verschillend van die van de huurovereenkomsten bedoeld in titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.

1. — Artikel 1714-2 vervangen door wat volgt :

« *Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurprijs ook is, en hoewel men aanvoert dat er handgeld is gegeven.*

Zie :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 tot 9 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

5 OCTOBRE 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

I. -- SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. BAERT
AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 415/9)

Article 1.

1. — A l'article 1711, remplacer le quatrième alinéa par ce qui suit :

« *Bail à ferme, le louage de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole* ».

2. — Au même article 1711, supprimer le cinquième alinéa.

JUSTIFICATION

Le premier amendement a pour objet de mettre la terminologie en concordance avec l'article 1 de la loi sur le bail à ferme. On pourrait ajouter l'exclusion de la sylviculture, mais ce n'est pas la seule : il y a encore celles de l'article 2.

En ce qui concerne le deuxième amendement, il convient de remarquer que le « crédit-bail » n'est pas à sa place dans le chapitre consacré au « contrat de louage ».

Ses principes diffèrent totalement de ceux des contrats de louage visés au Titre VIII du Livre III du Code civil.

Art. 3.

1. — Remplacer l'article 1714-2 par ce qui suit :

« *Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoi qu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.*

Voir :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 à 9 : Amendements.

» Alleen de eed kan worden opgedragen aan hem die de huur ontkent. »

VERANTWOORDING

Wij laten dit artikel ongewijzigd zoals het thans in het Burgerlijk Wetboek voorkomt.

Het onbeperkt toelaten van het bewijs van een huurovereenkomst waarvoor geen geschrift werd gemaakt en die nog op geen enkele wijze is ten uitvoer gelegd (bvb. door het betalen van een afkorting, het gedeeltelijk in bezit nemen e. dgl.) kan alleen meebrengen dat er een aantal nutteloze processen zullen worden gevoerd.

2. — In artikel 1714-3, op de voorlaatste en de laatste regel, het woord

« vrederechter »

vervangen door het woord

« rechter ».

VERANTWOORDING

De rechter in eerste aanleg zal natuurlijk de vrederechter zijn, doch het kan ook de rechtbank in hoger beroep zijn die uiteindelijk de prijs en de lasten vaststelt. De term « rechter » is meer algemeen.

3. — Artikel 1714-4 weglaten.

VERANTWOORDING

Dit artikel is nutteloos en zelfs onzinnig.

Wanneer de overeenkomst mondeling mag worden gemaakt, en, behoudens uitzonderingen zoals terzake van landpacht, een geschrift dus niet verplicht is, heeft het geen enkele zin te bepalen wat er desgevallend in een geschrift dient te worden opgenomen.

Wie helemaal geen geschrift moet opstellen, kan ook niet verplicht worden daar sommige vermeldingen in onder te brengen.

Bovendien blijft dit hele artikel zonder de minste sanctie. Sommige vermeldingen zoals « rechtbank die bevoegd is » zijn trouwens op zichzelf zinloos.

4. — A. — In hoofdorde :

Paragraaf 1 en § 2 van artikel 1714-5 vervangen door wat volgt :

« § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, mag de huurder onderverhuren, en zelfs zijn huur aan anderen overdragen indien dit recht hem niet ontzegd is.

» Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

» Zodanig beding is altijd van strenge toepassing behoudens beroep op de rechter vanwege de huurder wanneer die een rechtmatig belang kan laten gelden en de verhuurder geen ernstige redenen heeft om de onderverhuring of de overdracht van huur te weigeren.

» De rechter beslist naar billijkheid.

» § 2. Betreft het een huurovereenkomst betreffende lokalen in hoofdzaak gebruikt voor het uitoefenen van een handels- of ambachtsactiviteit die niet bedoeld is in artikel 1 van de wet van 30 april 1951, dan is de onderverhuring of de overdracht van huur behoudens akkoord van de verhuurders slechts toegestaan als zij samen met de onderverhuring of de overdracht van de handelszaak geschiedt. »

B. — In bijkomende orde :

Paragraaf 1 en § 2 van artikel 1714-5 vervangen door wat volgt :

« § 1. De huurder mag het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren of te huur aan derden overdragen.

» Wanneer de huurovereenkomst onderverhuring of overdracht van huur verbiedt of van een voorafgaande toestemming van de verhuurder afhankelijk stelt, heeft dit enkel ten

» Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

JUSTIFICATION

Nous laissons cet article inchangé, tel qu'il figure actuellement dans le Code civil.

Autoriser un délai illimité pour la preuve d'un contrat de louage pour lequel aucun écrit n'a été fait et qui n'a encore été mis à exécution d'aucune manière (par exemple par le paiement d'un acompte, la prise en possession partielle, etc.) ne peut qu'entraîner un grand nombre de procès inutiles.

2. — « In fine » de l'article 1714-3, remplacer les mots

« juge de paix »

par le mot

« juge ».

JUSTIFICATION

Le juge de première instance sera évidemment le juge de paix ; pour- tant, ce peut être également le tribunal d'appel qui fixe finalement le prix et les charges. Le terme « juge » est plus général.

3. — Supprimer l'article 1714-4.

JUSTIFICATION

Cet article est inutile et même absurde.

Lorsque le contrat peut être fait verbalement et que, sous réserve d'exceptions telles qu'il en existe en matière de baux à ferme, un écrit n'est donc pas obligatoire, prévoir ce qui doit éventuellement figurer dans un écrit n'a aucun sens.

Celui qui ne doit nullement établir un écrit ne peut non plus être obligé d'y faire figurer certaines mentions.

En outre, tout cet article reste sans la moindre sanction. Certaines mentions, telles « le tribunal qui... est compétent » sont d'ailleurs ineptes en elles-mêmes.

4. — A. — En ordre principal :

Remplacer les §§ 1 et 2 de l'article 1714-5 par ce qui suit :

« § 1. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

» Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

» Cette clause est toujours de rigueur, sauf recours devant le juge de la part du preneur lorsque celui-ci peut faire valoir un intérêt légitime et que le bailleur ne peut opposer de motifs sérieux pour refuser la sous-location ou la cession du bail.

» Le juge statue en équité.

» § 2. S'il s'agit d'un bail relatif à des locaux utilisés en ordre principal pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale qui n'est pas visée à l'article 1 de la loi du 30 avril 1951, la sous-location ou la cession du bail n'est autorisée, sous réserve d'accord des bailleurs, que si elle a lieu en même temps que la sous-location ou la cession du fonds de commerce. »

B. — En ordre subsidiaire :

Remplacer les §§ 1 et 2 de l'article 1714-5 par ce qui suit :

« § 1. Le preneur peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou le céder à des tiers.

» Lorsque le contrat de louage interdit la sous-location ou la cession du bail ou les subordonne à l'assentiment préalable du bailleur, cela a pour seul effet que le preneur est tenu de

gevolge dat de huurder vooraf bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de verhuurder kennis dient te geven van het ontwerp van akte van onderverhuring of overdracht van huur.

» Het ontwerp vermeldt onder meer de naam en het adres van de toekomstige onderhuurder of overnemer, alsook de datum waarop de overeenkomst ingaat.

» De verhuurder dient binnen 60 (30) dagen na deze kennisgeving mede te delen of hij de onderverhuring of overdracht van huur al dan niet aanvaardt; bij gebreke van akkoord dient de huurder zich op straffe van verval binnen 30 dagen na het verstrijken van de in dit lid bepaalde termijn tot de rechter te wenden.

» De rechter kan toestemming tot onderverhuring of overdragen van de huur geven voor het gehele goed of voor een gedeelte ervan, wanneer de huurder daarbij een rechtmatig belang heeft, en wanneer de verhuurder daartegenover geen ernstige reden om de onderverhuring of overdracht van huur te weigeren kan laten gelden.

» Betreft het een huurovereenkomst betreffende lokalen die in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een handels- of ambachtsactiviteit die niet bedoeld is in artikel 1 van de wet van 30 april 1951, dan is de onderverhuring of de overdracht van huur behoudens akkoord van de verhuurders slechts toegestaan als zij samen met de onderverhuring of de overdracht van de handelszaak geschiedt.

» § 2. De onderhuurder of overnemer van huur dient de bepalingen van de hoofdhuurovereenkomst na te leven. De huurder is ertoe gehouden hem deze verbintenissen op te leggen.

» De verhuurder heeft een rechtstreekse vordering tegenover de onderhuurder om hem tot naleving van de bepalingen van de hoofdhuurovereenkomst te verplichten. Behoudens wanneer de huur met toestemming van de verhuurder werd overgedragen, blijft de huurder hoofdelijk met onderhuurder of overnemer gehouden tot naleving van de bestemming van het gehuurde goed, het onderhouden ervan, en de betaling van de huurprijs. »

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst is topzwaar, en zeer ongunstig voor de huurder.

Inderdaad, er zijn talloze overeenkomsten die hetzij mondeling worden aangegaan, hetzij geen verbod van onderverhuring of overdracht van huur inhouden.

In zulke gevallen moet onderverhuring of overdracht van huur zonder enige beperking mogelijk zijn.

Het is maar wanneer onderverhuring of overdracht van huur uitdrukkelijk verboden zijn, dat desgevallend een procedure kan worden georganiseerd waarbij de rechter dat verbod kan opzij zetten. Overigens is in de door het ontwerp voorgestelde tekst de sanctie van het beroep op de rechter onbestaande.

Het amendement in hoofddeorde probeert een zo eenvoudig mogelijke tekst voor te stellen: verbod van onderverhuring (a fortiori dus ook het afhankelijk maken van onderverhuring of overdracht van huur van een toestemming van de eigenaar) als mogelijkheid laten bestaan, doch mits een correctie in verband met de resp. belangen van de partijen.

Hier wordt dan een beroep op de rechter georganiseerd in de eenvoudigst mogelijke vorm: geen bijzondere formaliteiten, geen termijn. Dat is o.i. ook niet nodig: de huurder zal er wel voor zorgen, indien hij werkelijk op de onderverhuring of overdracht van huur gesteld is, met bekwame spoed de nodige procedure in te stellen.

Subsidiar wordt, met dezelfde beginselen, de ietwat omslachtige procedure, doch dan met een uitdrukkelijke sanctie, voorgesteld.

Het laatste lid van § 1 wordt grosso modo behouden, met dien verstande dat ook hier de mogelijkheid van niet-verbod of van akkoord van de verhuurder voorzien wordt.

Wat § 2 betreft, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen onderverhuring en overdracht van huur.

In het amendement wordt een regeling voorgesteld, die zo goed mogelijk rekening houdt met de verschillende gevallen die zich kunnen voordoen.

F. BAERT.

notifier au bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, le projet d'acte de sous-location ou de cession de bail.

» Le projet mentionne notamment les nom et adresse du futur sous-locataire ou cessionnaire, de même que la date à laquelle le contrat prend cours.

» Dans les 60 (30) jours de cette notification, le bailleur est tenu de communiquer s'il accepte ou non la sous-location ou la cession de bail; faute d'accord, le preneur est tenu, à peine de nullité, de s'adresser au juge dans les 30 jours de l'expiration du délai fixé au présent alinéa.

» Le juge peut autoriser la sous-location ou la cession du bail pour tout ou partie du bien, lorsque le preneur fait valoir un intérêt légitime et que le bailleur ne peut opposer de motifs sérieux pour refuser la sous-location ou la cession du bail.

» S'il s'agit d'un bail relatif à des locaux utilisés en ordre principal pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale qui n'est pas visée à l'article 1 de la loi du 30 avril 1951, la sous-location ou la cession de bail n'est autorisée, sous réserve d'accord des bailleurs, que si elle a lieu en même temps que la sous-location ou la cession du fonds de commerce.

» § 2. Le sous-locataire ou le cessionnaire du bail est tenu d'observer les clauses du bail principal. Le preneur est tenu de lui imposer cette obligation.

» Le bailleur a une action directe contre le sous-locataire afin de l'obliger à observer les clauses du bail principal. Sauf cession du bail avec l'accord du bailleur, le preneur demeure solidairement obligé avec le sous-locataire ou avec le cessionnaire au respect de la destination de la chose louée, à son entretien et au paiement du loyer. »

JUSTIFICATION

Le texte proposé est particulièrement lourd et très défavorable au preneur.

Il existe, en effet, d'innombrables baux qui ont été conclus verbalement ou qui n'interdisent pas la sous-location ou la cession du bail.

Dans de tels cas, la sous-location ou la cession doivent être possibles sans restriction.

Ce n'est que lorsque la sous-location ou la cession du bail sont expressément interdites qu'il peut, le cas échéant, être engagée une procédure par laquelle le juge peut lever cette interdiction. Le texte du projet ne fait d'ailleurs aucune allusion à la sanction du recours au juge.

L'amendement en ordre principal tend à présenter un texte aussi simple que possible: maintenir la possibilité d'interdire la sous-location (et a fortiori l'assujettissement de la sous-location ou de la cession du bail à l'autorisation du propriétaire), mais avec un correctif tenant compte des intérêts respectifs des parties.

Il est prévu un recours devant le juge selon la forme la plus simple. Aucune formalité, aucun délai. Cela n'est d'ailleurs pas nécessaire: le preneur qui a l'intention de sous-louer ou de céder le bail veillera à entamer la procédure avec la célérité requise.

La procédure relativement fastidieuse est présentée en ordre subsidiaire selon les mêmes principes, mais assortie d'une sanction expresse.

Le dernier alinéa du § 1 est maintenu dans ses grandes lignes, mais on prévoit la possibilité de non-interdiction ou de l'accord du bailleur.

En ce qui concerne le § 2, il convient d'établir une distinction entre la sous-location et la cession du bail.

L'amendement présente une formule qui tient compte autant que possible des différents cas qui peuvent se présenter.

II. — SUBAMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE HEREN DEFRAIGNE en BAERT
OP DE AMENDEMENTEN VAN DE REGERING
(Stuk n° 415/9)

Art. 2.

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1714 van datzelfde Wetboek wordt weggelaten ».

II. — SOUS-AMENDEMENT PRESENTE
PAR MM. DEFRAIGNE ET BAERT
AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 415/9)

Art. 2.

Remplacer cet article par ce qui suit :

« L'article 1714 du même Code est supprimé ».

J. DEFRAIGNE.

F. BAERT.

III. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER Bob COOLS
OP DE AMENDEMENTEN VAN DE REGERING
(Stuk n° 415/9)

Art. 1.

1. — In artikel 1711, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Onder woninghuur wordt verstaan de huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, voornamelijk bestemd tot bewoning en waar de bewoner zijn hoofdverblijfplaats heeft ».

VERANTWOORDING

De tekst van het ontwerp is te vaag. Het volstaat immers niet dat alle woonvormen aangeduid worden. Het is het feit dat de huurder er zijn hoofdverblijfplaats wil vestigen dat het voorwerp van bijzondere bescherming moet uitmaken.

2. — Aan hetzelfde artikel 1711 een nieuw lid toevoegen, luidend als volgt :

« Ongezonder en onverbeterbaar erkende woningen of gebouwen mogen bij het beëindigen van de lopende overeenkomst onder geen enkel beding nog het voorwerp van verhuring uitmaken ».

VERANTWOORDING

De praktijk heeft uitgewezen dat ongezond en onverbeterbaar verklaarde woningen weliswaar niet verder mogen verhuurd worden als woning, maar alsdan verhuurd worden als handelshuis. Hierdoor wordt niet tegemoet gekomen aan het nagestreefde doel van de krotverklaring, met name de verbetering van het woonpatrimonium.

Art. 3.

1. — De eerste twee regels van artikel 1714-4 vervangen door wat volgt :

« De verhuurder is gehouden de huurder een geschreven huurovereenkomst te overhandigen bij het afsluiten van een overeenkomst. De Koning zal, na raadpleging van de Raad voor het Verbruik een type-overeenkomst opstellen. Een schriftelijke overeenkomst dient volgende vermeldingen te bevatten : ».

III. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. Bob COOLS
AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 415/9)

Art. 1.

1. — A l'article 1711, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« On appelle bail à loyer, le louage de biens immeubles ou de parties de ces biens immeubles, meublés ou non, destinés principalement au logement et où l'habitant a sa résidence principale ».

JUSTIFICATION

Le texte du projet est trop vague. En effet, il ne suffit pas que soient indiquées toutes les formes de logement. C'est le fait que le locataire entend y établir sa résidence principale qui doit faire l'objet d'une protection spéciale.

2. — Au même article 1711, ajouter un alinéa nouveau, libellé comme suit :

« Des logements ou bâtiments reconnus comme insalubres ou non améliorables ne peuvent, à l'expiration du bail en cours, en aucun cas faire encore l'objet d'une location ».

JUSTIFICATION

Il a été démontré à l'expérience que s'il est vrai que des logements déclarés insalubres et non améliorables ne pourraient continuer à être donnés en location en tant que logements, mais que ces logements étaient alors loués en tant que maison de commerce. De ce fait le but recherché qui est de les déclarer comme taudis en vue notamment d'améliorer le patrimoine immobilier ne se trouve pas atteint.

Art. 3.

1. — Remplacer la première ligne de l'article 1714-4 par ce qui suit :

« Le bailleur est tenu, lors de la conclusion d'un contrat, de remettre au preneur un bail écrit. Après consultation du Conseil de la Consommation, le Roi établira un contrat-modèle. Tout bail doit comporter les mentions ci-après... ».

VERANTWOORDING

De bedoeling van een verplichte geschreven huurovereenkomst in geval van woninghuur is niet de partijen de gelegenheid te geven van de wettelijke bepalingen af te wijken, aangezien deze van dwingende aard zijn of alleszins behoren te zijn.

Met de verplichte geschreven huurovereenkomst wordt daarentegen beoogd verhuurder en huurder in te lichten over hun respectieve rechten en plichten in 't algemeen en hen wederzijds van de nauwkeurige informatie te voorzien betreffende de individuele elementen van de overeenkomst — identiteit van de partijen, omschrijving en bestemming van het gehuurde goed, begindatum van de overeenkomst — in 't bijzonder. Hierdoor is het mogelijk talloze conflicten tussen verhuurder en huurder te vermijden, waardoor de betrekkingen tussen partijen minder kans lopen te ontsporen.

Er zal in een overgangsmaatregel moeten voorzien worden om de huidige mondelinge overeenkomsten om te vormen in een schriftelijke, gebeurlijk bij de volgende verjaring van de ingenottreding van het gehuurde goed.

De bij koninklijk besluit bepaalde type-overeenkomst vormt het noodzakelijke sluitstuk van het dwingende karakter van onderhavige wettelijke bepalingen en garandeert het evenwicht tussen de rechten en plichten van beide partijen.

2. — Tussen de derde laatste en de voorlaatste regel van artikel 1714-4 invoegen wat volgt :

« — het recht van de huurder om al of niet verbeteringen aan te brengen en in voorkomend geval de vergoeding ervan;

» — de rechten en plichten van huurder en verhuurder in geval van onteigening; ».

VERANTWOORDING

Dit recht wordt verder in de wet in specifieke gevallen erkend. Beter is, het bij de algemene principes te vermelden die in de overeenkomsten moeten voorkomen.

Het is vaak de oorzaak van vele betwistingen en soms van ellende.

3. — In artikel 1714-8, in het tweede lid, op de tweede regel en in het derde lid, op de eerste regel, het woord

« zestig »

telkens vervangen door het woord

« dertig ».

VERANTWOORDING

Indien het echt herstellingen zijn die het normaal gebruik van het goed onmogelijk maken, moet de huurder dit zo spoedig mogelijk melden en dient hij zeker geen twee maanden op de herstelling te wachten.

4. — In artikel 1714-16, in het laatste lid, op de voorlaatste regel, na de woorden

« Burgerlijke Stand »

de woorden

« of van de samenstelling van zijn gezin »

invoegen.

VERANTWOORDING

Gezinsvorming kan ook buiten de « Burgerlijke Stand » geschieden.

5. — In artikel 1714-20, § 1, het derde lid vervangen door wat volgt :

« De basishuurprijs is die welke overeengekomen werd met uitsluiting van alle lasten en kosten of diegene die op grond van artikel 1730, § 4, vastgesteld wordt door de vrederechter ».

6. — In hetzelfde artikel 1714-20, § 1, het vijfde lid vervangen door wat volgt :

« Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand

JUSTIFICATION

L'intention qui est à l'origine de l'obligation de rédiger un bail écrit en cas de location d'un logement n'est pas celle de donner aux parties la possibilité de déroger aux dispositions légales, étant donné que celles-ci sont impératives ou en tout cas doivent l'être.

Le fait de rendre obligatoire le bail écrit vise, au contraire, à informer, d'une façon générale, le bailleur et le preneur de leurs droits et devoirs respectifs et à les mettre en particulier en possession de toutes les informations précises au sujet des éléments individuels du contrat — identité des parties, définition et destination du bien loué, date de début du bail. Cela permet d'éviter d'innombrables conflits entre le bailleur et le preneur, ce qui réduit le risque de voir les relations entre les parties se dégrader.

Il faudra prévoir une mesure transitoire pour transformer les baux verbaux actuels en baux écrits, éventuellement au moment du prochain jour anniversaire de l'entrée en jouissance du bien loué.

Le contrat type prévu par arrêté royal constitue le complément indispensable du caractère impératif des présentes dispositions légales et la garantie de l'équilibre entre les droits et les devoirs des deux parties.

2. — Entre l'antépénultième et la pénultième ligne de l'article 1714-4, insérer ce qui suit :

« — le droit du preneur d'apporter ou non des améliorations et, le cas échéant, l'indemnisation de ce chef

» — les droits et devoirs du preneur et du bailleur en cas d'expropriation ».

JUSTIFICATION

Ce droit est reconnu ultérieurement dans la loi dans des cas spécifiques. Il est préférable de les mentionner parmi les principes généraux qui doivent figurer dans les baux.

Il est souvent à l'origine de nombreuses contestations et parfois de misère.

3. — A l'article 1714-8, remplacer chaque fois le nombre

« 60 »

par le nombre

« 30 ».

JUSTIFICATION

S'il s'agit véritablement de réparations rendant impossible l'usage normal du bien, le locataire doit en faire part le plus rapidement possible et il n'aura certainement pas à attendre les réparations pendant deux mois.

4. — A l'article 1714-16, dernier alinéa, dernière ligne, après les mots

« état civil »

insérer les mots

« ou de la composition de son ménage ».

JUSTIFICATION

On peut aussi constituer un ménage sans passer par l'Etat civil.

5. — A l'article 1714-20, § 1, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« Le prix de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques ou celui qui est fixé par le juge de paix sur la base de l'article 1730, § 4 ».

6. — Au même article 1714-20, § 1, remplacer le cinquième alinéa par ce qui suit :

« L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu ou,

tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten of, bij huurprijsaanpassingen op grond van artikel 1730, § 4, bedongen, het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de partijen de huur aanpassen of vanaf welke de door de vrederechter toegestane aanpassing mocht gebeuren ».

VERANTWOORDING

De eerste voorgestelde definitie houdt helemaal geen rekening met het feit dat artikel 1730, § 4, aan de vrederechter de macht geeft in bepaalde gevallen een aanpassing van de huur op te leggen (naar boven of naar onder). Zo men de definitie van de Regering behoudt worden de toekomstige berekeningen van de huurverhogingen gedaan alsof er geen huuraanpassing van de vrederechter is geweest, wat toch zeker niet de bedoeling van de auteur was. Dit is belangrijk voor de handelstarieven waar een driejaarlijkse herziening van de huur voorzien is.

7. — In hetzelfde artikel 1714-20, § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. In geval van verlenging of van vernieuwing van de bestaande overeenkomst met dezelfde huurder of van een nieuwe overeenkomst met een andere huurder mag de vigerende huurprijs van de vroegere overeenkomsten niet gewijzigd worden. De aanpassing mag slechts geschieden op de eerstvolgende verjaardag van de in de eerste paragraaf bedoelde ingenotstelling en met toepassing van de voormelde formule ».

VERANTWOORDING

Het wegvallen van elke prijsbinding tussen de huurprijs van een vorige huurovereenkomst en deze van een nieuwe overeenkomst heeft als gevolg dat de huurder, inzake de huurprijs niet degelijk beschermd is. Zo zou de eigenaar op eenvoudige wijze de beschikkingen terzake op een wettelijke manier kunnen omzeilen door telkens een huurcontract van één jaar af te sluiten met de huurder ofwel de huurders op te zeggen en nieuwe huurders aan te trekken.

8. — In hetzelfde artikel 1714-20, « in fine » van het eerste lid van § 4, de woorden « ofwel door ernstige redenen zoals ondermeer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving » weglaten.

VERANTWOORDING

Ernstige redenen, zoals o.m. bepaald in dit zinsdeel, zijn strijdig met het principe van de verrekening van meerwaarden die door toedoen van anderen, met name de overheid, werden veroorzaakt.

9. — In hetzelfde artikel 1714-20, § 5 vervangen door wat volgt :

« De Koning stelt jaarlijks, na beraadslaging in de Ministerraad, de coëfficiënt vast waarmee de basishuurprijs kan worden vermenigvuldigd ten einde de huurprijs aan te passen aan de levensduurte ».

VERANTWOORDING

Vanuit sociaal en economisch oogpunt is het enerzijds onontbeerlijk dat de overheid permanent toezicht uitoefent op de evolutie van de huurprijzen van woningen en is het anderzijds onverantwoord deze over te laten aan de vrije wil der partijen. Dit toezicht kan slechts effectief zijn, indien de overheid de mogelijkheid heeft jaarlijks de evolutie van de huurprijzen te bepalen.

Het jaarlijks ingrijpen van de overheid in de evolutie van de huurprijs dient anderzijds dusdanig te zijn, dat zowel de belangen van de verhuurder als huurder in het licht van de algemene economische situatie gevrijwaard blijven.

10. — In artikel 1714-22, het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, dan moet

en cas d'adaptations du prix convenues sur la base de l'article 1730, § 4, l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où les parties ont adapté le prix ou celui à partir duquel pouvait être appliquée l'adaptation autorisée par le juge de paix ».

JUSTIFICATION

La définition initiale ne tient pas compte du fait que l'article 1730, § 4, permet au juge de paix d'imposer une adaptation (augmentation ou diminution) du loyer dans des cas déterminés. Si l'on maintient la définition présentée par le Gouvernement, les augmentations du loyer seront calculées à l'avenir sans qu'il soit tenu compte des adaptations imposées par le juge de paix, ce qui ne peut correspondre à l'intention de l'auteur. Cela est important pour les tarifs commerciaux qui prévoient une révision triennale du loyer.

7. — Au même article 1714-20, remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. En cas de prorogation ou de renouvellement du bail existant avec le même preneur ou de conclusion d'un nouveau bail avec un autre preneur, le prix en cours résultant des baux précédents ne peut être modifié. L'adaptation ne peut intervenir qu'au prochain jour anniversaire de la mise en jouissance visée au § 1^{er} et moyennant application de la formule précitée ».

JUSTIFICATION

La suppression de toute liaison entre le prix qui a été convenu dans un bail précédent et celui du nouveau bail laisse le preneur sans protection efficace à cet égard. Le bailleur pourrait dès lors tourner légalement les dispositions, en concluant systématiquement des baux annuels avec le preneur ou en signifiant le congé à ses locataires en vue de trouver de nouveaux preneurs.

8. — Au même article 1714-20, « in fine » du premier alinéa du § 4, supprimer les mots « soit par des motifs sérieux, tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants ».

JUSTIFICATION

Les motifs sérieux, tels qu'ils sont prévus notamment dans cette partie de phrase, sont contraires au principe de l'imputation de plus-values résultant de l'action de tiers, notamment des pouvoirs publics.

9. — Au même article 1714-20, remplacer le paragraphe 5 par ce qui suit :

« Le Roi fixe annuellement après délibération en Conseil des Ministres le coefficient par lequel le prix de base peut être multiplié en vue d'adapter le loyer au coût de la vie ».

JUSTIFICATION

Du point de vue social et économique, il est, d'une part, indispensable que les pouvoirs publics exercent un contrôle permanent sur l'évolution des loyers des habitations, alors qu'il serait, d'autre part, injustifié de laisser cette matière à la bonne convenance des parties. Ce contrôle ne peut être effectif que si les pouvoirs publics peuvent fixer annuellement l'évolution des loyers.

L'intervention annuelle des pouvoirs publics dans l'évolution des loyers doit sauvegarder les intérêts du bailleur et ceux du preneur dans le cadre de la situation économique générale.

10. — A l'article 1714-22, remplacer les premier et deuxième alinéas par ce qui suit :

« Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles qui sont dues en application de la loi ou de la conven-

hem, lopende de overeenkomst, het te veel betaalde, door toerekening op de vervallen huurgelden en na het einde van de overeenkomst, door teruggave worden terugbetaald.

» De toerekening of de teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen van de 5 jaren die aan de datum van de toerekening of van het verzoek tot teruggave voorafgaan ».

VERANTWOORDING

De huidige tekst van het wetsontwerp voorziet niet meer de mogelijkheid voor de huurder zoals dit wel het geval is in de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen, meer bepaald artikel 8, om het te veel betaalde onmiddellijk van de huurprijs af te trekken. Hierdoor verplicht het wetsontwerp de huurder als benadeelde en zwakste partij, desgevallend de verhuurder voor de rechtbank te dagvaarden, alvorens zijn rechtmatige belangen te kunnen afdwingen.

Het voorgestelde amendement herstelt deze anomalie in zijn 1^e lid.

Wat het tweede lid betreft, wordt door het amendement gestreefd naar een gelijke behandeling van verhuurder en huurder, rekening houdend met het feit dat de verhuurder krachtens artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek achterstallige huurgelden over een termijn van 5 jaar kan opeisen.

11. — Artikel 1714-35 vervangen door wat volgt :

« § 1. De huur van een ongemeubelde woning wordt aangegaan voor een onbepaalde duur. Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur.

» De huur van een gemeubelde woning wordt aangegaan voor een in de geschreven huurovereenkomst omschreven duur.

» § 2. Aan de huurovereenkomst van een ongemeubelde woning kan een einde gemaakt worden door de verhuurder :

» a) om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

» b) wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, en elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

» c) elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

» § 3. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 2 van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van tenminste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

» § 4. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

» Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

tion, lui seront remboursées par imputation sur les loyers échus et à l'expiration de la convention par restitution.

» L'imputation ou la restitution ne sont toutefois exigibles que pour les montants échus et payés afférents aux cinq années qui précèdent la date de l'imputation ou de la demande en restitution ».

JUSTIFICATION

Contrairement au prescrit de la loi du 10 avril 1975 relative aux baux à loyer et, plus particulièrement, à l'article 8 de cette loi, le texte actuel du projet de loi ne prévoit plus la possibilité pour le preneur de déduire le prix du bail des sommes qu'il aurait payées au-delà de celles qui sont dues. De ce fait, le projet de loi oblige le preneur, qui est la partie lésée et la plus faible, à citer éventuellement le bailleur en justice, avant d'être en mesure de faire valoir ses intérêts légitimes.

L'amendement proposé répare cette anomalie quant à son premier alinéa.

En ce qui concerne le deuxième alinéa, l'amendement tend à traiter d'égale façon bailleur et preneur, en tenant compte du fait qu'en vertu de l'article 2277 du Code civil, le bailleur peut réclamer des arrérages de loyer couvrant une période de cinq ans.

11. — Remplacer l'article 1714-35 par ce qui suit :

« § 1. Le bail d'un logement non meublé est censé fait pour une durée indéterminée. Cette disposition s'applique également à la sous-location.

» Le bail d'un logement meublé est censé fait pour une durée déterminée dans la convention écrite.

» § 2. Le bailleur peut mettre fin au contrat de louage d'un logement non meublé :

» a) afin d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

» b) en raison de tout manquement grave du preneur à ses obligations et de tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

» c) pour tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

» § 3. Le preneur qui a dû délaisser la chose par suite d'un préavis motivé, conformément au § 2 du présent article, peut obtenir une indemnité de six mois de loyer au moins, majorée éventuellement des frais de déménagement, dans le cas où le bailleur, sans invoquer de motif sérieux, n'occupe pas la chose ou n'entame pas la démolition de celle-ci comme prescrit.

» § 4. Les dispositions des §§ 1 et 2 du présent article ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

» En outre, elles ne peuvent s'opposer ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

» § 5. De huurder kan omwille van ernstige persoonlijke redenen en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand, een einde maken aan de overeenkomst, waarvan de duur bepaald is overeenkomstig artikel 1768, alinea 1 of waarvan de duur overeenkomstig artikel 1768, alinea 2 contractueel werd overeengekomen. Zo de huurder geen ernstige persoonlijke redenen heeft om de huurovereenkomst te beëindigen, dient hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht te nemen ».

VERANTWOORDING

Aan de huurder moet een recht op wonen kunnen toegekend worden. Dit is de reden waarom de duur van de overeenkomst niet principieel beperkt mag worden. Bovendien moet de huurder zijn mobiliteit kunnen behouden meer bepaald in geval van ziekte, ongeval, overlijden in het gezin, werkloosheid, mogelijkheid tot intreden in de sociale huisvesting, enz...

12. — In fine van artikel 1714-46, de woorden « indien het een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening betreft » weglaten.

13. — Artikel 1714-54 vervangen door wat volgt :

« Elk beding dat strijdig is met deze afdeling is van rechtswege nietig, tenzij het niet in het nadeel van de huurder is overeengekomen ».

14. — Artikel 1714-55 weglaten.

VERANTWOORDING

Gezien in de Memorie van Toelichting uitdrukkelijk gesteld wordt dat men zich bij de voorbereiding van het ontwerp heeft laten leiden door de bekommernis de reglementering zo klaar en eenvoudig mogelijk te houden, daar de huurwet zich tot een groot publiek richt, is het ongeoorloofd dat in verband met de rechtskracht der verschillende artikels van deze afdeling geen uniforme regeling werd uitgewerkt.

Vervolgens heeft men zich, steeds volgens de Memorie van Toelichting, tevens laten leiden door de bekommernis om aan de huurder een speciale bescherming te bieden. Daarom dient de huurder steeds de hem aldus door de wet verstrekte waarborgen te genieten. Een geschreven overeenkomst kan in deze optiek louter in zijn voordeel van de wettelijke bepalingen afwijken.

Bob COOLS.

» 5. Le preneur peut, pour des motifs personnels sérieux et moyennant respect d'un préavis de 1 mois, mettre fin à la convention dont la durée est déterminée conformément à l'article 1768, premier alinéa, ou dont la durée a été stipulée par contrat, conformément à l'article 1768, alinéa 2. Si le preneur ne peut faire valoir de motif personnel sérieux pour mettre fin à la convention, il est tenu de respecter un préavis de 3 mois. »

JUSTIFICATION

Il convient de prévoir un droit au logement en faveur du preneur. C'est pourquoi la durée de la convention ne peut, en principe, faire l'objet de limitations. En outre, le preneur doit pouvoir conserver sa mobilité notamment en cas de maladie, d'accident, de décès dans la famille, de chômage ou pour lui permettre d'accéder aux logements sociaux, etc.

12. — In fine de l'article 1714-46, supprimer les mots « si le bail a été fait par acte authentique ou à date certaine ».

13. — Remplacer l'article 1714-54 par ce qui suit:

« Toute clause qui est en contradiction avec cette section, est nulle de plein droit, sauf si elle n'a pas été convenue au désavantage du preneur ».

14. — Supprimer l'article 1714-55.

JUSTIFICATION

Etant donné que l'Exposé des motifs déclare expressément que lors de l'élaboration du projet l'un des premiers soucis a été d'établir la réglementation en des termes clairs et simples, la loi sur les contrats de louage, s'adressant, en effet, au grand public, il est inadmissible qu'il n'ait pas été élaboré de réglementation uniforme quant à la valeur juridique des divers articles de cette section.

Ensuite, toujours d'après l'Exposé des motifs, la protection spéciale du preneur n'a pas davantage été perdue de vue. C'est pourquoi le preneur doit constamment bénéficier des garanties qui lui sont ainsi fournies par la loi. Toute convention écrite ne peut, dans cette optique, déroger aux dispositions légales qu'à son seul bénéfice.