

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

4 OKTOBER 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER BOB COOLS

OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 120/14)

Het ontwerp betreffende de huurovereenkomsten zoals het in juli j.l. door de Kamercommissie voor de Justitie werd goedgekeurd, kwam wat een aantal doch essentiële delen ervan, in vrij moeilijke omstandigheden en vrij haastig tot stand. Het parlementair reces gaf de gelegenheid het nogmaals te herlezen, te confronteren met de werkelijkheid en te toetsen aan de ervaring van practici.

Met het doel voor ogen dat de vlaamse socialistische Kamergroep zich ter zake heeft gesteld — te weten o.m. het recht op wonen tegen billijke voorwaarden waarborgen — zien wij ons genoodzaakt opnieuw een aantal amendementen aan de Kamer voor te leggen.

Art. 4

In § 1, op de tweede regel, na de woorden « alle lasten en kosten » het woord « *uitdrukkelijk* » invoegen.

VERANTWOORDING

Dit om alle nodeloze discussies die kunnen ontstaan omtrent de verdeling van de kosten te voorkomen.

Art. 6

§ 1 vervangen door wat volgt :

« Elke partij kan van de andere eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaats-

Zie :

- 120 (B. Z. 1979) : N° 1.
— N°s 2 tot 13 : Amendementen.
— N° 14 : Verslag.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

4 OCTOBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. BOB COOLS

AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 120/14)

Le projet relatif aux contrats de louage, tel qu'il a été adopté en juillet dernier par la Commission de la Justice de la Chambre, a été élaboré, en ce qui concerne certaines de ses parties essentielles, dans des circonstances assez difficiles et avec une relative précipitation. Les vacances parlementaires nous ont donné l'occasion de le relire une fois encore et de le confronter à la réalité et à l'expérience des praticiens.

Afin de réaliser l'objectif que le groupe socialiste flamand s'est fixé en la matière — qui est notamment de garantir à chacun le droit de se loger à des conditions équitables —, nous nous voyons contraints de soumettre à la Chambre une nouvelle série d'amendements.

Art. 4

Au § 1, deuxième ligne, après les mots « tous les frais et charges », insérer le mot « *explicitement* ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'éviter toute vaine discussion à propos de la répartition des frais.

Art. 6

Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« Chacune des parties peut exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais

Voir :

- 120 (S. E. 1979) : N° 1.
— N°s 2 à 13 : Amendements.
— N° 14 : Rapport.

beschrijving wordt opgemaakt. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan zal de meest naarstige partij, volgens de procedure bepaald bij artikel 594 van het Gerechtelijk Wetboek, de vrederechter verzoeken daartoe een deskundige aan te stellen. De beschikking van de vrederechter is uitvoerbaar niettegenstaande elk verbaal. Het verzoek moet worden gericht tot de vrederechter op straffe van verval, door de meest naarstige partij uiterlijk de dertigste dag na het in gebruik nemen van het gehuurde. De aangestelde deskundige dienst zijn verslag neer te leggen binnen de maand na zijn aanstelling, tenzij hij uitdrukkelijk door de vrederechter ontslagen is geworden van deze verplichting. »

VERANTWOORDING

De voorziene procedure, lijkt weinig realistisch. Men mag immers niet vertrekken van het idee dat er een lange tijd verloopt tussen het afsluiten van de huurovereenkomst en de datum waarop ze een aanvang neemt. Vandaar het nieuwe voorstel, waarbij :

- 1) de procedure wordt vereenvoudigd;
- 2) wordt vermeden dat door wederzijdse betwisting de termijnen zouden verlopen;
- 3) voorzien wordt in het behoud van een bestaande procedure die zo mogelijk strikt binnen de termijn valt.

Ten slotte kan nog worden opgemerkt dat het weinig realistisch is een termijn te herleiden tot acht dagen.

Art. 7

§ 1 aanvullen met wat volgt :

« Het tegenbewijs wordt niet toegelaten. »

VERANTWOORDING

Zonder deze bepaling gaat de bescherming van de huurder teniet.

Art. 11

In § 1, het laatste lid aanvullen met wat volgt :

« De kosten verbonden aan het openen van een rekening zijn ten laste van de verhuurder. »

VERANTWOORDING

De rentevoet voor kleine bedragen bij bankinstellingen, kredietinstellingen of spaarkassen is uiterst miniem. De administratieve kosten voor het openen van een rekening zouden hoger kunnen liggen dan de interest.

Art. 11bis (nieuw)

Een artikel 11bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling Ibis van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752ter ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 1752ter. Alleen lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder mogen ten laste van de huurder worden bedongen. Niettegenstaande andersluidende contractuele bepalingen blijven alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op het eigendom ten laste van de verhuurder. »

VERANTWOORDING

De rechtspraak en rechtsleer hebben reeds een hele reeks van lasten en kosten ontleed die in feite niet aan de huurder zouden mogen

communs. A défaut d'accord, la partie la plus diligente demande au juge de paix de confier cette tâche à un expert, conformément aux dispositions de l'article 594 du Code judiciaire. L'ordonnance du juge de paix est exécutoire nonobstant tout recours. A peine de forclusion, la requête doit être adressée au juge de paix par la partie la plus diligente, au plus tard le trentième jour de l'occupation des lieux loués. L'expert désigné dépose son rapport dans le mois suivant sa désignation, à moins que le juge de paix ne le dispense expressément de cette obligation. »

JUSTIFICATION

La procédure qui est prévue semble peu réaliste. On ne peut en effet se baser sur le principe qu'un délai considérable s'écoule entre la conclusion et l'entrée en vigueur du bail. D'où la nouvelle proposition qui :

- 1) simplifie la procédure;
- 2) évite que les litiges entraînent la forclusion;
- 3) prévoit le maintien d'une procédure existante permettant, dans la mesure du possible, de respecter strictement le délai.

Il paraît en outre peu réaliste de ramener un délai à huit jours.

Art. 7

Compléter le § 1 par ce qui suit :

« La preuve contraire n'est pas admise. »

JUSTIFICATION

En l'absence de cette disposition le preneur ne bénéficie d'aucune protection.

Art. 11

Au § 1, compléter le dernier alinéa par ce qui suit :

« Les frais d'ouverture d'un compte sont à charge du bailleur. »

JUSTIFICATION

Lorsqu'il s'agit de montants peu importants, les organismes bancaires et les institutions de crédit n'accordent qu'un taux d'intérêt minime. Les frais administratifs afférents à l'ouverture d'un compte pourraient dès lors être supérieurs à l'intérêt.

Art. 11bis (nouveau)

Insérer un article 11bis (nouveau), libellé comme suit :

« Un article 1752ter, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section Ibis, du même Code :

Art. 1752ter. Seuls les frais et charges qui correspondent à un service ou à un avantage offerts au locataire peuvent être réclamés à ce dernier. Nonobstant toute disposition contractuelle contraire tous les frais et charges qui découlent uniquement de la propriété sont à charge du bailleur. »

JUSTIFICATION

La jurisprudence et la doctrine ont distingué de nombreux frais et charges qui ne devraient pas pouvoir être mis à charge du preneur

worden opgelegd omdat ze de eigenaar-verhuurder betreffen bv. verzekeringsdeelnemers in grote kosten, interesten enz. In verband hiermede ontstaan des te meer misverstanden daar in de praktijk het beheer van appartementsgebouwen vaak aan gespecialiseerde firma's wordt toevertrouwd, die geen onderscheid maken.

Art. 13

Artikel 1757 vervangen door wat volgt :

« De huur van stofferende meubelen die samen met de huur van het onroerend goed wordt afgesloten, wordt geacht te zijn aangegaan voor de duur van de onroerende huur. »

VERANTWOORDING

De in de huidige tekst gebruikte omschrijving « zolang... als doorgaans verhuurd » is te vaag.

Art. 14

1) In § 1 op de eerste regel, het woord « ongemeubelde » weglaten.

VERANTWOORDING

Uit de voorgestelde tekst zou men kunnen afleiden dat een gedeeltelijk gemeubelde woning evenmin aan de negenjarige bescherming onderworpen is. Het zou met andere woorden volstaan om enkele meubelen in een woning te plaatsen om aan de negenjarige overeenkomsten te ontsnappen.

2) In § 3, letter a) aanvullen met een nieuw lid luidend als volgt :

« Indien het goed niet in gebruik wordt genomen binnen de drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn en zo de ingebruikneming niet effectief is en niet een minimumduur van één jaar heeft, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan twaalf maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel. »

VERANTWOORDING

Men heeft over het hoofd gezien dat deze elementaire beschermingsmaatregel van de huurder reeds voorzien is in de wet van 27 december 1977 met name in artikel 5, §§ 1 en 2. Zonder deze bepaling zou het volstaan dat de verhuurder of zijn afstammelingen gedurende enkele weken het goed betrekken om aan de overeenkomst te ontsnappen. De termijnen werden evenwel enigszins aangepast omdat het hier geen voorlopige wetgeving meer betreft.

3) In § 4, letter a) weglaten.

VERANTWOORDING

Deze dubieuze bepaling zet de bescherming van de woninghuur als het ware op losse schroeven.

4) In dezelfde § 4, letter c) weglaten.

VERANTWOORDING

Paragraaf 3b biedt voldoende bescherming aan de verhuurder. De bepaling van § 4c zou nogmaals de bescherming van de huurder in het gedrang brengen.

5) In § 6 op de tweede regel, de verwijzing « § 3, 1° » weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement vloeit voort uit het amendement tot aanvulling van § 3, letter a), moest dit laatste amendement niet worden aangenomen, dan zou de verwijzing « § 3, 1° » moeten vervangen worden door « § 3, a) ».

étant donné qu'ils concernent le propriétaire-bailleur, par exemple une participation aux frais importants, aux intérêts, etc. Les malentendus sont d'autant plus fréquents en cette matière que la gestion des immeubles à appartements est souvent confiée à des firmes spécialisées qui n'établissent aucune distinction.

Art. 13

Remplacer l'article 1757 par ce qui suit :

« Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la même durée que le bail immobilier. »

JUSTIFICATION

L'expression « pour la durée ordinaire », qui figure dans le texte actuel, est trop vague.

Art. 14

1) Au § 1, première ligne, supprimer les mots « non meublé ».

JUSTIFICATION

On pourrait déduire du texte qu'un logement partiellement meublé échappe également à la protection fixée à neuf ans, c'est-à-dire qu'il suffirait de placer quelques meubles dans un logement pour échapper au bail de neuf ans.

2) Au § 3, compléter le littéra a) par un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Si le bien n'est pas occupé dans les trois mois de l'expiration du préavis et si l'occupation n'est pas effective et n'a pas une durée d'un an au minimum, le preneur a droit à une indemnité égale à douze mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager intégralement du préjudice subi. »

JUSTIFICATION

On a perdu de vue que cette mesure de protection élémentaire du preneur était déjà prévue à l'article 5, §§ 1 et 2, de la loi du 27 décembre 1977. En l'absence d'une telle disposition il suffirait que le bailleur ou ses descendants occupent le bien pendant quelques semaines pour échapper aux dispositions du contrat. Toutefois, les délais ont été adaptés quelque peu parce qu'il ne s'agit plus d'une législation provisoire.

3) Au § 4, supprimer le littéra a).

JUSTIFICATION

Cette disposition dubieuse remet en quelque sorte en cause tout le système de protection du bail d'habitation.

4) Au même § 4, supprimer le littéra c).

JUSTIFICATION

Le § 3, b), suffit amplement à protéger le bailleur. La disposition du § 4, c), aurait pour effet de remettre à nouveau en cause la protection du preneur.

5) Au § 6, deuxième ligne, supprimer la référence « § 3, 1° ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est la conséquence logique de l'amendement visant à compléter le § 3, littéra a). Au cas où ce dernier amendement ne serait pas adopté, la référence « § 3, 1° » devrait être remplacée par celle de « § 3, a) ».

6) § 7 aanvullen met een nieuw lid, luidend als volgt :

« De huurders die ouder zijn dan 65 jaar kunnen er niet toe verplicht worden het gehuurde goed te verlaten tijdens de wintermaanden. »

Art. 15

In fine van dit artikel, de woorden « of door het plaatselijk gebruik » vervangen door de woorden « of zoals in de oorspronkelijke overeenkomst is bepaald ».

VERANTWOORDING

Indien men teruggrijpt naar het plaatselijk gebruik, betekent zulks een achteruitgang ten overstaan van wat de rechtbanken reeds aanvaardden.

Art. 17

A) In hoofddorde :

Dit artikel weglaten.

B) In bijkomende orde :

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« De kennisgeving van de aanpassing aan de levensduurte moet minstens 6 maanden vooraf bij een ter post aangetekende brief worden betekend aan de huurder. De huurder heeft het recht na kennisname van de aanpassing of de inzichten van aanpassing, om binnen de drie maanden na ontvangst mede te delen dat hij een einde wenst te maken aan de huur bij het einde van de driejarige periode of een opzeg wenst te geven van een jaar zoals voorzien in artikel 1758. »

VERANTWOORDING

Wij menen dat bedoeld artikel strijdig is met artikel 3 (art. 1728bis) dat bepaalt dat de huurprijs in beginsel overanderlijk blijft.

Art. 19

Artikel 1765 vervangen door wat volgt :

« Art. 1765. — Indien de huurder van een gebouw in het bezit van het gehuurde goed blijft en wordt gelaten na het eindigen van een schriftelijke huur, wordt hij geacht dit te doen onder dezelfde voorwaarden en voor de tijd die in de oorspronkelijke overeenkomst werden bepaald. »

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op artikel 15.

Art. 25

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Dit artikel is strijdig met de geest van artikel 3 en van de vigerende tijdelijke wetgeving. De opeenvolgende herstelwerken hebben geen automatisme van de indexatie met zich gebracht. Zij hadden enkel tot doel de uitwerking van de bedongen indexclausules te beperken door een plafond te voorzien.

6) Compléter le § 7 par un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Les locataires âgés de plus de 65 ans ne peuvent être obligés de quitter la chose louée pendant les mois d'hiver. »

Art. 15

In fine de cet article, remplacer les mots « ou par l'usage des lieux » par les mots « ou comme prévu dans la convention initiale ».

JUSTIFICATION

Se référer à l'usage des lieux constitue une régression par rapport à ce que les tribunaux admettent déjà.

Art. 17

A) En ordre principal :

Supprimer cet article.

B) En ordre subsidiaire :

Compléter cet article par ce qui suit :

« L'adaptation au coût de la vie sera notifiée au preneur au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée à la poste. Après avoir pris connaissance de l'adaptation ou des intentions d'adaptation, le preneur a le droit de faire savoir, dans les trois mois de la réception de la notification, qu'il souhaite mettre fin au bail à l'expiration du triennat ou qu'il souhaite donner un préavis d'un an comme prévu à l'article 1758. »

JUSTIFICATION

Cet article est à notre sens contraire à l'article 3 (art. 1728bis) qui prévoit que le loyer est en principe immuable.

Art. 19

Remplacer l'article 1765 par ce qui suit :

« Art. 1765. — Si le locataire d'un bâtiment reste et est laissé en possession de la chose louée après l'expiration du bail écrit, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions et pour le terme fixés dans le bail initial. »

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement proposé à l'article 15.

Art. 25

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Cet article est en contradiction avec l'esprit de l'article 3 et des lois provisoires en vigueur. Les travaux de réparation successifs n'ont pas entraîné une indexation automatique. Ces lois avaient uniquement pour objet de limiter l'effet des clauses d'indexation stipulées en instaurant un plafond.

Art. 28

Een § 3 toevoegen luidend als volgt :

« § 3. Voor de huren die niet bedoeld zijn in artikel 1758 geldt bij overgangsmaatregel dat elke vóór 1 januari 1980 gegeven opzeg als niet bestaande moet worden beschouwd. Voor de overeenkomsten die contractueel tot een einde zijn gekomen vóór 31 december 1979 en slechts wettelijk verlengd zijn geworden, kunnen de partijen opzeg geven bij een ter post aangetekende brief, te verzenden binnen de drie maanden na de inwerkingstreding van de wet en met een minimum opzegtermijn van drie maanden. Indien geen der partijen hiervan gebruik gemaakt heeft zal de huur-overeenkomst worden beschouwd als zijnde hernieuwd vanaf 1 januari 1980, voor een duurtijd zoals in de vroegere overeenkomst werd bepaald. »

VERANTWOORDING

Zonder deze overgangsbepaling zou in bepaalde handelsmiddelen een chaos kunnen ontstaan.

Art. 31

Het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Het is evident dat de codex van de « Sociale huisvesting », die trouwens een geregionaliseerde materie is, niet kan worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Bob COOLS

Art. 28

Ajouter un § 3, libellé comme suit :

« § 3. Pour les baux qui ne sont pas visés à l'article 1758, tout préavis donné avant le 1^{er} janvier 1980 doit, par mesure transitoire, être considéré comme non avenu. En cas de bail ayant expiré contractuellement avant le 31 décembre 1979 et n'ayant été prorogé que légalement, les parties peuvent donner congé par lettre recommandée à la poste dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai de préavis étant de trois mois au moins. Si aucune des parties ne fait usage de cette faculté, le bail sera considéré comme renouvelé à partir du 1^{er} janvier 1980, pour le terme stipulé dans le bail antérieur. »

JUSTIFICATION

En l'absence de cette disposition transitoire, le chaos pourrait régner dans certains milieux du commerce.

Art. 31

Supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

Il est évident qu'on ne peut incorporer au Code civil le code du « Logement social », qui fait d'ailleurs partie des matières régionalisées.