

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

7 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

I. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. DIERICKX

Remplacer les articles du projet de loi par ce qui suit :

« Article 1

La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est prorogée jusqu'au 31 décembre 1984. *

Art. 2

A l'article 2, § 1, et à l'article 4, § 1, de la même loi, les dates du "1^{er} janvier 1983", "31 décembre 1983" et "31 décembre 1982" sont remplacées respectivement par les dates du "1^{er} janvier 1984", "31 décembre 1984" et "31 décembre 1983".

Art. 3

A l'article 2, § 1, le taux de "6 %" est remplacé par celui de "3 %".

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1984. »

JUSTIFICATION

La législation sur les loyers a été régie ces dernières années (et même auparavant) par des lois temporaires. Ce système est surtout critiqué en raison de l'incertitude qu'il entraîne chaque année. Il a cependant le mérite de limiter les loyers et d'assurer dans une certaine mesure la sécurité de logement.

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

7 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

I. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER DIERICKX

De artikelen van het wetsontwerp vervangen door wat volgt :

« Artikel 1

De wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, wordt verlengd tot 31 december 1984.

Art. 2

In artikel 2, § 1, en artikel 4, § 1, van dezelfde wet worden de data "1 januari 1983" vervangen door « 1 januari 1984 », "31 december 1983" door "31 december 1984" en "31 december 1982" door "31 december 1983".

Art. 3

In artikel 2, § 1, worden de woorden "6 %" vervangen door "3 %".

Art. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984. »

VERANTWOORDING

De laatste jaren (en ook vroeger reeds) werd de huurwetgeving door tijdelijke huurwetten beheerst. Dit systeem werd vooral omwille van de jaarlijkse onzekerheid bevestigd. Het bracht echter wel mee dat de huurprijzen beperkt werden en de woonzekerheid in zekere mate gewaarborgd werd.

Zie :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Amendementen.

Entre-temps, il est apparu clairement que la limitation des loyers manque d'efficacité, notamment parce qu'elle ne permet pas d'empêcher que le loyer soit augmenté à l'occasion d'un changement de locataire. Or, la sécurité de logement est un élément primordial sans lequel il est pratiquement impossible d'obtenir aucun droit puisqu'il faut toujours craindre la résiliation du bail à plus ou moins court terme.

Le projet de loi qui a été adopté au Sénat tend à supprimer la réglementation temporaire et à introduire des changements définitifs en modifiant certaines dispositions du Code civil. Le Gouvernement paraît néanmoins conscient du fait qu'il sera impossible d'appliquer la loi en 1984. Il est en effet prévu qu'un arrêté royal peut suspendre l'ensemble ou une partie des dispositions de la loi pendant un an en ce qui concerne la sécurité de logement et la fixation du loyer, et établir une nouvelle réglementation temporaire. Les lois temporaires sur les loyers seraient ainsi remplacées par des arrêtés de pouvoirs spéciaux temporaires sur les loyers.

Quel est l'intérêt de voter une loi si l'application de ses principales dispositions est purement et simplement différée ?

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons qu'il est préférable de proroger une nouvelle fois la législation temporaire, malgré ses imperfections. La période couverte par cette prorogation devra enfin être mise à profit pour élaborer une réforme sérieuse. A cet effet, nous proposons de proroger d'un an la législation temporaire. Cette prorogation n'entraînera pas de grandes difficultés sur le plan du calcul du montant des loyers. Le problème actuel n'est d'ailleurs pas de déterminer le montant exact du loyer, mais bien de trouver l'argent pour le payer.

Il ressort d'une étude indépendante réalisée à l'université de Gand que, depuis 1973, l'augmentation des loyers a dépassé de 45 % celle de l'indice des prix à la consommation. Cette augmentation atteint donc le double des maxima légaux. Elle est même légèrement supérieure à celle du coût de la construction qui a pourtant fortement augmenté au cours de cette période.

On ne peut donc affirmer qu'il y ait eu, d'une manière générale, une limitation des loyers ou une modération des revenus immobiliers (sauf en 1976). Considérant que l'indexation des salaires a été limitée ces dernières années et que l'augmentation réelle des loyers ne l'a pas été, nous estimons qu'une augmentation de 3 % des loyers est suffisante.

II. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. MOTTARD

Art. 7bis (nouveau)

Insérer un article 7bis (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 7bis. — § 1. Lorsqu'un bail est relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur, et qu'il ne s'agit pas d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le bailleur peut mettre fin à un bail à durée indéterminée pour l'un des motifs suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance;

b) lorsque celui même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au 2^e degré inclus occuperont effectivement le bien;

Het is ondertussen duidelijk dat de huurprijnsbeperking niet efficiënt genoeg was, vooral omwille van de mogelijkheid om bij nieuwe huurders de huurprijs te verhogen. De woonzekerheid echter was en is van primordiaal belang. Zonder deze is het bijna onmogelijk om gelijk welk recht af te dwingen. De opzegging is immers altijd op korte of iets langere termijn te vreezen.

Het wetsontwerp dat in de Senaat goedgekeurd werd, wil de tijdelijke regeling afschaffen en via veranderingen in het Burgerlijk Wetboek definitieve wijzigingen doorvoeren. Nochtans is de Regering zich blijkbaar goed bewust van de onmogelijkheid de wet in 1984 uit te voeren. In de wet wordt de mogelijkheid voorzien om via een koninklijk besluit de wet voor één jaar volledig of gedeeltelijk, wat woonzekerheid en prijsbepaling betreft, op te schorten en een nieuwe tijdelijke regeling in te voeren. In plaats van tijdelijke huurwetten krijgen we dan tijdelijke huur-volmachtbesluiten.

Als de toepassing van de kernbepalingen gewoon uitgesteld worden, waarom moet de wet dan nog zo nodig gestemd worden ?

Met dit alles voor ogen, menen wij dat het beter is dat de tijdelijke huurwetgeving, met zijn gebreken, nogmaals verlengd wordt. In deze verlengingsperiode moet dan eindelijk eens werk gemaakt worden van een ernstige hervorming. Om dit toe te laten stellen wij een verlenging van één jaar voor. Deze verlenging zal geen grote moeilijkheid opleveren voor de huurprijnsberekening. Bovendien situeert de moeilijkheid zich op dit ogenblik niet rond de vraag hoeveel huur nu juist moet betaald worden, maar wel hoe het geld voor die huurprijs kan gevonden worden.

Uit onafhankelijke studies, uitgevoerd aan de Universiteit van Gent, is gebleken dat de huurprijzen sinds 1973 zo'n 45 % sneller gestegen zijn dan de index van de consumptieprijs. Tegenover de wettelijke maxima is dat een verdubbeling. Zelfs tegenover de bouwkosten, die in deze periode sterk stegen, was de stijging van de huurprijzen iets hoger.

Globaal gezien kunnen we dus (met uitzondering voor 1976) niet spreken van een huurprijnsbeperking, of van een inlevering op het inkomen uit onroerend goed. Rekening houdend met de beperkte indexering van de lonen en de niet beperkte reële stijging van de huurprijzen in de voorbije jaren, menen wij dat een stijging van 3 % voldoende is.

L. DIERICKX
J. DARAS
F. GEYSELINGS

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER MOTTARD

Art. 7bis (nieuw)

Een artikel 7bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 7bis. — § 1. Indien de huur betrekking heeft op een woning die de huurder tot hoofverblijf dient, en indien het niet gaat om een huur onderworpen aan de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, kan de verhuurder aan een huur van onbepaalde duur een einde maken om een van de volgende redenen :

a) wanneer een zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of enigerlei ongeoorloofd feit van de huurder de voortzetting onmogelijk maakt van de contractuele betrekkingen tussen de huurder en hij die het onroerend goed in genot geeft;

b) wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, zijn bloedverwanten in de nederdalende lijn, zijn adoptieve kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, de bloedverwanten in de nederdalende lijn en in de opgaande lijn of de adoptieve kinderen van de laatstgenoemde, zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot de tweede graad inbegrepen, het goed werkelijk zullen betrekken;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel. La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance peut notamment être établie pour la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 2. Pour mettre fin au bail, le bailleur notifie un congé donné par lettre recommandée à la poste fixant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La notification doit indiquer le motif du congé.

§ 3. L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance sans justifier d'un motif grave ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité qui est équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir le dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 4. Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement et l'hospitalisation, d'affecter un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnue indispensable par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 5. Le bailleur peut également donner congé sans donner le motif. En ce cas le bail peut être prorogé à la demande du preneur par lettre recommandée à la poste adressée au bailleur dans les huit jours de la réception du congé et indiquant à peine de nullité la durée de la prorogation qu'il souhaite et qui ne peut excéder trois ans.

A défaut d'accord, le bailleur peut par requête écrite saisir le juge de paix lequel pourra refuser ou limiter la demande de prorogation si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles.

Le juge tiendra compte de la façon dont les parties ont exécuté les obligations du bail.

Lorsque les parties n'ont pas prévu dans le bail une clause autorisant l'indexation des loyers, le juge peut, à la demande du bailleur, conditionner la prorogation du bail à la souscription de pareille clause pour autant toutefois que l'indexation soit calculée sur base du dernier loyer exigible.

§ 6. Pour les baux à durée déterminée de un an et plus, le preneur pourra selon les mêmes voies que celles prévues au § 5, postuler la prorogation des baux à durée déterminée pour une durée égale à la durée initialement convenue mais qui ne pourra excéder trois ans.

c) wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, de wil heeft het geheel of ten dele weder op te bouwen en de kosten van de wederopbouw driemaal hoger liggen dan de jaarlijkse huurprijs. De wil van diegene die het onroerend goed in genot heeft, kan onder meer worden vastgesteld door de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 2. Om een einde te maken aan de huur, geeft de verhuurder kennis van de opzegging bij ter post aangetekende brief, waarin de overeengekomen of door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen worden vastgesteld.

In de kennisgeving moet de reden van de opzegging worden vermeld.

§ 3. Het betrekken of de wederopbouw van het onroerend goed moet plaatshebben of zijn aangevat binnen drie maanden na het verlaten van de plaats door de huurder; het goed moet ten minste twee jaar werkelijk en zonder onderbreking worden betrokken.

Wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, het niet betreft of de in het vooruitzicht gestelde wederopbouw ervan niet aanvat, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, in voorkomend geval vermeerderd met een bedrag dat toereikend is om de algehele schadeloosstelling van het geleden nadeel te verkrijgen.

§ 4. De vorige bepalingen vinden geen toepassing in geval van onteigening of verkrijging van het onroerend goed of een gedeelte ervan ten algemenen nutte.

Bovendien kunnen zij geen hinderpaal vormen noch voor het recht van de overheidsbesturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk die het onderwijs of de opnemings in een ziekenhuis ten doel hebben, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch voor de uitvoering van werken van openbaar nut of werken die door de bevoegde overheid als absoluut noodzakelijk zijn erkend in het belang van de salubriteit en de openbare veiligheid.

§ 5. De verhuurder kan de huur ook opzeggen zonder opgave van redenen. In dit geval kan de huurovereenkomst worden verlengd op verzoek van de huurder bij ter post aangetekende brief die aan de verhuurder wordt gericht binnen acht dagen na ontvangst van de opzegging en waarin, op straffe van nietigheid, de duur wordt vermeld van de verlenging, die in geen geval drie jaar mag te boven gaan.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan kan de verhuurder zich bij verzoekschrift wenden tot de vrederechter, die het verzoek tot verlenging kan weigeren of beperken indien de verhuurder doet blijken van uitzonderlijke omstandigheden.

De rechter houdt rekening met de wijze waarop de partijen de huurverplichtingen zijn nagekomen.

Indien de partijen in de huurovereenkomst geen beding hebben opgenomen waarbij de huurprijs aan de index kan worden gekoppeld, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, aan de verlenging van de huurovereenkomst de voorwaarde verbinden dat met een dergelijk beding wordt ingestemd, voor zover evenwel de koppeling aan de index berekend wordt op basis van de laatste opeisbare huurprijs.

§ 6. Voor de huurovereenkomsten van bepaalde duur van één jaar en meer kan de huurder op dezelfde wijze als bepaald in § 5, de verlenging van de huurovereenkomsten van bepaalde duur vragen voor een duur gelijk aan de oorspronkelijk overeengekomen duur, die evenwel drie jaren niet mag overschrijden.

La demande de prorogation pourra être renouvelée deux fois.

A défaut d'accord, il peut par requête écrite saisir le juge de paix lequel pourra refuser ou limiter la demande de prorogation si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles. Le juge tiendra compte de la façon dont les parties ont exécuté les obligations du bail.

A l'expiration de la première prorogation, le bailleur et le preneur pourront postuler la révision du loyer à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % du loyer stipulé dans le bail selon le loyer qui a été fixé lors de la dernière révision.

L'action ne peut être introduite que pendant les trois derniers mois précédant l'expiration du bail. Le loyer révisé ne sera exigible que pour l'avenir. »

J. MOTTARD

III. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. BAJURA

ET FEDRIGO

Art. 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article premier du projet par un article 1^{er}, rédigé comme suit :

« Art. 1^{er}. — A. L'article 1712 du Code civil est complété comme suit :

” Les règlements particuliers aux baux relatifs aux biens des sociétés immobilières de service public ne peuvent porter que sur le montant des loyers et sur les motifs de résiliation.

Ces deux restrictions s'appliquent également aux biens des pouvoirs publics affectés à un usage privé.”

B. L'article 1714 du Code civil est complété comme suit :

” Si le bail est fait par écrit, il peut être transmis au conservateur des hypothèques compétent pour être transcrit dans le registre à ce destiné.” »

JUSTIFICATION

A. Il est arrivé que des locataires de logements sociaux se trouvent sans possibilité d'en appeler au juge à propos de conflits locatifs, simplement parce qu'ils étaient l'objet d'une décision unilatérale et non-motivée.

Les lois de 1980 ont fait de la politique du logement une matière régionale, mais n'ont évidemment pas régionalisé, ni commencé à régionaliser le Code civil ni la justice.

Du point de vue des rapports locatifs, cette politique régionale porte essentiellement sur les mode de calcul et le montant des loyers, et sur les règles relatives au maintien dans les lieux qui prolongent celles de l'accès.

Notre proposition vise à régler clairement cette question, et notamment à désigner expressément les sociétés de logement social au sein du secteur public. En outre, nous précisons que le patrimoine privé des pouvoirs publics doit soit suivre le régime général, soit s'inspirer du régime « logement social ».

Het verzoek tot verlenging kan slechts tweemaal worden vernieuwd.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan kan hij de zaak bij verzoekschrift aanhangig maken bij de vrederechter, die het verzoek tot verlenging kan weigeren of beperken indien de verhuurder doet blijken van uitzonderlijke omstandigheden. De rechter houdt rekening met de wijze waarop de partijen de huurverplichtingen zijn nagekomen.

Na het verstrijken van de eerste duurverlenging kunnen de verhuurder en de huurder de herziening van de huurprijs vragen mits wordt aangetoond dat de normale huurwaarde van het huurpand ten minste 20 % hoger of lager ligt dan de huurprijs bepaald in de huurovereenkomst, volgens de huurprijs die bij de laatste herziening werd vastgesteld.

De rechtsvordering mag slechts worden ingesteld tijdens de drie maanden die het verstrijken van de overeenkomst voorafgaan. Der herziene huurprijs is slechts opeisbaar voor de toekomst. »

III. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN BAJURA

EN FEDRIGO

Art. 1^{er} (nieuw)

Vóór artikel 1 van het ontwerp een artikel 1^{er} (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1^{er}. — A. Artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

” De bijzondere reglementen voor huurovereenkomsten betreffende goederen van openbare maatschappijen van onroerende goederen mogen slechts betrekking hebben op het bedrag van de huur en de redenen van opzegging.

Deze twee beperkingen gelden eveneens voor de goederen van openbare besturen die voor particuliere doeleinden worden gebruikt.”

B. Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

” Indien de huurovereenkomst bij geschrift wordt aangegegaan, kan zij worden overgemaakt aan de bevoegde hypotheekbewaarder om te worden overgeschreven in het daartoe bestemde register.” »

VERANTWOORDING

A. Het is voorgekomen dat huurders van sociale woningen geen beroep op de rechter kunnen doen in verband met huurconflicten, gewoon omdat zij onderwerp waren van een eenzijdige en niet met redenen omklede beslissing.

De wetten van 1980 hebben van het huisvestingsbeleid een gewestelijke aangelegenheid gemaakt, maar zij hebben uiteraard noch het Burgerlijk Wetboek noch de rechtsbedeling geregionaliseerd, en evenmin daarmee een aanvang gemaakt.

Uit het oogpunt van huurbetrekkingen slaat dat gewestelijk beleid voornamelijk op de wijze van berekening, op het bedrag van de huur en op de regels betreffende de handhaving in de plaats, die de regels betreffende de toegang verlengen.

Ons voorstel wil deze aangelegenheid duidelijk regelen en met name de maatschappijen voor sociale huisvesting in de overheidssector uitdrukkelijk vermelden. Bovendien geven wij nader aan dat het particulier bezit van de overheid de algemene regeling moet volgen, ofwel moet aansluiten bij de regeling « sociale huisvesting ».

B. Malgré la portée limitée de l'actuel projet de loi, plusieurs des dispositions proposées impliquent l'existence « d'écrits ». Le sens commun, et même la pratique judiciaire, sont sur ce point en désaccord avec la loi qui ne voit d'écrit qu'enregistré conformément à la réglementation des hypothèques.

Une plus grande transparence nous paraît nécessaire, aussi proposons-nous de préciser que l'enregistrement est une faculté et non une obligation.

Ce complément à l'article 1714 du Code civil doit être accompagné d'une modification de l'article 19, 3^o, de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, confirmé par la loi du 16 juin 1947, et constitutif du Code de l'enregistrement.

Notre proposition d'article 13bis ci-après est rédigée à cette fin.

Art. 1

A. En ordre principal :

1) Faire précéder le § 1^{er}, de l'article 1728bis par les dispositions suivantes :

« § 1. Le prix du bail est immuable sauf :

1^o application des lois particulières à certains baux;

2^o adaptation convenue au taux de croissance des revenus salariaux;

3^o adaptation convenue à mesure d'une contrepartie réelle du bailleur.

L'adaptation doit être requise par le bailleur qui la notifie par lettre recommandée à la poste. Elle ne prend cours que dans le mois de la demande, et celle-ci est sans effet rétroactif.

En cas de désaccord à propos de l'adaptation du prix du bail correspondant à une contrepartie réelle du bailleur, le juge de paix saisi par requête statuera. »

2) Remplacer le § 1^{er} du projet par ce qui suit :

« Si une adaptation du loyer au taux de croissance des revenus salariaux a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations du taux de croissance des revenus salariaux.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant correspondant au loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques essentiellement laissés à charge du locataire par le bail, majoré du taux de croissance des revenus du mois qui précède l'adaptation du loyer. »

B. En ordre subsidiaire :

1) Faire précéder le § 1^{er}, de l'article 1728bis par les dispositions suivantes :

« § 1. Le prix du bail est immuable sauf :

1^o application des lois particulières à certains baux;

2^o adaptation convenue au coût de la vie;

3^o adaptation convenue à mesure d'une contrepartie réelle du bailleur.

L'adaptation doit être requise par le bailleur qui la notifie par lettre recommandée à la poste. Elle ne prend cours que dans le mois de la demande et celle-ci est sans effet rétroactif.

B. Ondanks de beperkte draagwijdte van het voorgelegde wetsontwerp houden verscheidene voorgestelde bepalingen het bestaan van « geschriften » in. Het gezond verstand en ook de rechtspraktijk stemmen op dit punt niet overeen met de wet, die slechts als geschrift beschouwt datgene wat geregistreerd is overeenkomstig de hypotheekreglementering.

Een grotere doorzichtigheid lijkt ons noodzakelijk; daarom stellen wij voor nader aan te geven dat de registratie een mogelijkheid en geen verplichting is.

Deze aanvulling van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek moet gepaard gaan met een wijziging van artikel 19, 3^o, van het koninklijk besluit van 30 november 1939, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, dat het Wetboek van Registratie vormt.

Ons voorstel voor het onderstaande artikel 13bis is in die zin opgesteld.

Art. 1

A. In hoofddeorde :

1) Vóór artikel 1728bis, § 1, de volgende bepalingen invoegen :

« § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens :

1^o toepassing van de bijzondere wetten op bepaalde huurovereenkomsten;

2^o overeengekomen aanpassing aan de stijging van de inkomsten uit loon;

3^o overeengekomen aanpassing in verhouding tot een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder.

De aanpassing moet worden gevorderd door de verhuurder, die er bij ter post aangetekende brief kennis van geeft. Zij gaat eerst in in de maand waarin het verzoek wordt gedaan en dit verzoek heeft geen terugwerkende kracht.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de huurprijs, overeenstemmend met een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder, wordt uitspraak gedaan door de vrederechter aan wie een verzoekschrift is voorgelegd. »

2) § 1 van het ontwerp vervangen door wat volgt :

« Indien een aanpassing van de huurprijs aan de stijging van de inkomsten uit loon is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de stijging van de inkomsten uit loon.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat overeenstemt met de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd en verhoogd met het percentage van de stijging der inkomsten tijdens de maand die de huuraanpassing voorafgaat. »

B. In bijkomende orde :

1) Vóór artikel 1728bis, § 1, de volgende bepalingen invoegen :

« § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens :

1^o toepassing van de bijzondere wetten op bepaalde huurovereenkomsten;

2^o overeengekomen aanpassing aan de kosten van levensonderhoud.

3^o overeengekomen aanpassing in verhouding tot een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder.

De aanpassing moet worden gevorderd door de verhuurder, die er bij ter post aangetekende brief kennis van geeft. Zij gaat eerst in in de maand waarin het verzoek wordt gedaan en dit verzoek heeft geen terugwerkende kracht.

En cas de désaccord à propos de l'adaptation du prix du bail correspondant à une contrepartie réelle du bailleur, le juge de paix saisi par requête statuera. »

2) Remplacer le § 1^{er}, quatrième alinéa, du projet par ce qui suit :

« Le nouvel indice correspond à la moyenne arithmétique de l'indice des prix à la consommation des quatre derniers mois qui précèdent l'adaptation du loyer. »

JUSTIFICATION

En ordre principal :

Bien que le Gouvernement prône l'égalité devant l'austérité, son action montre en fait qu'il l'impose unilatéralement aux revenus du travail. L'amendement a pour but de corriger modestement cette tendance en alignant la hausse des revenus mobiliers sur la hausse des revenus du travail.

Par ailleurs, étant entendu que le loyer initial est fixé librement par les parties mais qu'il existe un risque notoire de voir les loyers augmenter sans motifs lors de chaque renouvellement de bail, notre amendement rend illicites les augmentations injustifiées, il exclut les baux réglementés et permet les adaptations correspondant à des contreparties réelles du bailleur, avec intervention du juge de paix au besoin.

Nous proposons également de préciser que l'adaptation au taux de croissance des revenus salariaux doit être requise expressément, de manière à éviter les problèmes d'arriérés.

En ordre subsidiaire :

La justification est la même que celle de l'amendement en ordre principal, si ce n'est que l'adaptation des loyers est fonction du coût de la vie, mais en reprenant la formule du lissage imposée à l'indexation des salaires.

Art. 2

Insérer dans le § 1^{er} de l'article 1728ter proposé un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Les frais et charges imposées au preneur et relatifs aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation ne peuvent comprendre ni le précompte immobilier ni la prime d'assurance-incendie du propriétaire. »

JUSTIFICATION

Outre le fait que la mise du précompte immobilier à charge du locataire est non seulement inique mais techniquement impraticable, il importe d'exclure avec précision, les charges qui incombent au bailleur.

Art. 7

A. En ordre principal :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1759. — § 1^{er}. La durée convenue du bail à loyer d'une habitation meublée servant de résidence principale au preneur ne peut être inférieure à 9 ans.

Cette disposition s'applique également au contrat de sous-location, qui ne peut cependant jamais excéder la durée du bail principal.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de huurprijs, overeenstemmend met een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder, wordt uitspraak gedaan door de vrederechter aan wie een verzoekschrift is voorgelegd. »

2) Paragraaf 1, vierde lid, van het ontwerp vervangen door wat volgt :

« Het nieuwe indexcijfer stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde van het indexcijfer van de consumptieprijzen over de laatste vier maanden die de huuraanpassing voorafgaan. »

VERANTWOORDING

In hoofdorde :

Ofschoon de Regering beweert voorstander te zijn van een gelijke behandeling op het stuk van versobering, toont haar optreden in feite aan dat zij die versobering eenzijdig aan de inkomsten uit arbeid oplegt. Dit amendement beoogt die tendens, zij het in bescheiden mate, te corrigeren door de stijging van de roerende inkomsten gelijke tred te laten houden met de stijging van de inkomsten uit arbeid.

Aangezien de oorspronkelijke huurprijs vrijelijk door de partijen wordt vastgesteld, maar er een kennelijk risico bestaat dat de huurprijzen bij elke vernieuwing van de huurovereenkomst zonder reden worden verhoogd, maakt ons amendement die onverantwoorde verhogingen onwettelijk. Het sluit de elders gereguleerde overeenkomsten uit en maakt daarentegen de aanpassingen mogelijk die overeenstemmen met werkelijke tegenprestaties van de verhuurder, desnoods na uitspraak van de vrederechter.

Wij stellen ook voor nader aan te geven dat de aanpassing aan de stijging van de inkomsten uit loon uitdrukkelijk moet worden gevorderd, ten einde problemen inzake achterstallige betalingen te voorkomen.

In bijkomende orde :

De verantwoording is dezelfde als die van het amendement in hoofdorde, met dien verstande dat de huurprijzen worden aangepast naar gelang van de schommelingen van de kosten van levensonderhoud en dat de voor de indexering van de lonen opgelegde matigingsformule overgenomen wordt.

Art. 2

In § 1 van artikel 1728ter voorgesteld door dit artikel, na het eerste lid, een nieuw lid in te voegen, luidend als volgt :

« De aan de huurder opgelegde kosten en lasten die betrekking hebben op voor bewoning bestemde onroerende goederen of gedeelten ervan, mogen noch de onroerende voorheffing noch de brandverzekeringspremie van de eigenaar omvatten. »

VERANTWOORDING

Naast het feit dat het niet alleen onrechtvaardig naar bovendien technisch onverwezenlijkbaar is de onroerend voorheffing ten laste van de huurder te leggen, moeten de lasten welke de verhuurder ten deel vallen, nauwkeurig worden uitgesloten.

Art. 7

A. In hoofdorde :

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

» Art. 1759. — § 1. De duur van de huur van een gemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaar.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. Le preneur peut toutefois mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de 3 mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennal, à condition qu'il donne un préavis de 6 mois et invoque à cet effet un des motifs ci-après :

1° la volonté d'occuper personnellement et effectivement le bien donné à bail, ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, les descendants, enfants adoptifs ou ascendants de celui-ci, ou par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2° la volonté de reconstruire entièrement l'immeuble ou la partie d'immeuble occupée par le preneur, ou de transformer ou démolir partiellement le bien loué en modifiant le gros-œuvre du bâtiment, si le coût des travaux est supérieur à trois années de loyer; la volonté du bailleur pouvant être établie par la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire;

3° le manquement grave du preneur à ses obligations, ou tout fait illicite du preneur qui rende impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et le bailleur.

§ 4. Les dispositions des §§ 2 et 3 s'appliquent également au bail à loyer d'une habitation non meublée servant de résidence principale au preneur quand la durée de ce bail n'est pas déterminée.

§ 5. L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les six mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité équivalant à la moitié du loyer annuel, éventuellement majoré d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 6. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

§ 7. Le preneur peut en tout état de cause, dans les 40 jours de la signification du congé et lors de l'expiration du bail, introduire auprès du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé, une requête motivée en vue d'obtenir la continuation du bail.

Le juge de paix peut, compte tenu de l'intérêt des parties, décider la continuation du bail lorsqu'il estime, en considérant également les intérêts du bailleur, que la résiliation du bail ne peut se justifier du point de vue social.

§ 8. La stipulation de l'affectation du bien à usage de résidence secondaire n'est valable que si elle résulte d'une mention manuscrite du preneur dans laquelle celui-ci déclare expressément qu'il loue à usage de résidence secondaire. A défaut de cette mention, le bail sera considéré comme bail d'habitation à usage de résidence principale.

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hierna volgende redenen inroept :

1° de wil 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, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, of door bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot, tot de tweede graad inbegrepen;

2° de wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen, of om het gehuurde goed gedeeltelijk te verbouwen of af te breken, waarbij de ruwbouw wordt gewijzigd, indien de kostprijs van de werken drie jaar huur te boven gaat; de wil van de verhuurder kan worden opgemaakt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning;

3° de ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, of elk ongeoorloofd feit van de huurder dat de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 4. De bepalingen van de §§ 2 en 3 zijn mede van toepassing op de huurovereenkomst van een niet gemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats dient van de huurder, wanneer de duur van die huurovereenkomst niet is bepaald.

§ 5. Het betrekken of de wederopbouw van het onroerend goed moet plaatsvinden of een aanvang nemen binnen zes maanden volgend op het verlaten van het goed door de huurder; het bezetten moet effectief zijn en gedurende ten minste twee jaar doorlopen.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van een ernstige reden, het goed niet bezet of met de wederopbouw niet begint zoals voorzien, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 6. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. In geval van onderhuur wordt een afschrift van de opzeg door de hoofdhuurder verzonden bij aangetekende brief of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de onderhuurder binnen acht dagen na de ontvangst van de opzegging.

§ 7. In elk geval kan de huurder binnen veertig dagen na de betekening van de opzegging en bij beëindiging van de overeenkomst een gemotiveerd verzoekschrift tot voortzetting van de overeenkomst richten tot de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

De vrederechter kan, onder afweging van de belangen van de partijen, tot de voortzetting van de overeenkomst besluiten wanneer hij oordeelt dat, ook met inachtneming van de belangen van de verhuurder, de beëindiging ervan sociaal niet te rechtvaardigen is.

§ 8. Het beding tot bestemming van het goed tot tweede verblijf is slechts dan geldig wanneer dit blijkt uit een eigenhandig geschreven vermelding van de huurder waarbij deze verklaart dat hij huurt voor een gebruik als tweede verblijf. Bij gebreke van zodanige vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als strekkende tot hoofdverblijfplaats.

§ 9. Les dispositions contractuelles non conformes aux dispositions des §§ 1 à 8 sont nulles de plein droit si elles n'ont été stipulées au bénéfice du preneur.

§ 10. Si le locataire d'une habitation non meublée lui servant de résidence principale reste et est laissé en possession du bien loué après l'expiration du bail, il est censé l'occuper aux conditions fixées par celui-ci et pour un nouveau terme de 9 ans.

Pour les autres habitations non meublées, ce nouveau terme est égal à celui qui est venu à échéance". »

JUSTIFICATION

Pour ce qui concerne les seules résidences principales, de la même façon que les baux commerciaux protègent les droits du commerçant sur son fond, nous proposons de protéger les droits de la famille sur son foyer.

Le moyen essentiel, d'ailleurs retenu antérieurement par une commission de la Chambre unanime, est de garantir à chaque famille locataire une occupation de 9 ans au moins, celle-ci ne pouvant être interrompue par le bailleur que tous les 3 ans et pour des causes déterminées, du type même de celles qui ont été en vigueur depuis 1975 sans problèmes majeurs.

Le locataire garderait par contre la possibilité de déménager chaque année.

Le paragraphe 10 adapte en conséquence les stipulations de l'article 1759 du Code Civil.

B. En ordre subsidiaire :

A l'article 1759bis proposé, deuxième alinéa, supprimer la première phrase et remplacer les mots « un an » par les mots « trois ans ».

JUSTIFICATION

Le premier alinéa du texte voté par le Sénat ne concerne plus que la prorogation qui intervient par négociation entre les parties. Il n'y a donc pas lieu de limiter leur liberté en référant ensuite à une condition particulière, d'autant que celle qui a été fixée est vague, et qu'il ne s'agit de toute façon pas de déterminer une obligation pour le preneur.

Notre proposition donne la possibilité au juge de statuer en équité, ce qui se pratique déjà en certaines circonstances.

En outre, nous proposons de moins restreindre la marge d'appréciation du juge, de façon à laisser une possibilité plus réaliste de voir résolu les problèmes sociaux pris en considération, de façon également à éviter la répétition des recours.

Art. 10

1) Au point a), deuxième ligne remplacer les mots « coût de la vie » par les mots « taux de hausse des revenus salariaux ».

2) A la dernière ligne du même point a) remplacer le mot « l'indice » par le mot « le taux ».

3) Au point b) remplacer le mot « l'indice » par le mot « le taux ».

JUSTIFICATION

Voir la justification de notre amendement en ordre principal de l'article 1.

Art. 11

1) Aux §§ 1 et 2, remplacer les mots « 30 juin 1984 au plus tôt » par les mots « 30 juin 1986 au plus tôt ».

2) Au § 3, remplacer les mots « pour un an » par les mots « pour deux ans ».

§ 9. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 8, zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 10. Indien de huurder van een niet gemeubelde woning die hem tot hoofdverblijfplaats dient, in het bezit blijft en gelaten wordt van het gehuurde goed na het verstrijken van de huurovereenkomst, wordt hij geacht het te bezetten onder de door die overeenkomst gestelde voorwaarden en voor een nieuwe termijn van 9 jaar.

Voor de andere niet gemeubelde woningen is die nieuwe termijn gelijk aan die welke is verstreken". »

VERANTWOORDING

Evenals de handelshuurovereenkomsten de rechten van de handelaar op zijn zaak beschermen, stellen wij voor het recht van het gezin op een woonplaats te beschermen, maar alleen wat het hoofdverblijf betreft.

Het belangrijkste middel daartoe, dat overigens vroeger reeds door een Kamercommissie eenparig werd aangenomen, is aan elk gezin de waarborg te verlenen dat een woning gedurende ten minste negen jaar mag worden betrokken en dat die bewoning door de verhuurder slechts om de drie jaar mag worden afgebroken voor bepaalde redenen, van het type dat sinds 1975 zonder grote problemen van kracht is.

De huurder daarentegen zou de mogelijkheid behouden om elk jaar te verhuizen.

Paragraaf 10 past de bepalingen van artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek in die zin aan.

B. In bijkomende orde :

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 1759bis de eerste zin weglaten en in hetzelfde lid de woorden « één jaar » vervangen door de woorden « drie jaar ».

VERANTWOORDING

Het eerste lid van de door de Senaat aangenomen tekst betreft alleen nog de verlenging die tot stand komt door onderhandeling tussen de partijen. Hun vrijheid mag dus niet worden beperkt door daarna een bijzondere voorwaarde op te leggen, te meer daar die voorwaarde vaag is, en in geen geval mag een verplichting worden opgelegd aan de huurder.

Ons voorstel maakt het de rechter mogelijk uitspraak te doen naar billijkheid, wat onder bepaalde omstandigheden nu reeds het geval is.

Daarenboven stellen wij voor de beoordelingsmarge van de rechter minder te beperken zodat er een realistisch mogelijkheid geschapen wordt om de desbetreffende sociale problemen op te lossen en een herhaling van de vorderingen wordt voorkomen.

Art. 10

1) In punt a), op de 2^e en 3^e regel, de woorden « de levensduurte » vervangen door de woorden « de stijging van de inkomsten uit loon ».

2) Op de laatste regel van hetzelfde punt a) het woord « aanvangsindexcijfer » vervangen door het woord « aanvangsbedrag ».

3) In punt b), derde lid, het woord « aanvangsindexcijfer » vervangen door het woord « aanvangsbedrag ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van ons amendement in hoofddeel op artikel 1.

Art. 11

1) In de §§ 1 en 2, de woorden « 30 juni 1984 » vervangen door de woorden « 30 juni 1986 ».

2) In § 3, de woorden « voor één jaar » vervangen door de woorden « voor twee jaar ».

JUSTIFICATION

Il faut absolument protéger les locataires contre une libération précipitée des baux qui les soumettra à un chantage au renouvellement après huit ans de stabilité, et alors qu'ils peuvent avoir, en conséquence, engagé récemment des dépenses d'entretien locatif importantes. Une telle libération aura en outre des effets inflationnaires qu'il importe de reculer. Le délai de deux ans que nous proposons correspond à un terme de 3 ans au départ de 1983, terme fréquent en matière locative d'ailleurs.

Art. 13

Remplacer cet article par ce qui suit :

« La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est prorogée d'un an. Le taux de l'augmentation permise en 1984 est de 3 % . »

JUSTIFICATION

A défaut d'une réforme complète du Code civil promise par plusieurs gouvernements successifs, à défaut d'amender la loi temporaire qui a été appliquée en 1983, cette dernière devrait au moins être prorogée d'un an.

Notre proposition maintient, au moins provisoirement, une contribution des revenus de la propriété immobilière à la politique d'austérité imposée par le Gouvernement, en tout cas aux revenus des salariés et allocataires sociaux.

Art. 13bis (nouveau)

Insérer un article 13bis (nouveau) rédigé comme suit :

« Art. 13bis. — L'article 19, 3° de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, confirmé par la loi du 16 juin 1947, constitutif du Code de l'enregistrement est remplacé par la disposition suivante :

3° Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique, si une des parties contractantes le demande. »

JUSTIFICATION

Cette proposition va de pair avec notre proposition de compléter l'article 1714 du Code civil. Elle pourrait suffire à elle seule, mais il nous paraît plus clair pour le citoyen que le Code soit explicite sur ce point.

Art. 13ter (nouveau)

Insérer un article 13ter (nouveau) rédigé comme suit :

« Lorsque dans un bail conclu avant le 1^{er} janvier 1984, et relatif à la location d'un immeuble affecté à l'habitation, il a été convenu de mettre le précompte immobilier à la charge du preneur, le loyer de base est augmenté du précompte afférant à l'année d'imposition 1983. »

JUSTIFICATION

Cette proposition fixe les mesures transitoires qu'implique notre proposition d'amendement à l'article 2. Elle s'inspire du projet initial d'article 13.

D. BAJURA
D. FEDRIGO

VERANTWOORDING

De huurders moeten beslist beschermd worden tegen een overhaaste liberalisatie van de huurprijzen die hen, bij de vernieuwing van het contract na acht jaar stabiliteit, zal blootstellen aan chantage, terwijl zij misschien als gevolg daarvan, korte tijd voordien belangrijke uitgaven hebben gedaan voor het onderhoud van het gehuurde goed. Een dergelijke liberalisatie zal bovendien inflatoire gevolgen hebben die zo veel mogelijk afgeremd moeten worden. De termijn van twee jaar die wij voorstellen, stemt overeen met een periode van drie jaar te rekenen vanaf 1983, wat bij huurovereenkomsten trouwens een veel voorkomende termijn is.

Art. 13

Dit artikel vervangen als volgt :

« De wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, wordt met één jaar verlengd. De in 1984 toegestane verhoging van de huurprijs bedraagt 3 % . »

VERANTWOORDING

Aangezien de volledige hervorming van het Burgerlijk Wetboek die door verschillende regeringen is beloofd, niet heeft plaatsgehad en aangezien de tijdelijke wet die in 1983 is toegepast, niet wordt gemendeerd, zou deze laatste wet ten minste met één jaar moeten worden verlengd.

Dank zij ons voorstel dragen de inkomsten uit onroerende eigendom althans voorlopig, nog bij tot het soberheidsbeleid dat door de Regering wordt opgelegd, en komen ze in ieder geval ten goede aan de inkomsten van de werknemers en de sociale-uitkeringentrekken.

Art. 13bis (nieuw)

Een artikel 13bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 13bis. — Artikel 19, 3°, van het koninklijk besluit van 30 november 1939, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, houdende het Wetboek van de registratierechten, wordt vervangen als volgt :

3° De akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, indien een van de overeenkomstsluitende partijen hierom verzoekt; »

VERANTWOORDING

Dit voorstel sluit aan bij ons voorstel om artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen. Het zou op zichzelf kunnen volstaan, maar het leek ons beter voor de bevolking dat uitdrukkelijk in het Wetboek te vermelden.

Art. 13ter (nieuw)

Een artikel 13ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 13ter. — Wanneer in een huurovereenkomst die vóór 1 januari 1984 is afgesloten en de huur van een voor bewoning bestemd onroerend goed betreft, overeengekomen is dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder komt, wordt de basishuurprijs verhoogd met de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing. »

VERANTWOORDING

Dit amendement bevat de overgangsmaatregelen die nodig zijn voor ons amendement op artikel 2. Het richt zich naar artikel 13 van het oorspronkelijke ontwerp.