

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1983-1984**

22 NOVEMBRE 1983

**Projet de loi relatif aux contrats de louage
de biens immeubles****RAPPORT****FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. VAN ROMPAEY****I. EXPOSE DU MINISTRE DE LA JUSTICE**

Lors de l'examen au Parlement du projet de loi de blocage des loyers, qui est devenu la loi du 30 décembre 1982, je déclarais, suivant en cela l'opinion de bon nombre de parlementaires, que le Gouvernement était convaincu de ce que la succession des lois de blocage « temporaires » engendre une incertitude de nature à freiner considérablement l'investissement immobilier.

Je relevais également que le Gouvernement était conscient des difficultés créées, pour certains petits propriétaires, par un blocage exagérément prolongé des loyers, ainsi que des risques qu'une telle situation fait courir à la qualité du patrimoine immobilier.

J'annonçais, toujours lors des mêmes débats, qu'un projet de loi de portée limitée, concernant les contrats de

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, M. Egelmeeers, Mme L. Gillet, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Lallemand, Pécriaux, Pede, Mme Pétry, M. Pouillet, Mme Remy-Oger, M. Reynders, Mme Staels-Dompas, MM. Van In, Verbist, Wathelet, Weckx et Van Rompaey, rapporteur.

Membres suppléants : MM. André, Gijs, Lagae, Seeuws, Sondag et Vermeiren.

R. A 12832*Voir :*

Document du Sénat :

556 (1982-1983) : N° 1 : Projet de loi.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1983-1984**

22 NOVEMBER 1983

**Ontwerp van wet betreffende de huur
van onroerende goederen****VERSLAG****NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN ROMPAEY****I. UITEENZETTING VAN DE MINISTER**

Naar aanleiding van het onderzoek in het Parlement van het ontwerp van wet tot blokkering van de huurprijzen, dat de wet van 30 december 1982 is geworden, verklaarde ik, daarin de mening bijtredend van heel wat parlementsleden, dat de Regering ervan overtuigd was dat de opeenvolging van « tijdelijke » blokkeringswetten tot onzekerheid zou leiden, wat de investeringen in onroerende goederen aanzienlijk zou afremmen.

Ik wees er tevens op dat de Regering zich bewust was van de moeilijkheden die voor sommige kleine eigenaars werden meegebracht door een overdreven lange blokkering van de huurprijzen en dat ze oog had voor het gevaar waarin dergelijke situatie de kwaliteit van het vastgoedpatrimonium brengt.

Nog steeds tijdens diezelfde debatten kondigde ik de indiening aan van een ontwerp van wet met beperkte wer-

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, de dames Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, de heer Egelmeeers, Mevr. L. Gillet, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Lallemand, Pécriaux, Pede, Mevr. Pétry, de heer Pouillet, Mevr. Remy-Oger, de heer Reynders, Mevr. Staels-Dompas, de heren Van In, Verbist, Wathelet, Weckx en Van Rompaey, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren André, Gijs, Lagae, Seeuws, Sondag en Vermeiren.

R. A 12832*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

556 (1982-1983) : N° 1 : Ontwerp van wet.

louage, serait déposé et qu'il permettrait l'abrogation de la législation de blocage, sans provoquer une augmentation brutale des loyers.

La déclaration gouvernementale de mars 1983 fait également état de ce projet de loi sur le contrat de louage.

C'est ce projet qui est actuellement soumis à votre Commission.

Il ne s'agit pas d'une réforme globale de la législation sur le louage qui est contenue dans le Code civil.

Le 30 mai 1978, le Gouvernement avait déposé un projet de loi qui contenait une réforme globale.

Il avait une portée extrêmement étendue : il voulait non seulement régler les augmentations du prix des loyers, mais il proposait également d'introduire un bon nombre d'innovations dans la législation de base relative aux contrats de louage. Au total, 86 articles étaient modifiés, remplacés ou nouvellement introduits dans le Code civil.

Ce projet initial, relevé de caducité, a été remplacé le 22 mai 1979, par voie d'amendement gouvernemental, par un texte nouveau.

Ce texte a été examiné longuement et de manière approfondie par la Commission de la Justice de la Chambre. Le 11 juillet 1979, cette Commission a approuvé un projet de texte qui a été soumis au Conseil d'Etat. Celui-ci a émis un avis circonstancié, mais entretemps de nombreux amendements ont encore été déposés. Le 9 juin 1981, le Gouvernement a déposé un nouvel amendement, dont une crise gouvernementale a empêché l'examen.

Compte tenu de l'expérience acquise, on ne peut que constater qu'une réforme en profondeur de la législation en matière de contrats de louage nécessite un long examen et une large consultation. Les débats ont fait apparaître nombre de points de vue divergents au sujet desquels il s'agira de rechercher une solution. Il entre dans les intentions du Gouvernement de reprendre les discussions à ce propos dans une phase ultérieure.

Le projet de loi qui vous est soumis peut être divisé en deux parties :

- la première permet l'abrogation de la législation temporaire de blocage des loyers;

- la seconde contient un certain nombre de dispositions modificatives du Code civil afin d'apporter des solutions à des problèmes précis et pressants.

Lors de l'élaboration de ces dispositions, il a été tenu compte dans une mesure très large des débats des Commissions de la Justice du Parlement ainsi que des avis émis par le Conseil d'Etat, tant à propos des lois temporaires que des projets de loi définitive sur les contrats de louage.

Ainsi que vous le savez, les loyers ont été réglementés de façon ininterrompue depuis 1975, par des lois particulières qui furent chaque fois promulguées dans le cadre de la lutte contre l'inflation.

kingssfeer betreffende de huurovereenkomsten, waardoor de afschaffing mogelijk werd van de blokkeringswetgeving, zonder een plotselinge stijging van de huurprijzen te veroorzaken.

De regeringsverklaring van maart 1983 vermeldt eveneens dit ontwerp over de huurovereenkomsten.

Dit ontwerp wordt thans aan uw Commissie voorgelegd.

Het beoogt geen globale hervorming van de huurwetgeving die in het Burgerlijk Wetboek is vervat.

Op 30 mei 1978 had de Regering een ontwerp van wet ingediend dat wel een globale hervorming bevatte.

Dat ontwerp had een zeer ruime werkingssfeer : het beoogde niet alleen een regeling voor de huurprijsstijgingen, maar wou tevens tal van vernieuwingen invoeren in de basishuurwetgeving. In totaal werden 86 artikelen gewijzigd, vervangen of opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Dit oorspronkelijk ontwerp, dat werd ontheven van verval, werd op 22 mei 1979 bij wege van een regeringsamendement vervangen door een nieuwe tekst.

Deze laatste werd langdurig en grondig onderzocht door de Commissie voor de Justitie van de Kamer. Op 11 juli 1979 keurde de Commissie een ontwerp van tekst goed dat aan de Raad van State werd voorgelegd. Deze heeft een met redenen omkleed advies uitgebracht, maar intussen werden nog talrijke amendementen ingediend. Op 9 juni 1981 had de Regering een nieuw amendement ter tafel gebracht, dat wegens de regeringscrisis evenwel niet onderzocht kon worden.

Wanneer men rekening houdt met de opgedane ervaring, kan men vaststellen dat een diepgaande hervorming van de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten een langdurig onderzoek en een ruim overleg vergt. Uit de debatten is gebleken dat er heel wat uiteenlopende standpunten bestaan waarvoor een oplossing zal moeten gezocht worden. De Regering is van plan de besprekingen ter zake later te hervatten.

Het ontwerp van wet dat U wordt voorgelegd bestaat uit twee delen :

- het eerste maakt de opheffing mogelijk van de tijdelijke wetgeving tot blokkering van de huurprijzen;

- het tweede bevat een aantal bepalingen tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, ten einde oplossingen te geven aan precieze en dringende problemen.

Bij de uitwerking van die bepalingen werd in zeer ruime mate rekening gehouden met de debatten in de Commissies voor de Justitie van het Parlement, alsmede met het advies uitgebracht door de Raad van State, zowel met betrekking tot de tijdelijke wetten als tot de ontwerpen van definitieve wet betreffende de huurovereenkomsten.

Zoals u weet zijn de huurprijzen sinds 1975 ononderbroken geregeld geweest door bijzondere wetten die telkens in het raam van de strijd tegen de inflatie werden uitgevaardigd.

L'inconvénient de ces lois s'est fait sentir avec une acuité qui a crû d'année en année.

Nous avons maintenant l'occasion d'y mettre fin en toute équité.

L'inflation se situera pour l'année 1983 aux environs de 7,5 p.c.

L'inflation prévue pour 1984 se situera aux alentours de 5,5 à 6 p.c.

Dès lors, les arguments tenant au phénomène de l'inflation qui ont été jadis avancés pour justifier la nécessité de l'adoption de lois de blocage, n'ont actuellement plus cours.

Un retour à la libre indexation des loyers, accompagné de dispositions qui évitent toute hausse brutale de ces loyers, est donc parfaitement justifié.

Ainsi que je vous l'exposerai dans quelques instants, le projet prévoit le cas où une modération des revenus serait mise en vigueur pour l'année 1984.

Je pense qu'il est indispensable d'évoquer, dans le cadre de la discussion de ce projet de loi, la crise qui frappe actuellement le secteur immobilier.

Le secteur de la construction est en plein marasme et nous assistons à une dégradation de notre patrimoine immobilier.

Or, la Belgique compte plus de 2,5 millions de propriétaires pour moins de 10 millions d'habitants, ce qui représente une proportion que n'atteint aucun pays voisin.

Il s'agit là d'une particularité sociologique qui n'est pas étrangère à la prospérité du pays.

Or, à partir de 1976-1977, on constate une brusque et importante désaffection à l'égard de l'immobilier.

Si certaines des causes de cette désaffection viennent de l'extérieur, la plupart d'entre elles tiennent incontestablement au pouvoir politique national.

Dois-je rappeler la taxation des plus-values immobilières, le projet de loi de préemption, la menace d'une législation régissant les rapports entre propriétaire et locataire d'une manière autoritaire (il s'agit là des projets déjà examinés au Parlement et auxquels j'ai fait allusion) et bien sûr également les lois de blocage des loyers.

Le résultat de ces mesures ne s'est pas fait attendre. En moins de 5 ans, le secteur le plus prospère de notre économie s'est véritablement effondré.

Les faillites se sont succédé, engendrant un chômage qui dépasse 40 p.c. de l'emploi dans le secteur.

Cette réduction de l'activité s'est traduite pour le Trésor par d'importantes moins-values fiscales et des cotisations so-

De nadelen van die wetten werden van jaar tot jaar scherper aangevoeld.

Thans hebben wij de gelegenheid er naar alle billijkheid een einde aan te maken.

Voor 1983 zal de inflatie zowat 7,5 pct. bedragen.

De voor 1984 voorspelde inflatie zal rond 5,5 à 6 pct. schommelen.

Derhalve missen de argumenten ingegeven door de inflatie, die indertijd werden aangehaald om de noodzaak van de goedkeuring van de blokkeringswetten te rechtvaardigen, thans alle grond.

Een terugkeer tot de vrije indexering van de huurprijzen, vergezeld van bepalingen ter voorkoming van een plotselinge stijging van die prijzen, is dus volkomen gewettigd.

Zoals ik u zo dadelijk zal ontvouwen, voorziet het ontwerp in het geval waarin een loonmatiging in 1984 in werking zou treden.

Ik meen dat binnen het raam van de bespreking van dit wetsontwerp even moet worden stilgestaan bij de crisis die momenteel de vastgoedsector treft.

De bouwsector verkeert in een ernstige malaise en wij zijn getuige van de ontaarding van ons vastgoedpatrimonium.

In België, dat minder dan 10 miljoen inwoners telt, zijn er meer dan 2,5 miljoen eigenaars, een percentage dat in geen enkel ander buurland wordt gehaald.

Dit verschijnsel is een sociologische bijzonderheid waaraan de welvaart van ons land zeker niet vreemd is.

Vanaf 1976-1977 stelt men een plotselinge en aanzienlijke verkoeling vast ten aanzien van de onroerend-goedsector.

Hoewel sommige oorzaken van deze afkoeling in het buitenland moeten worden gezocht, houden de meeste ervan ongetwijfeld verband met het nationale politieke gezag.

Ik hoef wellicht niet te herinneren aan de belastingheffing op de waardevermeerdering van de onroerende goederen, het ontwerp van wet inzake voorkoop, de dreiging van een wetgeving die de betrekkingen tussen eigenaar en huurder op een autoritaire wijze regelt (het betreft hier reeds door het Parlement onderzochte ontwerpen, waarop ik reeds heb gealludeerd) en uiteraard ook de wetten tot blokkering van de huurprijzen.

Het resultaat van die maatregelen liet niet op zich wachten. In minder dan vijf jaar is de meest welvarende sector van onze economie werkelijk ingestort.

De faillissementen volgden elkaar op en hebben geleid tot een werkloosheidscijfer dat de werkgelegenheid in die sector met 40 pct. overstijgt.

Die activiteitsvermindering werd voor de Schatkist vertaald in belangrijke fiscale inkomensverliezen, in verminderde so-

ciales ainsi que par un accroissement des transferts sociaux (chômage).

La crise immobilière commencée en 1976 a atteint, dès 1980, des proportions catastrophiques. Pour les dix premiers mois de 1981, la régression de la demande de logements neufs fut de 39 p.c. pour les maisons unifamiliales et de 40 p.c. pour les appartements.

Les diverses lois de blocage qui se sont succédé depuis 1975 prennent une part importante dans les causes de désaffection à l'égard de l'immobilier.

Elles ont créé une perte de confiance dans l'immobilier, secteur particulièrement sensible au climat général.

Mettre fin à ces lois de blocage contribuera grandement à recréer cette confiance.

Or, nous pouvons actuellement mettre fin à ces lois sans créer aucune disparité et sans bouleverser les rapports entre propriétaire et locataire.

Le présent projet assure le respect de cet équilibre entre propriétaire et locataire :

— aucune hausse brutale des loyers ne se produira, étant donné le taux d'inflation prévu pour 1984, taux qui, je vous le rappelle, devrait se situer aux environs de 5,5 à 6 p.c.;

— les baux sont prorogés pour une durée minimale de six mois, la prorogation pouvant aller jusqu'à une période de trois ans;

— si le Gouvernement se voyait dans l'obligation d'imposer des mesures de modération des revenus pour l'année 1984, le projet prévoit qu'un arrêté royal, délibéré en Conseil des ministres, pourra régler, pour l'année 1984, l'adaptation des loyers et la prorogation des baux, tout en étant strictement lié par le modèle de la loi du 30 décembre 1982.

**

Les autres dispositions du projet concernent, comme je vous le disais, des modifications du Code civil que le Gouvernement est d'avis qu'il convient d'adopter d'urgence.

Le Gouvernement ne souhaite pas modifier les principes contenus dans le Livre III, Titre VIII, chapitre II, du Code civil, mais seulement en compléter certains en fonction des conceptions contemporaines.

Dans la section relative au louage de biens immeubles en général, il est inséré trois articles nouveaux. Il s'agit de l'adaptation du loyer au coût de la vie, du paiement des frais et charges et de la restitution des sommes payées indûment par le preneur.

Selon la règle générale qui a été adoptée, le loyer ne peut être adapté qu'une fois par année de location, et au plus

ciale bijdragen en in een toeneming van de sociale transferten (werkloosheid).

De crisis in de onroerend-goedsector die in 1976 is begonnen, heeft vanaf 1980 catastrofale afmetingen aangenomen. Voor de eerste tien maanden van 1981 bedroeg de daling in de vraag naar nieuwe woningen 39 pct. voor eengezinswoningen en 40 pct. voor appartementen.

De verschillende blokkeringswetten die elkaar sedert 1975 hebben opgevolgd, hebben een niet te onderschatten aandeel in de algemene verkoeling die ten aanzien van de vastgoedsector is opgetreden.

Zij hebben geleid tot een verlies van vertrouwen in de vastgoedsector, een sector die bijzonder gevoelig is voor het algemeen klimaat.

Wanneer een einde wordt gemaakt aan de blokkeringswetten, zal dat in grote mate bijdragen tot het herstel van dit vertrouwen.

Wij kunnen die wetten thans afschaffen zonder discrepanties te veroorzaken en zonder de betrekkingen tussen eigenaar en huurder te verstoren.

Dit ontwerp eerbiedigt het evenwicht tussen eigenaar en huurder :

— er zal zich geen enkele plotselinge stijging van de huurprijzen voordoen, gezien het voor 1984 voorziene inflatiepercentage, dat rond 5,5 à 6 pct. zal schommelen;

— de huurovereenkomsten zullen met ten minste 6 maanden en met de hoogste 3 jaar worden verlengd;

— mocht de Regering zich genoodzaakt zien voor 1984 loonmatigingsmaatregelen op te leggen, dan bepaalt het ontwerp dat een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, voor datzelfde jaar, de aanpassing van de huurprijzen en de verlenging van de huurovereenkomsten kan regelen, hoewel het ontwerp strikt gebonden is door het model van de wet van 30 december 1982.

**

De overige bepalingen van het ontwerp hebben, zoals ik reeds aangaf, betrekking op wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek waarover de Regering oordeelt dat ze dringend moeten worden goedgekeurd.

De Regering wenst niets te veranderen aan de beginselen vervat in Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, maar wil slechts een aantal ervan aanvullen met inachtneming van thans vigerende opvattingen.

In de afdeling die betrekking heeft op de huur van onroerende goederen in het algemeen worden drie nieuwe artikelen ingevoegd. Zij betreffen de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte, de betaling van kosten en lasten en de teruggave van bedragen die ten onrechte door de huurder zijn betaald.

Overeenkomstig de algemene regel die werd aangenomen, mag de huurprijs slechts eenmaal per huurjaar worden aan-

tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail; en principe, il sera fait usage à cette fin de la formule prescrite par la loi.

L'article 1728ter nouveau prévoit que les frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Le preneur peut en demander la justification.

L'article 1728quater dispose que le preneur obtiendra le remboursement des sommes qu'il a indûment payées au bailleur. Un délai de prescription est toutefois prévu : l'action en recouvrement se prescrit par un an à partir de l'envoi de la demande et ne peut concerner que des montants échus et payés au maximum cinq années avant la demande.

Le projet prévoit en outre une nouvelle version des deux articles qui concernent l'état des lieux (art. 1730 et 1731 du Code civil). Bien qu'en cette matière les principes de base énoncés dans le Code civil soient maintenus, ces articles sont restructurés et des dispositions complémentaires sont insérées. L'état des lieux devra notamment être circonscrit et il sera possible de dresser un avenant audit état à la suite de modifications apportées à l'immeuble.

Le projet insère également un nouvel article 1752bis dans le Code civil relatif à la garantie, garantie consistant en une somme d'argent donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations. Cette disposition concerne le placement dans une institution financière et les intérêts produits par cette somme.

Un nouvel article 1756bis est inséré dans le Code civil dans le but de régler définitivement la question du précompte immobilier. La fraction de celui-ci qui concerne l'imposition relative à la propriété de l'immeuble ne peut plus être récupérée à charge du preneur.

Le non-respect de certains de ces articles comporte une sanction de nullité. Il s'agit toujours d'une nullité relative.

Une procédure particulière est mise au point pour régler devant le juge de paix les litiges en matière de louage. Il s'agit d'une procédure sur requête.

Je suis parfaitement conscient que d'autres dispositions du Code civil auraient pu être revues et que certains des membres de votre Commission souhaitent qu'un débat s'instaure sur certains des principes fondamentaux contenus dans ce Code civil.

J'insiste cependant pour que ces problèmes ne soient pas débattus lors de l'examen du présent projet.

Il convient que nous mettions tout en œuvre pour que le présent projet, que nous avons voulu équilibré et respectueux tant des intérêts des locataires que des propriétaires, entre bien en vigueur le 1^{er} janvier 1984.

gepast en ten vroegste op de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst; in beginsel zal daartoe gebruik gemaakt worden van de door de wet voorgeschreven formule.

Het nieuwe artikel 1728ter bepaalt dat de kosten en lasten met reële uitgaven moeten overeenstemmen en elk in een afzonderlijke rekening moeten opgemaakt worden.

Artikel 1728 bepaalt dat de huurder de teruggave verkrijgt van de bedragen die hij ten onrechte aan de verhuurder heeft betaald. Er is evenwel in een verjaringstermijn voorzien : de rechtsvordering tot verhaal verjaart door verloop van een jaar vanaf de indiening van het verzoek en mag slechts betrekking hebben op bedragen die maximum vijf jaar vóór het verzoek zijn vervallen en betaald.

Bovendien voorziet het ontwerp in een nieuwe lezing van de twee artikelen die de plaatsbeschrijving betreffen (de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek). Hoewel ter zake de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen basisprincipes behouden blijven, worden voornoemde artikelen geherstructureerd en zullen er aanvullende bepalingen worden ingevoegd. De plaatsbeschrijving zal onder meer gedetailleerd moeten worden en de mogelijkheid zal bestaan bij die beschrijving een aanhangsel te voegen ten gevolge van aan het onroerend goed aangebrachte wijzigingen.

Door het ontwerp wordt tevens een nieuw artikel 1752bis betreffende de waarborg ingevoegd in het Burgerlijke Wetboek. Die waarborg bestaat uit een geldsom die door de huurder wordt gestort ten einde de naleving van zijn verplichtingen te garanderen. Deze bepaling slaat op de belegging in een financiële instelling en op de door deze som opgebrachte interesten.

In het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuw artikel 1756bis ingevoegd met het oog op een definitieve regeling van het vraagstuk van de onroerende voorheffing. Het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de belasting op de eigendom van het goed mag niet meer op de huurder worden verhaald.

Het niet-naleven van sommige van die artikelen houdt een straf van nietigheid in. Die nietigheid is steeds relatief.

Er wordt een bijzondere rechtspleging uitgewerkt om voor de vrederechter de geschillen inzake huur te beslechten. Het gaat met name om een rechtspleging op verzoekschrift.

Ik ben er mij volkomen van bewust dat andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek herzien hadden kunnen worden en dat sommige leden van uw Commissie wensen dat er een discussie op gang wordt gebracht over bepaalde basisbeginselen die in het Burgerlijk Wetboek zijn vervat.

Ik vraag evenwel met aandring dat die problemen niet tijdens het onderzoek van dit ontwerp zouden worden besproken.

Wij moeten alles in het werk stellen opdat dit ontwerp, dat naar evenwicht streeft en de belangen van zowel de huurder als de eigenaar wil eerbiedigen, wel degelijk op 1 januari 1984 in werking zou treden.

II. DISCUSSION GENERALE

Un commissaire s'étonne que ce projet de loi a été déposé au Sénat. Il se demande s'il n'eût pas été préférable qu'il le soit à la Chambre des Représentants, étant donné que les projets antérieurs visant à régler définitivement la question des contrats de louage de biens immeubles y ont été déposés et même déjà examinés par la Commission compétente.

Le Ministre répond qu'à la suite des critiques émises à plusieurs reprises dans le passé par la Commission du Sénat, parce que les projets de loi sur les loyers avaient été déposés d'abord à la Chambre des Représentants, ce qui empêcha plusieurs fois cette Commission de leur consacrer un examen approfondi et éventuellement de les amender, le Gouvernement a cette fois-ci jugé nécessaire de déposer d'abord le projet en question au Sénat.

Selon un membre, le projet a une portée trop restreinte. Il ne modifie en rien le système en vigueur. Pourtant les conditions socio-économiques ont fondamentalement changé. La période des propriétaires qui ne vivaient que de leurs revenus locatifs est désormais révolue. Les patrimoines immobiliers ne sont en effet plus suffisamment importants. Les propriétaires possédant plus de trois logements ne sont pas légion. En outre, l'état des habitations s'est sensiblement amélioré et n'a plus rien de comparable avec ce qu'il était jadis. Du fait de cette nouvelle situation, la relation entre le bailleur et le locataire repose sur une base économique. Le projet à l'examen ne tient aucunement compte de cette évolution fondamentale.

Il ne tient pas compte non plus de la grande mobilité des patrimoines immobiliers, qui est perçue tant chez les bailleurs que chez les locataires. Le projet prévoit néanmoins la possibilité, pour le gouvernement, de prendre des mesures, tant en ce qui concerne l'adaptation des loyers qu'en ce qui concerne la prorogation des contrats, au moment où il arrêtera de nouvelles dispositions en matière de modération des revenus. L'intervenant résume comme suit ses objections :

- il est prévu d'insérer certaines dispositions du projet dans le Code civil; d'autres dispositions ne sont que transitoires; la confusion n'en sera, par conséquent, que plus grande;

- le projet se fonde sur des situations socio-économiques dépassées;

- l'attribution de pouvoirs spéciaux au Gouvernement lui permettant d'imposer de nouvelles restrictions, remet le projet en cause;

- le projet ne vise pas à réglementer définitivement les contrats de louage de biens immeubles.

Un autre commissaire demande si les projets antérieurs relatifs aux contrats de louage de biens immeubles déjà examinés par la Commission de la Chambre sont définitive-

II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid drukt er zijn verwondering over uit dat dit ontwerp thans wordt ingediend in de Senaat. Ware het niet redelijker geweest, aldus dit lid, dit ontwerp in te dienen in de Kamer van Volksvertegenwoordigers, daar de vroegere ontwerpen die een definitieve regeling van de huur van onroerende goederen beoogde, werden ingediend in de Kamer van Volksvertegenwoordigers en zelfs reeds werden besproken in de bevoegde Kamercommissie.

Ingaande op de kritiek die vroeger meermaals door de Senaatscommissie werd geuit betreffende het feit dat de ontwerpen van de huurwetten eerst in de Kamer van Volksvertegenwoordigers werden ingediend, wat meermaals tot gevolg had dat de Senaatscommissie niet meer de gelegenheid kreeg om de ingediende ontwerpen grondig te onderzoeken en eventueel te amenderen, heeft, aldus de Minister, de Regering het nodig geoordeeld thans dit ontwerp eerst in de Senaat neer te leggen.

Volgens een lid is de draagwijdte van dit ontwerp te beperkt. Er wordt niets veranderd aan het bestaande systeem. Nochtans zijn de sociaal-economische omstandigheden fundamenteel gewijzigd. De periode van huisjesmelkers is voorbij. Het bezit is beperkt. Het aantal eigenaars die meer dan drie woningen bezitten is niet groot. Daarenboven is de staat van de woningen fel verbeterd, en niet meer vergelijkbaar met de toestand van uit de tijd van de huisjesmelkers. Deze gewijzigde omstandigheden hebben tot gevolg dat de relatie tussen verhuurder en huurder op een economische basis tot stand komt. Het voorliggend ontwerp houdt met deze grondige wijziging geen rekening.

Evenmin houdt het ontwerp rekening met de grote mobiliteit van de onroerende bezittingen. Deze mobiliteit is zowel bij de verhuurders als de huurders waar te nemen. Niettemin voorziet het ontwerp in de mogelijkheid voor de Regering om zowel wat de aanpassing van de huurprijs als wat de verlenging van de overeenkomst betreft, maatregelen te nemen wanneer er nieuwe maatregelen tot inkomensmatiging zullen worden genomen. Hetzelfde lid vat zijn bezwaren tegen het ontwerp als volgt samen :

- sommige bepalingen van het ontwerp worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek; andere bepalingen zijn overgangsbepalingen; de verwarring zal derhalve nog toenemen;

- het ontwerp is gegrond op achterhaalde sociaal-economische toestanden;

- door het verlenen van bijzondere machten aan de Regering om nieuwe beperkingen op te leggen wordt het ontwerp op losse schroeven gezet;

- het ontwerp beoogt geen algehele definitieve regeling betreffende de huur van onroerende goederen.

Een ander lid stelt de vraag of de vroegere ontwerpen inzake huur van onroerende goederen, die reeds in de Kamercommissie werden besproken, nu definitief verlaten worden.

ment abandonnés. Le projet à l'examen ressemble fort à une solution intermédiaire qui pourrait bien devenir définitive, étant donné qu'il est peu probable que les matières n'entrant pas dans son champ d'application soient examinées dans un proche avenir. C'est d'autant plus regrettable que l'adoption de ce projet, qui supprime toute limitation des loyers, prive le locataire de toute protection et le rend donc très vulnérable.

Le projet permet d'obliger le preneur à quitter à bref délai l'habitation louée. Il est fort douteux qu'il constituera un stimulant pour le secteur immobilier. Par ailleurs, il n'apporte pas de solution définitive, même pas pour le domaine limité auquel il se rapporte, puisque des pouvoirs spéciaux sont accordés au Gouvernement pour déroger à ses dispositions.

Il eût été préférable d'examiner en profondeur l'ensemble de la législation relative aux contrats de louage, tâche qui était logiquement réservée à la Chambre des Représentants puisque c'est là qu'avaient été déposés les projets antérieurs.

Si le projet vise à mettre fin aux lois particulières relatives aux contrats de louages de biens immeubles, votées depuis 1975 par le Parlement, il n'est pas suffisant, estime un autre membre, parce qu'il présente toutes les caractéristiques d'une solution provisoire.

De plus, le projet crée une sérieuse inégalité dans les rapports entre le bailleur et le preneur.

Il prévoit une adaptation des loyers en fonction de la hausse de l'indice des prix à la consommation. Cette indexation ne tient pas compte du pouvoir d'achat du preneur. Au contraire, le taux de hausse du loyer, prévu dans les lois particulières, était basé sur le pouvoir d'achat du preneur.

Il est à remarquer aussi que le projet prévoit un grand assouplissement des possibilités de congé. Mais il n'est pas question de stabilité locative.

Enfin, le projet ne contient aucune disposition relative à l'état dans lequel le bien immobilier est laissé à la fin du bail.

Souvent, le preneur effectue des travaux d'amélioration, parfois importants, dans le logement qu'il loue. Actuellement, le preneur peut être obligé de quitter son logement peu de temps après avoir apporté ces améliorations. Le projet ne prévoit dans pareil cas aucune possibilité de recours pour le preneur.

Un membre estime que les rapports bailleur-preneur se sont fondamentalement modifiés ces dernières années. On ne peut plus dire qu'il y a d'un côté des propriétaires forts et de l'autre des locataires faibles. La situation actuelle est telle qu'à côté de bailleurs forts, il y en a des faibles, et qu'à côté de preneurs faibles, il y en a des forts. Le proprié-

Dit ontwerp lijkt een tussenoplossing te zijn die wel eens de definitieve oplossing zou kunnen worden vermits het weinig waarschijnlijk is dat in een nabije toekomst de thans niet voorziene materie zal behandeld worden. Dit is des te spijtiger omdat door dit ontwerp, waarin de beperking van de huurprijzen wordt opgeheven, de huurder elke bescherming verliest en aldus in een zeer zwakke positie wordt gedrongen.

Dit ontwerp laat toe de huurder te verplichten op korte termijn de gehuurde woning te verlaten. Of dit ontwerp de bouwsector zal stimuleren is hoogst twijfelachtig. Anderzijds is dit ontwerp, zelfs voor het beperkt terrein dat het bestrijkt, geen definitieve oplossing daar aan de Regering bijzondere machten worden verleend om van de bepalingen van dit ontwerp af te wijken.

Het ware verkieslijker geweest de ganse huurwetgeving grondig te onderzoeken, welk werk logischerwijze aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers was voorbehouden, vermits aldaar de vroegere ontwerpen werden neergelegd.

Indien het de bedoeling van dit ontwerp is een einde te maken aan de bijzondere wetten inzake huur van onroerende goederen, die sinds 1975 door het Parlement werden gestemd, volstaat dit ontwerp niet, zo meent een ander lid, omdat het alle kenmerken van een voorlopige oplossing vertoont.

Vervolgens bewerkstelligt dit ontwerp een ernstige ongelijkheid in de verhouding van de huurder tot de verhuurder.

Dit ontwerp voorziet in een aanpassing van de huurprijs volgens de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen. In deze indexering wordt er geen rekening gehouden met de koopkracht van de huurder. Daarentegen was het stijgingspercentage van de huurprijs, voorzien in de bijzondere wetten, gebaseerd op de koopkracht van de huurder.

Opmerkelijk voorziet dit ontwerp in een grote versoepeling van de opzeggingsmogelijkheden. Van een huurvastheid is er geen sprake.

Uiteindelijk is er in het ontwerp geen enkele regeling voorzien met betrekking tot de toestand waarin het onroerend goed wordt achtergelaten op het einde van de huurovereenkomst.

Vaak worden er door de huurder soms belangrijke verbeteringswerken aan de gehuurde woning aangebracht. Thans is het mogelijk dat de huurder, na deze verbeteringen te hebben aangebracht, verplicht wordt na een korte tijd de gehuurde woning te verlaten. In het ontwerp is er in dit geval geen enkele verhaalmogelijkheid voor de huurder voorzien.

Een lid is van oordeel dat de verhouding verhuurder-huurder de laatste jaren grondig is gewijzigd. Men kan niet meer zeggen dat er alleen sterke verhuurders en zwakke huurders zijn. De huidige toestand is zo dat er naast sterke ook zwakke verhuurders zijn en naast zwakke huurders ook sterke huurders. De eigenaar die veel woningen bezit en verhuurt,

taire qui possède de nombreuses habitations qu'il donne en location a disparu. Au contraire, il n'est pas rare qu'un preneur soit mieux nanti que son bailleur.

Bien que les lois particulières en matière de location d'immeubles aient prévu le blocage des loyers, sa nécessité est dépassée par le fait qu'aujourd'hui, la loi de l'offre et de la demande joue à nouveau un grand rôle.

Un membre demande un complément d'informations sur les points suivants :

1. L'écart entre l'évolution de l'indice des prix à la consommation et celle des coefficients de hausse autorisés par les lois particulières.

2. L'évolution du prix de vente des logements anciens.

3. La raison pour laquelle le nouvel indice est conçu comme l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer au coût de la vie, plutôt que l'indice moyen des quatre mois précédant l'adaptation du loyer.

Un autre membre estime que la libération des loyers entraînera leur effondrement. Il faut s'y attendre puisque de nombreux logements sont inoccupés. Le projet ne prévoit pas la possibilité de mettre fin au bail dans des circonstances exceptionnelles comme, par exemple, le décès du bailleur.

Le Ministre fait la réponse suivante aux observations présentées par les différents membres :

« Plusieurs membres de la Commission ont évoqué le problème des rapports de force existant entre propriétaire et locataire.

Certains ont plaidé pour l'adoption d'une législation protectrice de la partie la plus faible, qui serait en l'occurrence, le locataire.

Les chiffres permettant de déterminer la répartition de la propriété des habitations en Belgique éclaireront certainement ce débat.

Il y avait en Belgique, au 1^{er} janvier 1975, 2 484 018 propriétaires de biens immobiliers affectés à des fins résidentielles (424 378 personnes possèdent des biens en indivision, il n'en sera pas tenu compte dans les statistiques qui suivent).

1 742 751 de ces propriétaires possèdent un bien immobilier. Ces personnes propriétaires d'une habitation représentent 84,6 p.c. des propriétaires.

209 690 personnes, soit 10,2 p.c. des propriétaires, possèdent deux biens.

is verdwenen. Het komt daarentegen niet zelden voor dat een huurder kapitaalkrachtiger is dan zijn verhuurder.

Hoewel de bijzondere wetten inzake de huur van onroerende goederen in de blokkering van de huurprijzen voorzagen, is de noodzaak hiervan achterhaald door het feit dat heden ten dage de wet van vraag en aanbod terug een grote rol speelt.

Een lid vraagt nadere inlichtingen omtrent :

1. Het verschil tussen de evolutie van de index der consumptieprijzen en de evolutie van indexverhogingen die door de bijzondere wetten werden toegestaan.

2. Het verloop van de verkoopprijs van oudere woningen.

3. De reden waarom het nieuwe indexcijfer wordt opgevat als het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat i.p.v. een gemiddeld indexcijfer van de vier maanden die de huuraanpassing voorafgaan.

De deblokkering van de huurprijzen, zo meent een ander lid, zal de ineenstorting van de huurprijzen tot gevolg hebben. Dit is te verwachten omdat er vele woningen onbewoond zijn. De mogelijkheid om in uitzonderlijke omstandigheden zoals bijvoorbeeld bij overlijden van de verhuurder, een einde te maken aan de huurovereenkomst is in het ontwerp niet voorzien.

De Minister beantwoordt de door de verschillende leden gemaakte opmerkingen als volgt :

Verscheidene commissieleden hebben het probleem ter sprake gebracht van de machtsverhouding tussen de eigenaar en de huurder.

Sommigen hebben gepleit voor de goedkeuring van een wetgeving die de zwakste partij beschermt, in voorkomend geval de huurder.

De cijfers waardoor de spreiding van de eigendom van woningen in België kan worden bepaald, zullen dit debat ongetwijfeld verhelderen.

Per 1 januari 1975 waren er in België 2 484 018 eigenaars van voor residentiële doeleinden bestemde onroerende goederen (424 378 personen bezitten goederen in medeëigendom en met hen wordt in onderstaande statistieken geen rekening gehouden).

1 742 751 van die eigenaars bezitten een onroerend goed. De personen die eigenaar zijn van een woning vertegenwoordigen 84,6 pct. van de eigenaars.

209 690 personen, ofwel 10,2 pct. van de eigenaars, bezitten twee goederen.

56 060 personnes, soit 2,7 p.c. des propriétaires, possèdent trois biens.

Les personnes possédant quatre biens représentent 1,1 p.c. des propriétaires, celles possédant cinq biens, 0,5 p.c. des propriétaires, celles possédant de six à dix biens, 0,7 p.c. et celles possédant plus de dix biens, 0,2 p.c.

Nous apercevons donc que plus de 90 p.c. des propriétaires détiennent un ou deux biens immobiliers affectés à des fins résidentielles.

La source de ces données chiffrées est l'administration du Cadastre (situation au 1^{er} janvier 1975).

L'Institut national de Statistique nous apprend d'autre part que ce sont pour 83 p.c. des particuliers qui sont propriétaires des logements loués (situation en 1970).

Les immeubles sont donc mis en location par de petits propriétaires particuliers.

L'Institut national de Statistique nous apprend encore que le nombre d'habitations inoccupées est de 152 382 (premiers résultats du recensement général des logements au 1^{er} mars 1981). Cela constitue une augmentation de 50,7 p.c. par rapport à 1970.

On peut conclure de ces données statistiques que le propriétaire qui met en location un immeuble est loin d'être placé, par sa position économique, par son expérience dans la négociation, par l'état du marché immobilier, dans une position qui le favoriserait par rapport au candidat locataire.

Le projet qui vous est soumis vise à réaliser, pour des problèmes précis, un équilibre entre la protection des intérêts des locataires et ceux des propriétaires.

Il n'apparaît pas que l'une des parties doive bénéficier d'une « surprotection » en raison de la position de force de l'autre.

En réponse à certaines questions posées par plusieurs membres, voici quelques données permettant de comparer l'évolution de l'index, des loyers et des coûts de la construction, depuis 1975, date du début des lois de blocage.

En ce qui concerne l'évolution de l'indice des prix à la consommation par rapport à l'évolution du montant des loyers, deux types de remarques me paraissent devoir être faites.

Tout d'abord, l'adaptation annuelle des loyers, instaurée par les lois de blocage, entraîne pour le bailleur, même si les loyers avaient pu être librement indexés, un retard d'adaptation à l'index provoquant une perte non récupérable.

Prenons par exemple une adaptation autorisée : tous les 1^{er} janvier.

56 060 personen, ofwel 2,7 pct. van de eigenaars, bezitten drie goederen.

De personen die vier goederen bezitten, vertegenwoordigen 1,1 pct. van de eigenaars, zij die vijf goederen bezitten, 0,5 pct., zij die zes tot tien goederen bezitten, 0,7 pct., en zij die meer dan tien goederen bezitten, 0,2 pct.

Wij constateren bijgevolg dat meer dan 90 pct. van de eigenaars één of twee voor residentiële doeleinden bestemde onroerende goederen bezitten.

Dit cijfermateriaal werd ter beschikking gesteld door het bestuur van het kadaster (situatie per 1 januari 1975).

Van het Nationaal Instituut voor de Statistiek vernemen wij anderzijds dat 83 pct. van de eigenaars van de verhuurde goederen particulieren zijn (situatie in 1970).

De onroerende goederen worden dus in huur gegeven door kleine particuliere eigenaars.

Verder vernemen wij van het Nationaal Instituut voor de Statistiek dat het aantal onbewoonde woningen 152 382 bedraagt (eerste resultaten van de algemene telling van de woningen op 1 maart 1981). Dat is een stijging met 50,7 pct. vergeleken bij 1970.

Uit die statistische gegevens kan worden besloten dat de eigenaar die een woning huurt, door zijn economische situatie, door zijn ervaring met overlegprocedures, door de toestand van de immobiliënmarkt, zich helemaal niet in een gunstige positie bevindt ten opzichte van de kandidaat-huurder.

Dit ontwerp wil, voor nauwkeurig afgebakende problemen, een evenwicht scheppen tussen de bescherming van de belangen van de huurder en die van de eigenaars.

Niets schijnt erop te wijzen dat een van beide partijen een « overbescherming » dient te krijgen omwille van de machtspositie van de andere.

Als antwoord op door verscheidene commissieleden gestelde vragen kunnen gegevens worden verstrekt waardoor een vergelijking mogelijk wordt van de evolutie van de index, de huurprijzen en de bouwkosten sedert 1975, het jaar waarin met de blokkeringswetten werd gestart.

Met betrekking tot de evolutie van de index van de consumptieprijzen vergeleken met de evolutie van de huurprijzen, dienen twee opmerkingen te worden gemaakt.

Eerst en vooral heeft de jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen, ingesteld door de blokkeringswetten, voor de verhuurder, zelfs al konden de huurprijzen vrij geïndexeerd worden, een uitstel tot gevolg in de aanpassing van de index, wat resulteert in een verlies dat niet meer teruggeïnd kan worden.

Laten wij bijvoorbeeld een toegestane aanpassing nemen, elke 1e januari.

Même si l'adaptation est réalisée librement en fonction de l'évolution de l'index, ce qui n'a bien entendu pas été le cas sous l'empire des lois de blocage, le bailleur percevra du 1^{er} janvier au 31 décembre un loyer d'un montant identique, alors que pendant cette même période, l'index aura augmenté.

Ce n'est qu'au 1^{er} janvier de l'année suivante que le bailleur pourra réaliser une adaptation lui permettant de rattraper le retard d'indexation subi pendant toute l'année précédente.

Mais dès ce 1^{er} janvier, l'index va croître alors que le loyer restera identique, créant un retard d'adaptation comparable.

Il s'agit là d'une première perte subie par le bailleur du simple fait de l'adaptation annuelle du loyer à l'index.

Si l'adaptation du loyer pouvait être réalisée à plusieurs reprises durant la même année, ce retard d'adaptation serait bien entendu moins important.

Les lois de blocage, en n'autorisant l'adaptation des loyers qu'à un taux inférieur à l'évolution de l'index, ont causé une autre perte de revenus pour les bailleurs.

Si nous comparons l'évolution réelle de l'index depuis 1975 jusqu'en 1983 à l'évolution des loyers telle qu'elle résulte des lois de blocage, nous pouvons ainsi par exemple constater que l'index se situait au 31 décembre 1976 à 161,39 points alors que, compte tenu des pourcentages d'augmentation des loyers autorisés, ceux-ci se situaient dans l'échelle de l'index à 135,76 points.

De même, au 31 décembre 1979, l'index se situait à 187,37 points et les loyers à 160,85 points. Au 31 décembre 1981, l'index était fixé à 217,93 points et les loyers à 179,03 points.

L'inflation, calculée sur la base de l'augmentation des prix à la consommation, peut être comparée avec l'adaptation maximum des loyers autorisée par les lois de blocage successives.

L'adaptation du loyer ne permet que de rattraper l'écart enregistré par rapport à l'évolution de l'index dans le courant de l'année précédant cette adaptation.

Ce rattrapage n'a été que partiel. Ainsi par exemple, l'inflation a été de 7,1 p.c. en 1977 et la hausse autorisée en 1978 de 5 p.c.

Inflation en 1978 : 4,5 p.c., augmentation des loyers en 1979 : 4 p.c.

Inflation en 1979 : 4,5 p.c., augmentation des loyers en 1980 : 5 p.c.

Inflation en 1980 : 6,6 p.c., augmentation des loyers en 1981 : 6 p.c.

Inflation en 1981 : 7,6 p.c., augmentation des loyers en 1982 : 6 p.c.

Zelfs indien de aanpassing vrij geschiedt op basis van de evolutie van de index, wat onder invloed van de blokkeringswetten uiteraard niet is gebeurd, zal de verhuurder van 1 januari tot 31 december een zelfde huur innen, terwijl de index tijdens diezelfde periode is gestegen.

Pas vanaf 1 januari van het daaropvolgend jaar zal de verhuurder een aanpassing mogen uitvoeren, waardoor hij de indexeringsachterstand opgelopen tijdens het hele voorafgaande jaar kan inhalen.

Vanaf de 1e januari zal de index evenwel stijgen, terwijl de huurprijs gelijk blijft, wat leidt tot een vergelijkbare indexeringsachterstand.

Dit is een eerste verlies dat door de verhuurder wordt geleden, gewoon omdat de huurprijs jaarlijks aan de index wordt aangepast.

Indien de huurprijs tijdens hetzelfde jaar verscheidene malen zou mogen aangepast worden, zou deze aanpassingsachterstand vanzelfsprekend minder aanzienlijk zijn.

De blokkeringswetten hebben voor de verhuurder nog een ander inkomensverlies tot gevolg gehad, doordat ze de aanpassing van de huurprijzen slechts toestaan, met een percentage dat lager ligt dan de evolutie van de index.

Wanneer wij de reële indexevolutie van de periode 1975 tot 1983 vergelijken met de evolutie van de huurprijzen welke voortvloeit uit de blokkeringswetten, kunnen wij bijvoorbeeld vaststellen dat de index per 31 december 1976 161,39 punten bedroeg terwijl de huurprijzen, rekening houdend met de toegestane verhogingspercentages, op de index-schaal 135,76 punten bedroegen.

Per 31 december 1979 bedroeg de index 187,37 punt en de huurprijzen 160,85 punt. Per 31 december 1981 was de index bepaald op 217,93 punt en de huurprijzen op 179,03 punt.

De inflatie, berekend op basis van de stijging van de consumptieprijzen, kan vergeleken worden met de maximum-aanpassing van de huurprijzen toegestaan door de opeenvolgende blokkeringswetten.

Door de aanpassing van de huurprijzen kan slechts de afwijking worden ingehaald die is genoteerd in verhouding tot de indexevolutie in de loop van het jaar dat aan die aanpassing voorafgaat.

Die afwijking kan slechts gedeeltelijk worden ingehaald. Zo bedroeg de inflatie bijvoorbeeld 7,1 pct. in 1977 en de toegestane verhoging 5 pct. in 1978.

Inflatie in 1978 : 4,5 pct., stijging van de huurprijzen in 1979 : 4 pct.

Inflatie in 1979 : 4,5 pct., stijging van de huurprijzen in 1980 : 5 pct.

Inflatie in 1980 : 6,6 pct., stijging van de huurprijzen in 1981 : 6 pct.

Inflatie in 1981 : 7,6 pct., stijging van de huurprijzen in 1982 : 6 pct.

Inflation en 1982 : 8,7 p.c., augmentation des loyers en 1983 : 6 p.c.

On avance que l'augmentation réelle des loyers aurait été supérieure au maximum fixé par les lois de blocage.

Le Ministre ne voit pas comment ce phénomène aurait pu se produire ni économiquement, ni juridiquement.

Il a demandé à son collègue des Affaires économiques de lui communiquer des informations à ce sujet.

Celles-ci devraient lui être transmises dans les prochaines heures.

Quoi qu'il en soit, nul ne contestera qu'un certain nombre de citoyens ont respecté les lois de blocage et il serait inadmissible que le législateur n'ait pas égard avant tout à la situation de ceux qui respectent les lois.

Les pertes, subies depuis 1975, peuvent être calculées.

Il suffit d'additionner les écarts, au moment de chaque adaptation, entre le niveau réel de l'index et celui où se situent les différents paliers d'augmentation des loyers et de rapporter ce chiffre à l'indice de décembre 1983.

Nous obtenons ainsi une perte de 131,27 p.c. du loyer de 1975.

Pour un loyer de 5 000 francs par mois en 1975, soit 60 000 francs par an, la perte sera, au 31 décembre 1983, de 78 770 francs.

Les pertes dues à l'adaptation uniquement annuelle du loyer se cumulent bien entendu avec les pertes dont il vient d'être question.

On peut également comparer l'évolution du montant des loyers à l'évolution de l'indice A.B.E.X.

Cet indice établi par l'Association belge des experts, experts de la construction, des assurances notamment, est basé sur l'évolution des prix de la construction.

Cet indice se situait par exemple en décembre 1977, à 214,5 points, alors que le montant des loyers se situait à la même époque à 154,66 points, l'indice A.B.E.X. se situait au 31 décembre 1982, à 296 points, alors qu'à la même époque, le montant des loyers se fixait lui à 189,77 points.

Le Ministre tient également à la disposition de la Commission les premiers résultats du recensement général des logements au 1^{er} mars 1981. Il s'agit de données récoltées par l'Institut national de Statistique.

Cette étude n'a pas un rapport direct avec le projet qui nous occupe, mais elle nous éclaire par exemple sur le nombre de personnes propriétaires de leur habitation (61 p.c.), sur l'évolution des principales commodités des logements entre 1970 et 1981, sur le statut d'occupation des logements privés par commune. »

Inflatie in 1982 : 8,7 pct., stijging van de huurprijzen in 1983 : 6 pct.

Het is bekend dat men beweert dat de reële stijging van de huurprijzen hoger zou hebben gelegen dan het door de blokkeringswetten bepaalde maximum.

De Minister ziet niet goed in hoe dit verschijnsel zich zou hebben kunnen voordoen, noch uit een economisch, noch uit een juridisch oogpunt.

Hij heeft zijn collega van Economische Zaken verzocht hem ter zake in te lichten.

Die inlichtingen zullen toegestuurd worden.

Hoe dan ook, niemand zal betwisten dat een aantal burgers de blokkeringswetten hebben nageleefd en het zou onaanvaardbaar zijn mocht de wetgever niet in de eerste plaats rekening houden met de situatie van degenen die de wetten eerbiedigen.

Het sedert 1975 geleden verlies kan berekend worden.

Het volstaat de afwijkingen, op het ogenblik van elke aanpassing, tussen het reële peil van de index en dat van de verschillende trappen in de stijging van de huurprijzen bij elkaar op te tellen en dat cijfer in verband te brengen met de index van december 1983.

Zodoende krijgen wij een verlies van 131,27 pct. op de huurprijs van 1975.

Voor een huurprijs van 5 000 frank per maand in 1975, zijnde 60 000 frank per jaar, zal het verlies op 31 december 1983, 78 770 frank bedragen.

Het verlies uit de uitsluitend jaarlijkse aanpassing van de huurprijs, waarnaar hiervoren wordt verwezen, wordt uiteraard gevoegd bij het hierboven vermeld verlies.

De evolutie van het huurbedrag kan tevens vergeleken worden met de evolutie van de A.B.E.X.-index.

Deze index, opgesteld door de Associatie van Belgische Experten, onder meer bouw- en verzekeringsexperten, is gebaseerd op de evolutie van de prijzen in de bouw.

Die index bedroeg bijvoorbeeld 214,5 punt in december 1977, terwijl de huurprijzen in diezelfde periode 154,66 punt bedroegen; in december 1982 bedroeg de A.B.E.X.-index 296 punt, terwijl de huurprijzen 189,77 punt bedroegen in diezelfde periode.

Tevens houdt de Minister de eerste resultaten van de algemene telling van de woningen op 1 maart 1981 ter beschikking van de Commissie. Deze gegevens werden verzameld door het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Die studie staat niet in rechtstreeks verband met het ontwerp dat ons bezighoudt, maar zij verschaft ons bijvoorbeeld meer duidelijkheid over het aantal personen die eigenaars zijn van hun woning (61 pct.) over de evolutie van de voornaamste voorzieningen in die woningen tussen 1970 en 1981, alsmede over de wijze van bezetting van particuliere woningen per gemeente.

Un membre regrette qu'après un régime d'exception de huit années, on ne propose pas aujourd'hui un projet réglant globalement et définitivement la législation sur les baux à loyer qui fixerait l'ensemble des droits et obligations du propriétaire et du locataire. Si on libère à présent le loyer et la durée du bail, on n'arrivera jamais à une législation globale définitive.

Le Ministre est d'avis qu'une législation globale définitive en matière de baux à loyer est fort complexe et il renvoie à cet égard aux discussions qui ont eu lieu précédemment à la Chambre des Représentants. Si l'on veut aujourd'hui arriver à une telle solution, cela demandera beaucoup de temps et on n'y parviendra jamais avant le 1^{er} janvier 1984, échéance de la loi en vigueur. Le projet se limite aux points sur lesquels il y avait unanimité à la Chambre.

Un membre fait remarquer que, de 1976 à 1981, période durant laquelle les lois particulières relatives au louage de biens immeubles ont été en vigueur, on a procédé à une indexation normale des salaires. Depuis 1982, un nouveau système d'indexation salariale est en vigueur. Malgré cela, le projet prévoit une adaptation du loyer qui ne tient compte que de la seule augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Un membre se demande de combien le loyer aurait augmenté en plus pour la période 1975-1983, si le système d'adaptation à l'indice des prix à la consommation, actuellement proposé, avait été appliqué. D'après ses calculs, cela donne une différence de 12,5 p.c., et il craint que ce retard de 12,5 p.c. encouru par le propriétaire ne soit rattrapé aux dépens du nouveau locataire.

Selon le Ministre, ce retard ne peut être récupéré, puisque la future indexation prendra comme indice de départ celui de fin 1983. En ce qui concerne les nouveaux baux, il est exact que la liberté contractuelle jouera et que l'indexation prévue au présent projet pourra leur être appliquée. Il est impensable d'imposer pour les nouveaux baux des limitations analogues à celles prévues dans la loi du 30 décembre 1982. D'ailleurs, le rétablissement de la liberté contractuelle ne changera pas grand-chose, compte tenu de la situation du marché immobilier d'une part, et du jeu de l'offre et de la demande d'autre part.

Un membre craint que les propriétaires ne fassent usage de l'article 11 pour mettre fin au bail. Ils conclueront ensuite un nouveau bail à un prix de base plus élevé incluant au moins une augmentation de 12,5 p.c., de sorte que le propriétaire récupérera le retard occasionné par les lois particulières antérieures.

Le Ministre lui répond en se référant au § 3 de l'article 11, qui vise précisément à protéger les petits locataires.

Un membre s'attend à que, par suite du projet, de plus en plus de charges soient reportées sur le locataire, qui pourra

Een lid betreurt dat na een uitzonderingsregime dat acht jaar geduurd heeft thans geen ontwerp wordt voorgelegd met een globale definitieve regeling van de huurwetgeving, waarin alle rechten en plichten van de verhuurder en de huurder worden geregeld. Zo men nu de huurprijs en de duur van de huurovereenkomst deblokkeert, zal men nooit tot een globale definitieve huurwetgeving komen.

De Minister is van oordeel dat een globale definitieve huurwetgeving zeer complex is en verwijst in dit verband naar de vroegere besprekingen in de Kamer van Volksvertegenwoordigers. Indien men thans tot een dergelijke oplossing wil komen, zal dit veel tijd vergen en nooit kunnen verwezenlijkt worden vóór 1 januari 1984, datum waarop de bestaande wet komt te vervallen. Het ontwerp beperkt zich tot die punten waarover in de Kamer eensgezindheid bestond.

Een ander lid doet opmerken dat tijdens de periode 1976-1981, waarin de bijzondere wetten inzake huur van onroerende goederen van kracht waren een normale index van de lonen werd toegepast. Sinds 1982 is er een nieuw systeem van loonindex toegepast. Desondanks voorziet het ontwerp in een aanpassing van de huurprijs enkel rekening houdende met de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Hoeveel zou de huurprijs méér gestegen zijn in de periode 1975-1983 indien het thans voorgestelde systeem van aanpassing aan de index der consumptieprijzen zou zijn toegepast geworden, zo vraagt een lid. Na berekening komt dit lid tot een verschil van 12,5 pct. zodat het lid vreest dat deze achterstand van 12,5 pct. opgelopen door de verhuurder zal ingehaald worden op de nieuwe huurder.

De Minister meent dat deze achterstand niet kan worden opgehaald vermits voor de toekomstige indexatie als aanvangsindexcijfer dit van einde 1983 zal gelden. Wat de nieuwe huurovereenkomsten betreft, zal inderdaad de contractuele vrijheid spelen waarop de indexering zal kunnen toegepast worden zoals voorzien door huidig ontwerp. Het is ondenkbaar dat voor de nieuwe huurovereenkomsten gelijkaardige beperkingen als voorzien in de wet van 30 december 1982 worden opgelegd. Trouwens het terug invoeren van de contractuele vrijheid zal weinig verandering brengen rekening houdende met de toestand van de markt van de onroerende goederen enerzijds en het spelen van de wet van vraag en aanbod anderzijds.

Een lid vreest dat de eigenaars gebruik zullen maken van artikel 11 om aan de huurovereenkomst een einde te maken. Zij zullen daarna een nieuwe huurovereenkomst sluiten tegen een hogere basishuurprijs waarin minstens een verhoging van 12,5 pct. zal begrepen zijn, zodat de eigenaar zijn achterstand zal inlopen die veroorzaakt werd ingevolge vroegere bijzondere wetten.

In antwoord hierop verwijst de Minister naar § 3 van artikel 11 dat precies bedoeld is om de kleine huurders te beschermen.

Een lid vermoedt dat ingevolge dit ontwerp meer en meer lasten zullen afgewenteld worden op de huurder waartegen

difficilement se défendre et se retrouvera ainsi dans une position de plus grande faiblesse vis-à-vis du propriétaire.

Le Ministre fait observer que les petits propriétaires ne disposent pas de ressources suffisantes pour effectuer à temps les réparations nécessaires, ce qui entraîne une détérioration de l'état du patrimoine immobilier.

Un membre revient une nouvelle fois sur la possibilité qu'a le propriétaire d'augmenter arbitrairement le loyer de base et de récupérer à tout le moins le retard de 12,5 p.c. à l'expiration du contrat de location en cours et lors de la conclusion d'un nouveau contrat.

Le Ministre souligne que le projet à l'examen vise à élaborer un système partiel définitif dans le cadre de la législation sur les contrats de louage.

Or, le passage à un tel système définitif ne peut se faire sans dispositions transitoires.

L'augmentation arbitraire du loyer à laquelle le préopinant a fait allusion est en effet possible pendant la période de transition. Toutefois, dès que le système définitif sera appliqué aux nouveaux baux, le loyer ne pourra être adapté qu'en vertu des dispositions de l'article 1^{er} du projet.

Un membre attire l'attention sur une situation assez fréquente dans les villes de province, où de nombreux preneurs ont, soit effectué des réparations incombant normalement aux bailleurs, soit entrepris des travaux d'amélioration non obligatoires en vue d'améliorer le bien loué. Dans ce cas, les preneurs ne seront guère disposés à quitter le bien loué le plus rapidement possible.

Or, les bailleurs, qui sont parfaitement au courant de cette situation, pourront en abuser en posant des exigences très importantes après la résiliation du bail existant et lors de la conclusion d'un nouveau bail.

Le Ministre reconnaît que de telles situations risquent de se produire. Néanmoins, le Gouvernement veut, par le truchement de ce projet, créer un équilibre entre les revenus de la propriété et les revenus du travail. En outre, le projet a pour but d'assurer un passage souple et progressif à la liberté contractuelle et en même temps, de protéger certaines catégories. L'objectif de l'article 14 est précisément d'empêcher que les prix des loyers puissent être fixés en toute liberté alors que des mesures sont prises en matière de modération salariale.

Au cas où le Parlement repousserait l'article 14, il devra éventuellement voter une nouvelle loi par la suite.

Selon un autre membre, le projet comprend une première partie qui a trait aux principes généraux sur lesquels tant la jurisprudence que la doctrine se sont déjà prononcées clairement.

La seconde partie, par contre, contient des dispositions plus fondamentales. L'une d'elles a été inscrite à l'article 14 du

de huurder zich moeilijk zal kunnen verweren zodat de huurder in een zwakkere positie komt te staan tegenover de verhuurder.

De Minister doet opmerken dat kleine eigenaars niet over de voldoende middelen beschikken om tijdig de nodige herstellingen uit te voeren waardoor de staat van het onroerend patrimonium verslechtert.

Een lid komt nogmaals terug op de mogelijkheid dat na de beëindiging van de lopende huurovereenkomst de eigenaar bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst de basishuurprijs naar willekeur kan verhogen en minstens de achterstand van 12,5 p.c. kan ophalen.

De bedoeling van dit ontwerp, aldus de Minister, is te komen tot een gedeeltelijke definitieve regeling van de huurwetregeling.

Deze overschakeling naar een definitieve regeling kan niet gebeuren zonder overgangsbepalingen.

In de overgangperiode is de willekeurige verhoging van de huurprijs waarop voormeld lid bedoeld mogelijk. Eens het definitief systeem van toepassing is op de nieuwe huurovereenkomsten kan de huurprijs slechts aangepast worden mits toepassing van de bepalingen van artikel 1 van het ontwerp.

Een lid vestigt de aandacht op een veel voorkomende toestand bestaande in de provinciesteden waarin de huurders zich bevinden. Het is namelijk zo dat vele huurders hetzij herstellingen hebben uitgevoerd die normalerwijze ten laste van de verhuurder zijn, hetzij niet-verplichte verbeteringswerken aan het gehuurde goed hebben aangebracht. In die gevallen zullen de huurders er weinig voor voelen om zo spoedig mogelijk het gehuurde goed te verlaten.

Hiervan kunnen de verhuurders, die dit perfect weten, misbruik maken om na de opzegging van de bestaande huurovereenkomst hoge eisen te stellen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

De Minister geeft toe dat deze toestanden zich kunnen voordoen. Nochtans is het de bedoeling van de Regering met dit ontwerp een evenwicht te scheppen tussen de inkomsten uit eigendom en de inkomsten uit arbeid. Bovendien beoogt dit ontwerp de overgang naar de kontraktuele vrijheid soepel en progressief te regelen, hierbij tegelijkertijd bepaalde categorieën te beschermen. De bedoeling van artikel 14 is precies te beletten dat terwijl maatregelen zouden genomen worden op het stuk van de loonmatiging de vrije loop zou gelaten worden bij het bepalen van de huurprijzen.

Mocht het Parlement de bepalingen van artikel 14 verwerpen, dan zal het desgevallend nadien een nieuwe wet moeten stemmen.

Volgens een ander lid bevat het ontwerp een eerste gedeelte dat betrekking heeft op algemene beginselen waarover zowel de rechtspraak als de rechtsleer zich reeds duidelijk hebben uitgesproken.

Het tweede gedeelte van het ontwerp bevat meer fundamentele bepalingen. Eén van deze bepaling werd opgenomen

projet qui accorde des pouvoirs spéciaux au Gouvernement pour l'année 1984 tant en ce qui concerne la fixation du loyer que la durée du bail.

Il serait préférable de ne pas attribuer ces pouvoirs spéciaux au Gouvernement et de laisser au Parlement le soin de prendre une décision à ce propos en temps opportun.

Pour un membre, la nouvelle législation sur les loyers doit être équilibrée et ne pas aller dans un seul sens bien précis.

Les relations entre bailleurs et preneurs se sont profondément modifiées ces dernières années, et il faut actuellement en tenir compte.

Il y a aujourd'hui des propriétaires qui ne peuvent plus entretenir leurs logements, ce qui n'était pas le cas autrefois.

Il faut aussi tenir compte de leurs intérêts.

Le Ministre attire une nouvelle fois l'attention sur le fait que, bien qu'il n'ait lui-même aucune objection contre un examen approfondi du projet, il faut qu'il soit voté avant le 1^{er} janvier 1984. Par ailleurs, il ne vise pas une réglementation définitive globale, et il y a consensus quant au système de l'adaptation des loyers au coût de la vie.

Le Ministre donne ensuite un bref résumé du contenu des différents articles du projet.

Un membre suggère de faire passer les cinq premiers articles du projet de la section première du chapitre II du titre VIII à la section 2 du même chapitre, intitulée « Des règles particulières aux baux à loyer ». Un autre membre expose comme suit la portée générale d'un grand nombre des amendements déposés :

1. Préciser un certain nombre de définitions et remanier les textes.

Il faut préciser les divers types de baux et les classer différemment.

Dans le texte néerlandais, le mot « huishuur » figurant au titre VIII, chapitre II, section II, doit être remplacé par le mot « woonhuur ».

2. Arrêter les mentions qui doivent obligatoirement figurer dans le bail.

Chacune des parties au bail a tout intérêt à savoir quel est le contenu précis de celui-ci.

Voici comment se présentent actuellement les choses : ou bien il n'y a pas de bail écrit ou bien il y en a un et les parties ne comprennent pas la portée des dispositions qu'il contient.

3. Réglementer la sous-location et la cession du bail.

in artikel 14 van het ontwerp waarbij aan de regering bijzondere machten worden verleend met betrekking tot het jaar 1984 zowel wat de bepaling van de huurprijs als de duur van huurovereenkomst betreft.

Het ware wenselijker deze bijzondere machten niet te verlenen aan de Regering en het aan het Parlement over te laten hierin te gepasten tijde een beslissing te nemen.

De nieuwe huurwetgeving moet, aldus een lid, evenwichtig zijn en niet in één bepaalde richting gaan.

De relatie tussen huurder en verhuurder is de laatste jaren grondig gewijzigd waarmede thans dient rekening gehouden te worden.

Nu zijn er eigenaars die hun woningen niet meer kunnen onderhouden, wat vroeger niet het geval was.

Ook met deze belangen dient rekening te worden gehouden.

De Minister vestigt er nogmaals de aandacht op dat, hoewel hij geen enkel bezwaar heeft tegen het diepgaand debat, dit ontwerp toch moet gestemd zijn vóór 1 januari 1984. Dit ontwerp beoogt trouwens geen globale definitieve regeling. Over het systeem van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud bestaat er een consensus.

Vervolgens geeft de Minister een korte samenvatting van de inhoud van de verschillende artikelen van dit ontwerp.

Een lid suggereert de eerste vijf artikelen van het ontwerp die thans ondergebracht zijn in titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1, onder te brengen in hetzelfde hoofdstuk onder afdeling 2, regels betreffende huishuur in het bijzonder. Een ander lid geeft de algemene doelstelling van een groot aantal ingediende amendementen als volgt weer :

1. Het verduidelijken van een aantal definities en het herschikken van de teksten.

De verschillende soorten van huur moeten nader omschreven worden en anders ingedeeld worden.

Het begrip huishuur vermeld in titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, moet vervangen worden door het begrip woonhuur.

2. Het vastleggen van de vermeldingen die verplichtend in de huurovereenkomst dienen opgenomen te worden.

Ieder van de partijen die bij de huurovereenkomst betrokken zijn hebben er alle belang bij te weten wat er precies in de overeenkomst staat.

De huidige toestand is zo : ofwel is er geen geschreven overeenkomst, ofwel is er een geschreven overeenkomst en begrijpen de partijen niet welke de betekenis is van de bepalingen opgenomen in de geschreven overeenkomst.

3. Het uitwerken van een regeling voor de onderverhuur en de overdracht van huur.

Selon la législation en vigueur, le preneur a en principe le droit de céder son bail ou de sous-louer.

Cependant, la plupart des baux interdisent la sous-location ou la cession du bail.

Cette interdiction ne devrait pas être absolue, mais soumise à certaines conditions.

4. Réglementer la délivrance du bien donné en location.

L'obligation qu'a le bailleur de délivrer le bien loué dans un état déterminé doit être précisée. En pratique, le locataire qui doit quitter son logement doit, par la force des choses, en occuper un autre sans pouvoir consacrer beaucoup d'attention à l'état dans lequel il se trouve.

5. Préciser dans quelle mesure le propriétaire a le droit de pénétrer dans le bien loué.

Cette question est fort délicate. Il n'est pas normal que le bailleur puisse pénétrer à tout moment dans le bien loué et gêner ainsi le locataire dans le droit qu'il a d'en jouir paisiblement.

Il y a donc lieu d'élaborer une réglementation précise en la matière.

6. Elaborer une nouvelle réglementation en matière de réparations.

En vertu des dispositions du Code civil, certaines réparations sont à la charge du locataire et d'autres à celle du bailleur, sauf stipulation contraire entre les parties.

Il faudrait supprimer la possibilité de déroger au Code civil en la matière.

Il arrive trop souvent que le locataire voit mettre à sa charge des réparations qui devraient normalement incomber au bailleur.

Il y a lieu, dans le cadre du projet à l'examen, d'élaborer en la matière une réglementation mieux adaptée et plus contraignante.

Un commissaire déclare que les amendements dont l'objet vient d'être précisé sortent du cadre du projet et constituent en fait une proposition distincte.

Ce point de vue est contesté par un autre membre qui se réfère à cet égard à l'examen de la loi spéciale du 23 décembre 1980, lors duquel la proposition de loi Storme reçut la priorité par rapport au projet gouvernemental en discussion.

Un autre membre partage l'avis selon lequel les amendements déposés constituent une nouvelle proposition de loi.

Il déclare que, si tel n'avait pas été le cas, il aurait également déposé un amendement visant à rendre obligatoire l'utilisation d'un contrat de location type.

Volgens de vigerende wetgeving heeft de huurder in principe het recht zijn huur over te dragen of onder te verhuren.

In de meeste overeenkomsten wordt echter de onderverhuuring of overdracht van huur verboden.

Dit verbod zou niet absoluut mogen zijn doch aan bepaalde voorwaarden moeten onderwerpen zijn.

4. Het uitwerken van een regeling inzake de levering van het verhuurde goed.

De verplichtingen van de verhuurder om het verhuurde goed in een bepaalde staat te leveren moeten nader omschreven worden. In de werkelijkheid is het zo dat een huurder die zijn woning moet verlaten, gedwongen wordt om een andere woning te betrekken zonder precies veel aandacht te kunnen besteden aan de staat waarin deze woning zich bevindt.

5. Het nader bepalen van het recht van de eigenaar om het verhuurde goed te betreden.

Deze problematiek is zeer delikaat. Het gaat niet op dat de verhuurder te allen tijde kan binnendringen in de woning van de huurder en alzo de huurder in zijn rustig genot zou storen.

Hiervoor moet een nauwkeurige regeling uitgewerkt worden.

6. Een nieuwe regeling voor de herstellingen.

Volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn sommige herstellingen ten laste van de huurder en anderen ten laste van de verhuurder behoudens andersluidend beding van de partijen.

De vrijheid om de last van dzee herstellingen te verschuiven zou dienen opgeheven te worden.

Al te vaak worden herstellingen ten laste van de huurder gelegd die normaal door de verhuurder zouden moeten uitgevoerd worden.

Een betere en dwingende regeling op dit stuk moet binnen het kader van dit ontwerp worden uitgewerkt.

Een lid verklaart dat de amendementen waarvan de bedoeling werd uiteengezet, buiten het voorwerp van dit ontwerp vallen en in werkelijkheid een nieuw voorstel vreemd aan dit ontwerp inhouden.

Deze mening wordt echter betwist door een ander lid dat in dit verband verwijst naar de behandeling van de bijzondere wet van 23 december 1980, toen de prioriteit werd gegeven aan het wetsvoorstel-Storme boven het voorgelegd regeringsontwerp.

Een ander lid treedt de stelling bij dat de ingediende amendementen een nieuw wetsvoorstel uitmaken.

Indien dit niet ware geweest zou het lid eveneens een amendement hebben ingediend met betrekking tot het verplichtend opleggen van een type-huurovereenkomst.

Un commissaire demande enfin si l'objectif poursuivi est de créer une bonne législation sur les contrats de louage.

Dans l'affirmative, il faut examiner tous les amendements proposés, ce qui ne pourra qu'améliorer le projet.

III. EXPOSE DU RAPPORTEUR

A la demande de la Commission, le rapporteur a fait l'exposé suivant concernant les discussions consacrées en commission de la Chambre à des projets antérieurs, en examinant surtout les différences et les similitudes existant entre le projet actuel et les projets antérieurs, qui visaient à élaborer un système définitif.

CHAPITRE I^{er}

Historique

1. *Projet de loi relatif aux contrats de louage* n° 415/1

Le 30 mai 1978, le Gouvernement a déposé un projet de loi dont la teneur peut être résumée comme suit :

1. La protection spéciale du locataire était assurée par une disposition instaurant un droit au logement garanti pour le locataire grâce à l'adoption de la formule 3, 6, 9 et à l'allongement des délais de congé; le droit à la cession du bail et à la sous-location était mieux protégé, la garantie était réglementée, avec octroi des intérêts aux locataires; les adaptations de prix et le paiement des frais étaient définitivement réglés, le système d'établissement de l'état des lieux était rendu plus strict et il était prévu que la responsabilité en matière d'incendie serait proportionnelle et non plus solidaire.

2. Les usages ont été supprimés.

3. La dérogation écrite a été rendue obligatoire. Lorsqu'aucun écrit n'était établi, seules les dispositions du Code civil étaient de rigueur.

4. Le projet instaurait également une réglementation en ce qui concerne les réparations, en ce sens que les menues réparations étaient à charge du preneur et les grosses à celle du bailleur.

5. Une procédure spéciale était instituée pour les travaux d'amélioration effectués par le locataire.

6. Les contestations en matière de louage étaient également soumises à une toute nouvelle procédure.

7. Deux sections nouvelles relatives au crédit-bail et aux baux mobiliers étaient insérées dans le Code civil.

8. Pour chaque section, il était fait mention des articles contenant des dispositions impératives.

Tenslotte vraagt een lid of het de bedoeling is een degelijke huurwetgeving tot stand te brengen.

In dit geval moeten alle ingediende amendementen in de bespreking genomen worden, wat het voorgelegd ontwerp alleen maar kan verbeteren.

III UITEENZETTING VAN DE VERSLAGGEVER

Ingevolge het verzoek van de Commissie gaf de verslaggever de hiernavolgende uiteenzetting in verband met de in de Kamercommissie gevoerde besprekingen van vroegere ontwerpen, hierbij voornamelijk onderzoekende het verschil en de gelijkenis tussen huidig ontwerp en de vorige ontwerpen, die een definitieve regeling beoogden.

HOOFDSTUK I

Historiek

1. *Wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten* nr. 415/1

Op 30 mei 1978 diende de Regering een wetsontwerp in waarvan de inhoud als volgt kan samengevat worden :

1. Als speciale bescherming van de huurder werd een gewaarborgd woonrecht voor de huurder ingevoerd door toepassing van de formule 3, 6, 9 en het optrekken van de opzeggingstermijnen, werd het recht om de huur over te dragen en op onderverhuur beter beschermd, werd de waarborg gereguleerd met opbrengst voor de huurder, werden de prijsaanpassingen en kostenregelingen definitief geregeld, werd het systeem van de plaatsbeschrijving verstrengd en werd de aansprakelijkheid voor brand proportioneel i.p.v. hoofdelijk gesteld.

2. De gebruiken werden afgeschaft.

3. De verplichte afwijking bij geschrift werd ingevoerd. Indien geen geschrift werd opgesteld golden alleen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

4. Een algemene regel betreffende de herstellingen werd opgenomen, de huurherstellingen vielen ten laste van de huurder en de grote herstellingen werden ten laste gelegd van de verhuurder.

5. Een speciale procedure werd ingevoerd door het aanbrengen van verbeteringen door de huurder.

6. Voor de huurgeschillen werd eveneens een volledig nieuwe procedure ingevoerd.

7. Een nieuwe afdeling met betrekking tot de leasing en een nieuwe afdeling met betrekking tot de roerende huur werd ingevoerd.

8. Voor iedere afdeling werd vermeld welke artikelen imperatieve bepalingen bevatten.

II. Amendement présenté par le Gouvernement (n° 415/9)

Le 4 octobre 1978, le Gouvernement a présenté un amendement par lequel il dissociait un certain nombre d'articles du projet initial en demandant qu'ils soient examinés en priorité. Les autres articles devaient être étudiés dans une seconde phase.

Pour des raisons de clarté, nous ne citerons pas les articles repris séparément dans l'amendement n° 415/9 mais bien ceux qui n'ont pas été dissociés du projet et que l'on avait prévu de discuter dans une seconde phase.

Il s'agit des dispositions suivantes :

1. Les délais de résiliation pour les contrats de location à durée indéterminée (art. 1739).
2. L'indemnité d'éviction en cas de vente de manufactures, usines ou autres établissements (art. 1751).
3. L'applicabilité de certains articles concernant le bail immobilier aux baux à loyer, aux baux commerciaux, aux baux à ferme et au crédit-bail (art. 1755).
4. Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier (art. 1767).
5. La garantie locative dans les baux commerciaux (art. 5).
6. L'applicabilité de certaines dispositions du bail à loyer au bail commercial (art. 6).
7. Une modification de certains articles de référence mentionnés dans la loi sur le bail à ferme (art. 7).
8. Les règles particulières au crédit-bail (art. 8).
9. Les règles relatives aux baux mobiliers (art. 9).
10. Les modifications de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et de superficie (art. 12, 13 et 15).
11. Une modification de la terminologie relative au crédit-bail dans les lois, arrêtés royaux et arrêtés ministériels existants (art. 18).

III. Amendement gouvernemental n° 120/2

Le 22 mai 1979, le Gouvernement a présenté sous le n° 120/2 un amendement visant à remplacer l'amendement gouvernemental n° 415/9.

Par rapport à ce dernier amendement, le Gouvernement a supprimé dans son nouvel amendement n° 120/2 les dispositions concernant :

1. Les définitions des différents types de bail (art. 1710 et 1711) et les modalités selon lesquelles un bail à loyer pouvait être conclu (art. 1714).
2. La preuve du bail à loyer (art. 1715).
3. Les contestations sur les frais et charges (art. 1716).

II. Regeringsamendement (nr. 415/9)

Op 4 oktober 1978 diende de Regering een amendement in waarbij een aantal artikelen werden afgescheiden uit het oorspronkelijke ontwerp nr. 415/1 en die bij voorrang zouden dienen onderzocht te worden. De overige artikelen van het oorspronkelijke ontwerp zouden dan in een tweede fase bestudeerd worden.

Duidelijkheidshalve zullen wij niet de afgescheiden artikelen, vervat in het amendement nr. 415/9 vermelden doch de artikelen die niet afgescheiden werden en voorbestemd bleven om in een tweede fase te worden behandeld.

De volgende bepalingen werden niet meer opgenomen in het regeringsamendement nr. 415/9 :

1. De opzegtermijnen voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur (art. 1739).
2. de uitwinningsvergoeding in geval van verkoop van werkhuizen, fabrieken of andere inrichtingen (art. 1751).
3. De toepasselijkheid van sommige artikelen uit de onroerende huur op de woonhuur, de handelshuur, de pacht en de leasing (art. 1755).
4. De huur van meubelen om een gehele woning te stofferen (art. 1767).
5. De huurderswaarborg in de handelshuur (art. 5).
6. De toepasselijkheid van sommige bepalingen van de woonhuur op de handelshuur (art. 6).
7. Een wijziging van sommige verwijzingsartikelen vermeld in de pachtwet (art. 7).
8. De regels betreffende de leasing in het bijzonder (art. 8).
9. De regels betreffende de roerende huur (art. 9).
10. De wijzigingen van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en opstal (art. 12, 13 en 15).
11. Een terminologiewijziging betreffende de leasing in bestaande wetten, koninklijke besluiten en ministeriële besluiten (art. 18).

III. Regeringsamendement nr. 120/2

Op 22 mei 1979 diende de Regering een amendement in nr. 120/2 ter vervanging van het regeringsamendement nr. 415/9.

Ten overstaan van het regeringsamendement nr. 415/9 werden in het nieuw regeringsamendement nr. 120/2 weggelaten de bepalingen betreffende :

1. De definities van de verschillende soorten van huur (art. 1710 en 1711) en de wijze waarop een huurovereenkomst kon worden afgesloten (art. 1714).
2. Het bewijs van de huurovereenkomst (art. 1715).
3. Het geschil over kosten en lasten (art. 1716).

- | | |
|--|---|
| <p>4. Le contenu du bail écrit (art. 1717).</p> <p>5. La sous-location et la cession du bail à loyer (art. 1718 et 1757<i>bis</i>).</p> <p>6. La mise en location des biens des mineurs (art. 1719).</p> <p>7. Les obligations du bailleur (art. 1720 à 1728).</p> <p>8. Les obligations principales du preneur (art. 1729 et 1758).</p> <p>9. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations (art. 1760).</p> <p>10. Les réparations à charge du bailleur et du preneur ainsi que les travaux d'amélioration (art. 1761 à 1766).</p> <p>11. La cessation du bail à durée déterminée (art. 1740).</p> <p>12. La tacite reconduction (art. 1742).</p> <p>13. La clause résolutoire expresse (art. 1773).</p> <p>14. L'indemnité de relocation (art. 1770).</p> <p>15. La résiliation du bail à loyer par le bailleur (art. 1771).</p> <p>16. La résiliation du bail à loyer (art. 1744 et 1745).</p> <p>17. L'aliénation de la chose louée (art. 1746 à 1754).</p> <p>18. La nullité des dispositions contractuelles (art. 1756 et 1774).</p> <p>19. Les dérogations écrites (art. 1757 à 1775).</p> <p>20. L'application des dispositions impératives aux baux à loyer en cours (art. 13).</p> <p>Pour plus de clarté, il y a lieu de préciser ce que l'amendement gouvernemental n° 120/2 a repris de l'amendement gouvernemental n° 415/9.</p> <p>1. L'adaptation du prix du bail au coût de la vie (art. 1728<i>bis</i>).</p> <p>2. Les frais et charges (art. 1728<i>ter</i>).</p> <p>3. Les sommes payées indûment par le preneur (art. 1728<i>quater</i>).</p> <p>4. L'état des lieux détaillé (art. 1730 et 1731).</p> <p>5. La garantie donnée par le locataire (art. 1752<i>bis</i>).</p> <p>6. La suppression de l'usage des lieux (art. 1757).</p> <p>7. La durée du bail (art. 1758, 1759 et 1762).</p> <p>8. La prescription de l'action en recouvrement des sommes indûment payées (art. 2272<i>bis</i>).</p> <p>9. La procédure relative au bail immobilier (art. 8).</p> | <p>4. De inhoud van de schriftelijke overeenkomst (art. 1717).</p> <p>5. De onderhuur en de overdracht van huur (art. 1718 en 1757<i>bis</i>).</p> <p>6. De verhuring van de goederen van de minderjarigen (art. 1719).</p> <p>7. De verplichtingen van de verhuurder (art. 1720 t.e.m. art. 1728).</p> <p>8. De hoofdverplichtingen van de huurder (art. 1729 en 1758).</p> <p>9. De waarborg door de huurder gestort tot garantie van de nakoming van zijn verplichtingen (art. 1760).</p> <p>10. De herstellingen ten laste van de verhuurder en van de huurder alsmede de verbeteringswerken (art. 1761 t.e.m. 1766).</p> <p>11. De beëindiging van de huur met bepaalde duur (art. 1740).</p> <p>12. De stilzwijgende wederinhuring (art. 1742).</p> <p>13. De uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde (art. 1773).</p> <p>14. De wederverhursingsvergoeding (art. 1770).</p> <p>15. De ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder (art. 1771).</p> <p>16. De ontbinding van de huurovereenkomst (art. 1744 en 1745).</p> <p>17. De vervreemding van het verhuurde goed (art. 1746 t.e.m. 1754).</p> <p>18. De nietigheid van de contractuele bepalingen (art. 1756 en 1774).</p> <p>19. De schriftelijke afwijkingen (art. 1757 en 1775).</p> <p>20. De toepassing van de dwingende bepalingen op de lopende huurovereenkomsten (art. 13).</p> <p>Duidelijkheidshalve dient aangestipt te worden wat er van het regeringsamendement nr. 415/9 is overgebleven in het regeringsamendement nr. 120/2.</p> <p>1. De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte (art. 1728<i>bis</i>).</p> <p>2. De lasten en kosten (art. 1728<i>ter</i>).</p> <p>3. De onverschuldigde betaling door de huurder (art. 1728<i>quater</i>).</p> <p>4. De omstandige plaatsbeschrijving (art. 1730 en 1731).</p> <p>5. De waarborg door de huurder gestort (art. 1752<i>bis</i>).</p> <p>6. De afschaffing van het plaatselijk gebruik (art. 1757).</p> <p>7. De duur van de huur (art. 1758, 1759 en 1762).</p> <p>8. De verjaring van de rechtsvordering tot teruggave van het teveel betaalde (art. 2272<i>bis</i>).</p> <p>9. De rechtspleging inzake onroerende huur (art. 8).</p> |
|--|---|

10. Une disposition transitoire relative à l'ajustement du prix du bail (art. 9).

11. Une disposition transitoire relative à l'état des lieux (art. 10);

12. L'inapplicabilité de la présente loi au logement social (art. 11).

13. Les dispositions abrogatoires (art. 12).

Enfin, il convient d'ajouter que l'adaptation de la redevance du superficiaire et de l'emphytéote, qui n'était plus prévue dans l'amendement gouvernemental n° 415/9 a été reprise dans l'amendement gouvernemental n° 120/2.

IV. Discussion de l'amendement du Gouvernement n° 120/2 à la Chambre des Représentants

Lors de la discussion de son amendement n° 120/2, le Gouvernement a fait usage d'un document de travail dont le contenu était plus vaste que celui de son amendement.

Au cours de la discussion, on a puisé dans le document de travail en question pour présenter de nouveaux amendements, de telle sorte que le texte adopté par la Commission de la Chambre a un contenu plus large que celui de l'amendement n° 120/2 présenté par le Gouvernement.

Le texte adopté par la Commission de la Chambre comporte des dispositions concernant :

1. Les genres de louage (art. 1711).
2. L'adaptation du loyer au coût de la vie (art. 1728bis).
3. Les frais et charges (art. 1728ter).
4. Les sommes indûment payées par le preneur (art. 1728quater).
5. L'état des lieux détaillé (art. 1730 et 1731).
6. L'emploi du terme « logement » et la suppression de l'usage des lieux (art. 1745, 1748 et 1752).
7. La garantie donnée par le locataire (art. 1752bis).
8. Le précompte immobilier sur les revenus de l'habitation donnée en location (art. 1756bis).
9. Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier (art. 1757).
10. La durée du bail (art. 1758 et 1759).
11. La possibilité de modification du loyer et l'insertion de la clause d'adaptation (art. 1762ter et 1762quater).
12. La nullité de certaines stipulations contractuelles.
13. L'applicabilité de certains articles aux baux de bâtiments.
14. Le bail de bien mobiliers (art. 1764).

10. Overgangsbepaling betreffende de aanpassing van de huurprijs (art. 9).

11. Overgangsbepaling betreffende de plaatsbeschrijving (art. 10).

12. Niet-toepasselijkheid van deze wet op de sociale huisvesting (art. 11).

13. Opheffingsbepalingen (art. 12).

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat de aanpassing van de cijns van de opstalhouder en van de erfpachter, die niet meer voorzien was in het regeringsamendement nr. 415/9 thans terug opgenomen werd in het regeringsamendement nr. 120/2.

IV. Bespreking van het regeringsamendement nr. 120/2 in de Kamer van Volksvertegenwoordigers

Bij de bespreking van het regeringsamendement nr. 120/2 heeft de Regering gebruik gemaakt van een werkdokument waarvan de inhoud ruimer was dan deze van het regeringsamendement nr. 120/2.

Tijdens de bespreking werd uit voornoemd werkdokument geput om nieuwe amendementen in te dienen zodat de inhoud van de tekst aangenomen door de Kamercommissie ruimer is dan de inhoud van het regeringsamendement nr. 120/2.

De tekst door de Kamercommissie aangenomen omvat bepalingen betreffende :

1. De soorten van huur (art. 1711).
2. De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte (art. 1728bis).
3. De lasten en kosten (art. 1728ter).
4. De onverschuldigde betaling door de huurder (art. 1728quater).
5. De omstandige plaatsbeschrijving (art. 1730 en 1731).
6. Het gebruik van de benaming « woning » en afschaffing van de plaatselijke gebruiken (art. 1745, 1748 en 1752).
7. De waarborg door de huurder gesteld (art. 1752bis).
8. De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning (art. 1756bis).
9. De huur van meubelen om een gehele woning te stofferen (art. 1757).
10. De duur van de huur (art. 1758 en 1759).
11. Mogelijke wijziging van de huurprijs en invoering van de aanpassingsclausule (art. 1762ter en 1762 quater).
12. De nietigheid van sommige contractuele bepalingen.
13. De toepasselijkheid van sommige artikelen op de huur van gebouwen.
14. De huur van roerende goederen (art. 1764).

15. La possession prolongée d'un bâtiment loué (art. 1765).

16. L'application de quelques articles aux baux commerciaux.

17. La prescription de l'action en recouvrement des sommes indûment payées (art. 2272*bis*).

18. La procédure en matière de bail immobilier (art. 1344*bis*).

19. L'adaptation de la redevance du superficiaire et de l'emphytéote.

20. Les dispositions transitoires relatives à l'adaptation du loyer en fonction du coût de la vie, à l'état des lieux et à la durée des baux en cours.

21. L'application de cette loi aux habitations sociales.

22. Les dispositions abrogatoires.

V. Amendement du Gouvernement n° 120/22

Le 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat avait rendu son avis sur le texte adopté par la Commission de la Chambre.

A la suite de cet avis, le 9 juin 1981, le Gouvernement a présenté des amendements au texte adopté par la Commission de la Chambre.

Ces amendements visaient principalement à mettre le texte adopté par la Commission de la Chambre en concordance avec les observations du Conseil d'Etat.

Il était cependant proposé d'insérer un nouvel article 11*bis* tendant à remplacer l'article 1756 actuel du Code civil par des dispositions qui énumèrent les frais incombant au preneur.

CHAPITRE II

Les dispositions de l'actuel projet n° 556/1 comparées aux textes antérieurs

A. L'adaptation du loyer au coût de la vie

1. Différences entre le texte adopté par la Commission de la Chambre (120/14) et l'amendement ultérieur du Gouvernement (120/22) :

a) Dans son dernier amendement (120/22), le Gouvernement a pris comme point de départ l'entrée en vigueur du bail. Cette terminologie a été recommandée par le Conseil d'Etat, parce que la Commission de la Chambre avait décidé à l'unanimité de prendre comme date de départ celle de l'entrée en vigueur des obligations des parties, date à laquelle l'exécution peut en être réclamée par chacune des parties.

b) La définition du prix de base dans le dernier amendement du Gouvernement (120/22) prévoyait que le prix du

15. Het in bezit blijven van een gehuurd gebouw (art. 1765).

16. De toepassing van enkele artikelen op de handels-huur.

17. De verjaring van de vordering tot teruggave van het teveel betaalde (art. 2272*bis*).

18. De rechtspleging inzake onroerende huur (art. 1344*bis*).

19. De aanpassing van de cijns van de opstalhouder en de erfpachter.

20. De overgangsbepalingen betreffende de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte, de plaatsbeschrijving en de duur van de lopende huurovereenkomsten.

21. De toepassing van deze wet op de sociale woningen.

22. De opheffingsbepalingen.

V. Regeringsamendement nr. 120/22

Op 17 oktober 1979 had de Raad van State advies uitgebracht over de aangenomen tekst door de Kamercommissie.

Ingevolge dit advies heeft de Regering op 9 juni 1981 amendementen ingediend op de door de Kamercommissie aangenomen tekst.

Deze amendementen beogen hoofdzakelijk de door de Kamercommissie aangenomen tekst in overeenstemming te brengen met de opmerkingen van de Raad van State.

Er wordt echter een nieuw artikel 11*bis* voorgesteld ertoe strekkende het huidige artikel 1756 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door bepalingen die kosten ten laste van de huurder opsommen.

HOOFDSTUK II

De bepalingen van huidig ontwerp nr. 556/1 vergeleken met de vorige teksten

A. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud

1. De verschillen tussen de tekst aangenomen door de Kamercommissie (120/14) en het latere regeringsamendement 120/22 :

a) In het laatste regeringsamendement 120/22 wordt als vertrekpunt genomen de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze terminologie werd door de Raad van State aanbevolen omdat de Kamercommissie eensgezind was als vertrekdatum te nemen de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en vanaf de datum waarop de uitvoering ervan door elke partij kan geeist worden.

b) Bij de omschrijving van de basishuurprijs werd in het laatste regeringsamendement 120/22 rekening gehouden met

bail peut être modifié par le juge, par exemple en cas de contrepartie ou en application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

c) Dans l'amendement du Gouvernement n° 120/22, la définition de l'indice de départ prévoyait également le cas où le prix de bail est modifié. En l'occurrence, l'indice de départ serait l'indice du mois précédant celui à partir duquel le loyer modifié sera d'application.

2. Différences entre l'amendement du Gouvernement n° 120/22 et l'article 1728bis du nouveau projet n° 556.

a) Le principe de l'invariabilité du prix du bail pendant la durée de celui-ci n'est plus retenu.

b) L'indice de départ est l'indice du mois précédant celui au cours duquel le bail a été conclu, au lieu de l'entrée en vigueur du bail.

c) En cas de modification du prix du bail, l'indice de départ demeure celui du mois précédant celui au cours duquel le bail a été conclu.

d) Il n'est plus fait mention du caractère facultatif de l'adaptation, ni du moment où l'adaptation du prix devient applicable.

B. Frais et charges

1. Le projet de loi initial n° 415 (77-78) 1, déposé à la Chambre des Représentants.

Dans le projet initial, l'article 1731 était rédigé comme suit :

« Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien du bâtiment, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisance.

Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci et peuvent être recouverts contre lui. Tels sont notamment les taxes d'égout, les frais de chauffage, de télévision, de consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Ces frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande. »

Cette disposition était motivée comme suit :

Le présent article inaugure une règle générale fondée sur l'équité. Inutile de dire qu'aucun paiement qui est en rapport direct avec la propriété ne peut incomber au preneur.

Puisqu'il n'a pas les avantages de celle-ci, il ne doit pas non plus en supporter les charges. Le preneur a uniquement

de la possibilité que le loyer peut être modifié par le juge, par exemple en cas de contrepartie ou en application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

c) In het regeringsamendement 120/22 werd de bepaling van het aanvangsindexcijfer uitgebreid tot het geval waarin de huurprijs gewijzigd werd. Alsdan is het aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf dewelke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

2. Het verschil tussen het regeringsamendement nr. 120/22 en het artikel 1728bis van het nieuwe ontwerp nr. 556.

a) Het principe van de onveranderlijkheid van de huurprijs tijdens de duur van de huurovereenkomst werd niet meer hernomen.

b) Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst is afgesloten i.p.v. de inwerkingtreding van de overeenkomst.

c) Ingeval van wijziging van de huurprijs blijft het aanvangsindexcijfer dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst werd afgesloten.

d) Het facultatieve karakter van de aanpassing wordt niet meer vermeld, evenmin als het ogenblik waarop de aangepaste huurprijs van kracht wordt.

B. Lasten en kosten

1. Het oorspronkelijk ontwerp nr. 415/1.

In het oorspronkelijk ontwerp luidde artikel 1731 als volgt :

« Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn o.m. ten laste van de verhuurder : de onroerende voorheffing, het onderhoud van de bouw, het onderhoud van putten en sekreten.

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder en mogen op hem verhaald worden. Zo zijn o.m. ten laste van de huurder : de rioleringstaksen, de kosten voor gas, water, elektriciteit, verwarming, televisie.

Deze lasten en kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd. »

Deze bepaling werd gemotiveerd als volgt :

Dit artikel voert een algemene regel in die gesteund is op de billijkheid. Het is vanzelfsprekend dat alles wat verbonden is met de eigendom niet ten laste wordt gelegd van de huurder.

Vermits hij de voordelen van de eigendom niet geniet, moet hij ook de lasten ervan niet dragen. De huurder heeft alleen

l'usage et la jouissance du bien, mais il doit, dès lors, supporter les frais et charges occasionnés par cet usage et cette jouissance.

2. Le texte adopté par la Commission de la Chambre (n° 120/14).

Le texte adopté par la Commission de la Chambre était rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, tous les frais et charges, imposés au preneur, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles, sauf si elles profitent au preneur. »

Au cours de la discussion en Commission de la Chambre, il n'a pas été question de la répartition des frais et charges entre le bailleur et le preneur, étant donné que ce problème n'était pas abordé dans le texte proposé par le Gouvernement.

Il n'en a été question qu'à la suite du dépôt d'un sous-amendement autorisant les parties à décider elles-mêmes si les frais et charges sont ou non compris dans le loyer et quelles sont les charges qui sont supportées par le bailleur ou le locataire.

Ce sous-amendement fut rejeté par 14 voix contre 2 et 1 abstention.

3. Amendement du Gouvernement n° 120/22.

Après l'adoption du texte de l'article 1728^{ter} par la Commission de la Chambre, le Gouvernement a déposé un amendement visant à remplacer cet article par le texte suivant :

« § 1^{er}. Tous les frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur.

§ 2. Tous les frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci.

Ces frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être prouvés si le preneur le demande.

Toutefois, si le loyer englobe des charges forfaitaires, le montant de celles-ci doit être précisé distinctement.

§ 3. Postérieurement à l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 2, les provisions payées mensuellement ou trimestriellement par le preneur au bailleur ne peuvent dépasser respectivement 1/12 ou 1/4 du total des frais et charges de l'année précédente.

het gebruik en het genot van het goed. De lasten en kosten daaraan verbonden moet hij op zich nemen.

2. De tekst van de Kamercommissie nr. 120/14.

De door de Kamercommissie aangenomen tekst luidt als volgt :

« § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht moeten alle lasten en kosten, aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden bewezen.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd er niet gediscussieerd over de verdeling van lasten en kosten tussen verhuurder en huurder omdat dit probleem niet vervat was in de tekst die door de Regering werd voorgelegd.

Alleen kwam dit probleem ter sprake naar aanleiding van een subamendement waarin voorgesteld werd dat de partijen vrijelijk zouden kunnen overeenkomen of de lasten en kosten al dan niet in de huurprijs begrepen zijn en welke lasten door de verhuurder of door de huurder zouden gedragen worden.

Dit subamendement werd verworpen met 14 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

3. Regeringsamendement nr. 120/22.

Na de goedkeuring van de tekst in de Kamercommissie heeft de Regering een amendement ingediend ter vervanging van de goedgekeurde tekst van artikel 1728^{ter}, welk amendement luidt als volgt :

« § 1. Alle kosten en lasten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder.

§ 2. Alle kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder.

Deze kosten en lasten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden bewezen.

Indien de huurprijs echter vaste kosten omvat, dient dit vaste bedrag duidelijk te worden vermeld.

§ 3. Nadat de eerste afrekening voor de kosten en lasten bedoeld in § 2, geschied is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder hetzij maandelijks, hetzij per trimester aan de verhuurder worden betaald niet meer bedragen dan respectievelijk 1/12 of 1/4 van het totaal der kosten en lasten voor het voorgaande jaar.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er}, 2, alinéas 2 et 3, et au § 3 sont nulles. »

Si, dans le texte qu'il déposa en Commission de la Chambre, le Gouvernement s'écartait du texte du projet initial, il s'en rapprochait à nouveau dans l'amendement qu'il déposa ultérieurement en proposant une répartition des frais et charges entre le bailleur et le preneur, à ceci près, toutefois, que le nouveau texte ne contenait pas de liste exemplative des frais et charges.

Le Gouvernement proposait en outre une nouvelle disposition concernant les provisions payées par le preneur, en prévoyant que celles-ci ne pouvaient dépasser respectivement 1/12 ou 1/4 du total des frais et charges.

4. Le projet actuel (n° 556).

a) Le projet actuel ne reprend pas la répartition des frais et charges que le Gouvernement avait proposée, en son temps, à la Chambre, dans son amendement n° 120/22.

b) Le texte actuel du § 1^{er}, dont voici les termes : « Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles », implique l'abandon du principe selon lequel tous les frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles.

En effet, selon le texte actuel, seuls les frais et charges qui ne peuvent pas être fixés forfaitairement, doivent correspondre à des dépenses réelles. A cet égard, le nouveau texte s'écarte 1) du projet initial, 2) du texte adopté par la Commission de la Chambre, 3) de l'amendement n° 120/22 du Gouvernement et 4) des dispositions de l'article 2, § 3, de la loi du 30 décembre 1982 qui était rédigé comme suit : « Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et les charges. Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles. »

c) Les modalités à respecter en ce qui concerne la preuve des frais et charges ont été reprises de la loi du 30 décembre 1982.

C. Les sommes payées indûment par le preneur

Le texte de l'article 3 de l'actuel projet de loi correspond parfaitement à celui de l'article 5 adopté par la Commission de la Chambre.

D. L'état des lieux détaillé

Ce point fait l'objet des articles 4 et 5 du projet actuel.

Les textes proposés correspondent à ceux adoptés par la Commission de la Chambre, sauf en ce qui concerne le cas où il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé : le preneur est

§ 4. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de § 1, 2, 2e en 3e lid, en § 3 zijn nietig. »

In tegenstelling tot de tekst die de Regering had voorgelegd aan de Kamercommissie ging zij in het later neergelegd amendement terug in de richting van het oorspronkelijk ontwerp door een verdeling van lasten en kosten tussen verhuurder en huurder voor te stellen, echter met dien verstande dat in de nieuwe voorgestelde tekst geen exemplatieve opsomming van deze lasten en kosten werd gegeven.

Daarenboven voorzag de Regering in een nieuwe bepaling met betrekking tot de voorschotten van de huurder die niet meer dan 1/12 of 1/4 van het totaal der kosten en lasten mocht bedragen.

4. Het huidig ontwerp nr. 556.

a) Het huidig ontwerp neemt niet meer over de lasten- en kostenverdeling die in het vroeger regeringsamendement nr. 120/22 was voorgesteld.

b) Zoals de tekst van § 1 thans is gesteld : « Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen », wordt het principe verlaten dat alle lasten en kosten aan de werkelijkheid moeten beantwoorden.

Inderdaad, volgens de huidige tekst zijn het alleen de kosten en lasten die niet in vaste bedragen worden bepaald, die met de werkelijke uitgaven moeten overeenkomen. Deze nieuwe tekst wijkt op dit stuk af 1) van het oorspronkelijk ontwerp, 2) van de door de Kamer goedgekeurde tekst, 3) van het regeringsamendement nr. 120/22 en 4) van de bepalingen van artikel 1, § 3, van de wet van 30 december 1982 die luiden als volgt : « Indien de kosten en lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten. Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven. »

c) De bewijsmodaliteiten van de kosten en lasten werden overgenomen uit de wet van 30 december 1982.

C. Het teveel betaalde door de huurder

De door de Regering voorgestelde tekst in artikel 3 van huidig ontwerp stemt volkomen overeen met de tekst van artikel 5 van de door de Kamercommissie aangenomen tekst.

D. De omstandige plaatsbeschrijving

Deze materie wordt behandeld in artikel 4 en 5 van het huidig ontwerp.

De voorgestelde teksten komen overeen met de teksten die werden aangenomen door de Kamercommissie, uitgezonderd wat betreft het geval waarin geen omstandige plaats-

présupposé avoir reçu le bien loué dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

Avant la loi du 7 novembre 1973, la situation était la suivante : en l'absence d'état des lieux, le preneur était censé avoir reçu le bien loué en bon état.

La loi du 7 novembre 1973 a renversé le fardeau de la preuve, de sorte qu'en l'absence d'état des lieux, le preneur était présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui pouvait être fournie par toutes voies de droit.

Le texte adopté par la Commission de la Chambre a supprimé la possibilité de combattre par la preuve contraire la présomption d'avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, de sorte que cette présomption est devenue irréfutable.

La raison de cette modification était que le bailleur ait la possibilité de contraindre le preneur à établir un état des lieux. Tous les membres de la Commission de la Chambre en étaient d'accord puisque le texte fut adopté à l'unanimité.

Le texte proposé actuellement rétablit la possibilité de la preuve contraire et rend de ce fait la présomption réfutable.

La Commission de la Chambre a aussi prêté attention au terme « modifications importantes », usité à l'article 1730, § 2, du projet. Elle a été d'accord de laisser l'interprétation de la notion de « changements importants » à l'appréciation du juge de paix, puisqu'il était difficile de trouver un autre terme.

E. Garantie versée par le preneur

1. Le projet initial n° 415/1

Ce projet prévoyait que :

a) La garantie ne pouvait être supérieure à trois mois de loyer dans l'hypothèse d'une disposition écrite, ni à un mois de loyer en l'absence d'une telle disposition.

b) Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire.

c) La garantie devait être constituée sous forme de gage si elle était supérieure à un mois de loyer.

2. Le texte adopté par la Commission de la Chambre

Le texte initial a été maintenu à l'exception des modifications suivantes :

a) après chaque triennat, la garantie pourrait être adaptée au montant du loyer dû à ce moment;

beschrijving werd opgemaakt, de huurder vermoed wordt het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

Vóór de wet van 7 november 1973 was de toestand zo dat indien er geen plaatsbeschrijving was, de huurder geacht werd het gehuurde goed in een goede staat te hebben ontvangen.

De wet van 7 november 1973 heeft de bewijslast omgekeerd zodanig dat wanneer er geen plaatsbeschrijving was, de huurder geacht werd het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens het tegenbewijs dat door alle middelen kon geleverd worden.

In de tekst goedgekeurd door de Kamercommissie werd de mogelijkheid van tegenbewijs tegen het vermoeden het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst weggelaten, zodat dit een onweerlegbaar vermoeden is geworden.

Het motief voor deze wijziging was dat de verhuurder de kans heeft om de huurder te dwingen tot het opmaken van een plaatsbeschrijving. Alle leden van de Kamercommissie waren het hierover eens vermits de tekst bij eenparigheid werd aangenomen.

In de thans voorgestelde tekst wordt de mogelijkheid tot tegenbewijs terug ingevoerd en wordt derhalve het vermoeden een weerlegbaar vermoeden.

Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd nog aandacht besteed aan de terminologie « belangrijke wijzigingen » gebezigd in artikel 1730, § 2, van het huidig ontwerp. De Kamercommissie was het erover eens de interpretatie van het begrip « belangrijke veranderingen » over te laten aan de appreciatie van de vrederechter door het moeilijk was een andere term te vinden.

E. Waarborg gestort door de huurder

1. Het oorspronkelijk ontwerp nr. 415/1

Dit ontwerp voorzag dat :

a) De waarborg niet meer mocht bedragen dan $3 \times$ de maandelijkse huurprijs in geval van een schriftelijke bepaling en niet meer mocht bedragen dan 1 maand huur bij afwezigheid van een schriftelijke bepaling.

b) De rente toekwam aan de huurder indien de waarborgrente opbracht.

c) De waarborg moest verstrekt worden onder de vorm van een pand indien hij meer dan 1 maand huur bedroeg.

2. De door de Kamercommissie aangenomen tekst

De oorspronkelijk ingediende tekst werd behouden behoudens de volgende wijzigingen :

a) na elke drie jaren mocht de waarborg aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs;

b) la garantie serait de toute manière productive d'intérêts et les modalités de mise en gage seraient réglées par arrêté royal.

3. Amendement gouvernemental n° 120/22

A la suite des observations du Conseil d'Etat, le Gouvernement a présenté un nouvel amendement à l'article 1752bis qui, par rapport au texte adopté par la commission de la Chambre, maintient :

1. les montants maxima prévus pour la garantie et
2. l'adaptation triennale de la garantie.

La disposition contraignante relative à la production d'intérêts n'a plus été retenue expressément, mais une nouvelle disposition a par contre été introduite qui accordait un privilège au bailleur, pour empêcher qu'un créancier du locataire ne puisse saisir la garantie.

En outre, comme sanction était prévue la réduction du montant de la garantie, au cas où celui-ci dépasserait le maximum autorisé.

Il ressort clairement de la rédaction du texte que la garantie peut encore être fournie sous d'autres formes que le dépôt d'une somme d'argent, ce qui correspondait manifestement aux intentions de la Commission de la Chambre.

4. L'actuel projet n° 556.

a) Il prévoit de nouvelles restrictions :

1. il doit s'agir d'un logement constituant l'habitation principale du preneur;
2. la durée du bail ne peut plus être supérieure à neuf ans.

b) Les montants maxima pour la garantie sont supprimés.

c) L'adaptation triennale de la garantie est également supprimée.

d) Par contre, le privilège dans le chef du bailleur a été retenu.

e) Une disposition prévoyant la possibilité de disposer du compte de garantie a été insérée dans le projet.

Au cours de la discussion en Commission de la Chambre, le Gouvernement avait déposé à propos de ce problème un amendement rédigé comme suit :

« A l'expiration de la durée du bail, chaque partie peut demander au juge de paix soit la restitution, soit l'attribution, soit encore la réalisation de l'ensemble ou d'un des biens donnés en gage. »

Lors de la discussion de ce texte, la Commission était arrivée à la conclusion que cette disposition était conforme au droit commun selon lequel le créancier ne peut disposer

b) de la waarborg zou in ieder geval een rente opbrengen en de wijze van inpandgeving zou geregeld worden bij koninklijk besluit.

3. Regeringsamendement nr. 120/22

Ingevolge de opmerkingen van de Raad van State diende de Regering een nieuw amendement in op artikel 1752bis waarin in vergelijking met de door de Kamercommissie aangenomen tekst werd behouden :

1. de maximumbedragen van de waarborg en
2. de driejaarlijkse aanpassing van de waarborg.

De verplichte rente-opbrengst werd niet meer uitdrukkelijk weerhouden, terwijl als nieuwigheid werd voorzien in een voorrecht van de verhuurder ten einde te verhinderen dat een schuldeiser van de huurder beslag op de waarborg zou kunnen leggen.

Daarenboven werd al sanctie voorzien in de vermindering van het bedrag van de waarborg indien dit hoger zou zijn dan het toegelaten maximum.

Uit de redactie van de tekst blijkt duidelijk dat de waarborg nog in andere vormen kan verstrekt worden dan door het in bewaring geven van een som geld, wat klaarblijkelijk de bedoeling was van de Kamercommissie.

4. Het huidige ontwerp nr. 556.

a) Het voorziet in een nieuwe beperking bestaande in de voorwaarden dat het gaat om :

1. een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient
2. en de duur van de huur niet meer dan negen jaar bedraagt.

b) De maximumbedragen van de waarborg zijn niet meer weerhouden.

c) De driejaarlijkse aanpassing van de waarborg is eveneens niet meer weerhouden.

d) Het voorrecht in hoofde van de verhuurder werd weerhouden.

e) Een bepaling omtrent de beschikking over de waarborgrekening werd opgenomen.

Tijdens de bespreking in de Kamercommissie had de Regering betreffende dit probleem een amendement ingediend luidende als volgt :

« Op het einde van de duur kan elke partij aan de vrede-rechter ofwel de teruggave, ofwel de toewijzing ofwel de tegeldenmaking vragen van het geheel of een van de in pand gegeven goederen. »

Tijdens de bespreking van deze tekst kwam de Commissie tot de conclusie dat deze bepaling overeenkwam met het gemeen recht volgens hetwelk de schuldeiser niet mag

du gage, à moins que le juge n'ordonne que celui-ci lui soit laissé en paiement et à concurrence de la dette.

Eu égard à cette disposition du droit commun, la Commission de la Chambre décida de supprimer ce texte. En effet,

1. de par leur nature même, les sommes d'argent et les choses fongibles échappent au champ d'application d'un certain nombre de dispositions fondamentales régissant le contrat de mise en gage.

2. Le dépôt de telles choses fongibles à titre de garantie est soumis à des règles particulières.

C'est pourquoi il est nécessaire de maintenir la disposition prévoyant la possibilité de disposer de la garantie.

F. Précompte immobilier

1. Le projet initial n° 415/1

Ce projet prévoyait en son article 1731 que « Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien du bâtiment, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisance. »

Dans l'exposé des motifs, cet article était commenté de la manière suivante :

« Le présent article inaugure une règle générale fondée sur l'équité. Inutile de dire qu'aucun paiement qui est en rapport direct avec la propriété ne peut incomber au preneur. Puisqu'il n'a pas les avantages de celle-ci, il ne doit pas non plus en supporter les charges. Le preneur a uniquement l'usage et la jouissance du bien, mais il doit, dès lors, supporter les frais et charges occasionnés par cet usage et cette jouissance. »

2. Le texte n° 120/14 adopté par la Commission de la Chambre

S'agissant du précompte immobilier, a été inséré un nouvel article 1756bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}. Le précompte immobilier sur les revenus d'habitations données en location ne peut être mis à charge des locataires.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit. »

Cet article, qui est dû à un amendement déposé par M. Cools, a été adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

3. L'actuel projet n° 556

Le texte du § 1^{er} de l'article 7 du projet actuel est rédigé en ces termes :

« Dans la mesure où il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû par le propriétaire, le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur. »

beschikken over het pand tenzij de rechter beveelt dat dit pand aan hem zal verblijven in betaling en ten belope van de schuld.

Gezien deze gemeenrechterlijke regeling besloot de Kamercommissie deze tekst weg te laten :

1. Wegens hun aard zelf vallen geldsommen en vervangbare zaken niet onder een aantal fundamentele bepalingen tot regeling van het pandkontraat.

2. Voor het afgeven van zodanige vervangbare zaken als waarborg gelden bijzondere regels.

Daarom is het noodzakelijk de bepaling betreffende de beschikking over de waarborg te behouden.

F. Onroerende voorheffing

1. Het oorspronkelijk ontwerp nr. 415/1

Dit ontwerp voorzag in artikel 1731 : « Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder : de onroerende voorheffing, het onderhoud van de bouw, het onderhoud van putten en secreten. »

In de toelichting van dit artikel werd gesteld :

« Dit artikel voert een algemene regel in die gesteund is op de billijkheid. Het is vanzelfsprekend dat alles wat verbonden is met de eigendom niet ten laste wordt gelegd van de huurder. Vermits hij de voordelen van de eigendom niet geniet moet hij ook de last ervan niet dragen. De huurder heeft alleen het gebruik en het genot van het goed. De lasten en kosten daaraan verbonden moet hij op zich nemen. »

2. De door de Kamercommissie aangenomen tekst nr. 120/14

Met betrekking tot de onroerende voorheffing werd een nieuw artikel 1756bis ingevoerd, luidende als volgt :

« § 1. De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning mag niet ten laste gelegd worden van de huurders.

§ 2. De kontraktuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

Dit artikel dat zijn ontstaan te danken heeft aan een amendement ingediend door de heer Cools werd goedgekeurd met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

3. Het huidige ontwerp nr. 556

De tekst van § 1 van artikel 7 van huidig ontwerp luidt als volgt :

« De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag, voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting welke de eigenaar verschuldigd is, niet ten laste van de huurder worden gebracht. »

Ce texte a été proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 17 octobre 1979, document 120/6.

La thèse développée dans cet avis est la suivante :

1. Le précompte immobilier n'est que partiellement un précompte et partiellement un impôt.

2. Les autorités subordonnées peuvent percevoir des centimes additionnels sur le précompte dû à l'Etat et ces recettes leur permettent d'assurer divers services à leurs habitants.

Ces impôts régionaux et locaux ne constituent pas un impôt sur le revenu du propriétaire ni la contrepartie de services qui lui sont rendus.

3. Le propriétaire peut déduire le précompte immobilier de son impôt final, mais sans que cette déduction puisse dépasser 12,5 p.c. du montant du revenu cadastral.

4. A raisonner de la sorte, la partie du précompte immobilier déductible par le propriétaire ne pourrait être mise à charge du locataire. Si la partie non déductible du précompte immobilier ne pouvait être mise à charge du locataire, cela voudrait dire que les revenus de biens immobiliers sont taxés plus lourdement que ceux des biens mobiliers.

Législation relative au revenu cadastral et aux revenus des propriétés foncières

Pour pouvoir se faire une opinion sur l'avis du Conseil d'Etat et, partant, sur l'article 1756bis, § 1^{er}, proposé, il est souhaitable de faire un rappel de la législation fiscale en la matière.

Revenu cadastral

Le revenu cadastral représente le revenu moyen normal net d'une année (art. 360, § 2, du C.I.R.).

Revenu moyen

Le revenu cadastral est un revenu présumé, qui ne coïncidera donc pas nécessairement avec le revenu réel de la propriété foncière.

C'est cependant un revenu moyen qui est établi par comparaison avec le revenu qui a été attribué, selon des règles définies, à certaines parcelles de référence choisies par l'administration du cadastre.

Revenu normal

Le revenu cadastral doit aussi être un revenu normal. A cet effet, l'administration du cadastre veillera, en choisissant les biens servant de point de comparaison, à ce que ceux-ci aient un loyer qui ne soit ni anormalement élevé ni anormalement bas.

Deze tekst werd voorgesteld door de Raad van State in zijn advies van 17 oktober 1979, stuk 120/16.

In dit advies wordt de volgende thesis ontwikkeld :

1. De onroerende voorheffing is slechts gedeeltelijk een voorheffing en gedeeltelijk een belasting.

2. De ondergeschikte besturen kunnen opcentiemen heffen op de aan de Staat verschuldigde voorheffing, met welke inkomsten zij diverse diensten aan hun inwoners kunnen verstrekken.

Die gewestelijke en plaatselijke belastingen zijn geen belasting op het inkomen van de eigenaar noch de tegenprestatie voor de hem bewezen diensten.

3. De eigenaar mag zijn uiteindelijk verschuldigde belasting verminderen met de onroerende voorheffing zonder dat deze aftrek meer mag bedragen dan 12,5 pct. van het bedrag van het kadastraal inkomen.

4. Zo geredeneerd zou het gedeelte van de onroerende voorheffing dat de eigenaar mag aftrekken niet ten laste mogen gelegd worden van de huurder. Indien het niet aftrekbaar gedeelte van de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder zou mogen gelegd worden, zou dit betekenen dat de inkomsten uit onroerende goederen zwaarder worden belast dan de inkomsten uit roerende goederen.

Wetgeving betreffende kadastraal inkomen en de inkomsten van onroerende goederen

Teneinde het advies van de Raad van State en derhalve het voorgestelde artikel 1756bis, § 1, te kunnen beoordelen, is het wenselijk de fiscale wetgeving terzake in herinnering te brengen.

Kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen vertegenwoordigt het gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar (art. 360, § 2, W.I.B.).

Gemiddeld inkomen

Het kadastraal inkomen is een vermoedelijk inkomen dat dus niet noodzakelijk met het werkelijk inkomen van het onroerend goed zal overeenstemmen.

Het is echter een gemiddeld inkomen dat wordt vastgesteld bij vergelijking met het inkomen dat volgens wel bepaalde regels werd toegekend aan sommige door de administratie van het kadaster gekozen referentiepercelen.

Normaal inkomen

Het kadastraal inkomen moet ook een normaal inkomen zijn. Om dit te bereiken zal de administratie van het kadaster bij het kiezen van de goederen die als vergelijkingspunt dienen, erop letten dat deze laatste goederen een huurprijs hebben die noch abnormaal hoog noch abnormaal laag is.

Revenu net

Le revenu cadastral représente également un revenu net, c'est-à-dire que pour l'établir, il est tenu compte des charges qui le grèvent. Ces charges sont fixées forfaitairement à 40 p.c. pour les parcelles bâties (art. 366, § 2, C.I.R.) et à 10 p.c. pour les parcelles non bâties (art. 368, § 2, C.I.R.).

Revenu annuel

Le revenu cadastral désigne le revenu d'une année complète (*Fiscaal Compendium*, 1^{re} partie, chapitre III, n° 2).

Le revenu cadastral actuel est supposé correspondre au revenu net normalement appliqué au 1^{er} janvier 1975.

Le revenu cadastral actuel ne s'applique qu'à partir du 1^{er} janvier 1980 et jusqu'au 31 décembre 1985.

Revenu net de propriétés foncières

Conformément à l'article 7, § 1^{er}, 1° et 2°, C.I.R., on entend par revenu net des propriétés foncières :

- le revenu cadastral :

lorsque ces biens ne sont pas donnés en location;

- le revenu cadastral :

lorsque ces immeubles sont donnés en location et que le locataire est une personne physique qui n'affecte ni totalement ni partiellement l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle;

- le revenu cadastral augmenté de la partie du montant net du loyer et des charges locatives qui dépasse le revenu cadastral :

lorsque ces immeubles sont donnés en location et que le locataire est :

— soit une personne physique qui affecte totalement ou partiellement l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle;

— soit une personne morale de droit public ou privé belge ou étranger;

— soit une société, association ou groupement ne possédant pas la personnalité juridique.

Précompte immobilier

Le précompte immobilier est appliqué au revenu cadastral.

Conformément à l'article 155 C.I.R., le précompte immobilier est dû par le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier des biens imposables.

Netto-inkomen

Het kadastraal inkomen vertegenwoordigt eveneens een netto-inkomen, dit wil zeggen dat bij het vaststellen ervan rekening wordt gehouden met de erop drukkende lasten. Die lasten worden forfaitair vastgesteld op 40 pct. voor gebouwde onroerende goederen (art. 366, § 2, W.I.B.) en op 10 pct. voor ongebouwde goederen (art. 368, § 2, W.I.B.).

Jaarlijks inkomen

Het kadastraal inkomen geeft het inkomen aan van een volledig jaar (*Fiscaal Compendium*, deel I(hoofdstuk 3, nr. 2).

Het huidig kadastraal inkomen wordt verondersteld overeen te stemmen met de normaal toegepaste netto-inkomsten per 1 januari 1975.

Het huidig kadastraal inkomen geldt slechts met ingang van 1 januari 1980 tot 31 december 1985.

Nett-inkomsten uit onroerende goederen

Overeenkomstig artikel 7, § 1, 1° en 2°, W.I.B., wordt verstaan onder netto-inkomsten uit onroerende goederen :

- het kadastraal inkomen :

wanneer die goederen niet in huur zijn gegeven;

- het kadastraal inkomen :

wanneer die goederen in huur zijn gegeven en de huurder een natuurlijke persoon is die het in huur genomen onroerend goed noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid.

- het kadastraal inkomen en het gedeelte van het nettobedrag van de huurprijs en de huurlasten dat hoger ligt dan het kadastraal inkomen :

wanneer die goederen in huur zijn gegeven en de huurder de hoedanigheid heeft van :

— ofwel een natuurlijke persoon die het in huur genomen onroerend goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid;

— ofwel een rechtspersoon naar Belgisch of buitenlands publiek- of privaatrecht;

— ofwel een vennootschap, vereniging of groepering zonder rechtspersoonlijkheid.

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing wordt toegepast op het kadastraal inkomen.

Overeenkomstig artikel 155 W.I.B. is de onroerende voorheffing verschuldigd door de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder of vruchtgebruiker van de belastbare goederen.

*Taux**Part de l'Etat*

Le précompte immobilier est fixé à 1,25 p.c. du revenu cadastral (art. 159 C.I.R.).

Toutefois, ce taux est ramené à 0,8 p.c. pour :

1. les habitations appartenant aux sociétés immobilières agréées par la Société nationale de Logement ou par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite.

2. les propriétés louées comme habitations sociales et appartenant :

- aux communes et aux centres publics ordinaires ou intercommunaux d'aide sociale;
- à la Société nationale terrienne ou à des sociétés agréées par celle-ci.

Centimes additionnels

En vertu de l'article 351 C.I.R., les provinces, les agglomérations et les communes sont autorisées à établir des centimes additionnels au précompte immobilier.

Cela signifie que la somme principale due à l'Etat peut être majorée de certaines quotités. Les receveurs des contributions perçoivent, en même temps que la part de l'Etat, ces centimes additionnels pour le compte des provinces, des agglomérations et des communes.

La quotité revenant aux autorités locales est fixée annuellement par ces dernières à un nombre déterminé de centimes additionnels. Autrement dit, lorsqu'une commune décide d'établir par exemple 500 centimes additionnels, l'Etat réclamera 5 francs pour le compte de la commune chaque fois qu'il percevra 1 franc en principal. Le nombre des centimes additionnels établis par les pouvoirs locaux peut varier de province à province et de commune à commune.

Exemple

Un immeuble ayant un revenu cadastral de 60 000 francs est situé dans une commune (ne faisant pas partie d'une agglomération) qui établit 1 350 centimes additionnels.

Les centimes additionnels de la province sont de 140.

Le précompte immobilier se calcule comme suit :

- | | |
|--|-------|
| — Somme principale destinée à l'Etat : 60 000 × 1,25 p.c. = F | 750 |
| — Centimes additionnels de la province : 140 centimes additionnels, c'est-à-dire 1,4 fois la part de l'Etat ou 750 × 1,4 ou 60 000 × 1,75 p.c. (1,25 p.c. × 1,4) | 1 050 |

*Tarief**Aandeel van de Staat*

Het tarief van de onroerende voorheffing bedraagt 1,25 pct. van het kadastraal inkomen (art. 159 W.I.B.).

Bedoeld tarief wordt echter teruggebracht tot 0,8 pct. voor :

1. de woningen die toebehoren aan de bouwmaatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas.

2. de als sociale woningen verhuurde eigendommen :

- van de gemeenten en van de gewone en intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- van de Nationale Landmaatschappij en van de door deze laatste erkende maatschappijen.

Opcentiemen

Krachtens artikel 351 W.I.B. zijn de provincies, de agglomeraties en de gemeenten gemachtigd tot het heffen van opcentiemen op de onroerende voorheffing.

Dit betekent dat de aan de Staat verschuldigde hoofdsom met bepaalde gedeelten mag worden vermeerderd. Die opcentiemen worden samen met het aandeel van de Staat door de ontvanger der belastingen ingevorderd en dit voor rekening van de provincies, de agglomeraties en de gemeenten.

Het gedeelte dat aan de lokale besturen toekomt wordt door de laatsten ieder jaar vastgesteld op een bepaald aantal opcentiemen. Wanneer een gemeente beslist om b.v. 500 opcentiemen te heffen betekent dit dat de Staat telkens hij 1 frank in hoofdsom int, bovendien 5 frank zal eisen voor rekening van de gemeente. Het aantal opcentiemen dat door de lokale besturen wordt geheven kan van provincie tot provincie en van gemeente tot gemeente verschillen.

Voorbeeld

Een onroerend goed, met een kadastraal inkomen van 60 000 frank is gelegen in een gemeente (die niet tot een agglomeratie behoort) die 1 350 opcentiemen heft.

De opcentiemen van de provincie bedragen 140.

De onroerende voorheffing wordt als volgt berekend :

- | | |
|--|-------|
| — Hoofdsom bestemd voor de Staat : 60 000 × 1,25 pct. is | 750 |
| — Opcentiemen van de provincie : 140 opcentiemen, d.w.z. 1,4 maal het deel van de Staat of 750 × 1,4 of 60 000 × 1,75 pct. (1,25 pct. × 1,4) | 1 050 |

— centimes additionnels communaux : 1 350 centimes additionnels, c'est-à-dire 13,5 fois la part de l'Etat ou $750 \times 13,5$ ou $60\,000 \times 16,875$ p.c. (1,25 p.c. $\times$ 13,5) 10 125

— Précompte immobilier dû ($60\,000 \times 19,875$ p.c.), soit F 11 925

Dans la pratique, on se basera, pour calculer le montant du précompte immobilier, sur le taux d'imposition global (qui comporte tant la part d'impôt qui revient à l'Etat que celle revenant aux administrations locales) que l'on appliquera au revenu cadastral.

Dans le précédent exemple, ce taux d'imposition global est de 19,875 p.c., et il se décompose comme suit :

	En %
— Part de l'Etat	1,25
— Part de la province 1,25 p.c. $\times$ 1,4	1,75
— Part de la commune 1,25 p.c. $\times$ 13,5	16,875
	19,875

Imputation du précompte immobilier

De l'impôt finalement dû est déduit le précompte immobilier, majoré des centimes additionnels, sans que cette déduction puisse dépasser une somme égale à 12,5 p.c. du revenu cadastral qui a été soumis audit précompte (C.I.R. article 188, alinéa 1^{er}).

Dans l'exemple précité, le précompte immobilier dû est de 11 925 francs.

Un montant égal à 12,5 p.c. du revenu cadastral (60 000 francs), soit 7 500 francs, est considéré comme une avance sur l'impôt des personnes physiques dû, tandis que la différence ($11\,925 - 7\,500$ francs = 4 425 francs) est considérée non pas comme un précompte, mais comme un impôt.

Discussion de l'avis du Conseil d'Etat

1. Au cours de la discussion qui a eu lieu au sein de la Commission de la Chambre, aucune distinction n'a jamais été faite entre la partie déductible de précompte immobilier et celle qui ne l'est pas.

Les commissaires qui se sont prononcés en faveur de l'interdiction de mettre le précompte immobilier à la charge du preneur visaient le total de celui-ci, quelle que soit la partie que le propriétaire pourrait en déduire au titre d'avance.

2. Les revenus que les pouvoirs subordonnés tirent du précompte immobilier sont également investis dans des travaux d'infrastructure, ce qui entraîne une augmentation de la valeur locative et de la valeur intrinsèque des biens immeubles.

— Opcentiemen voor de gemeenten : 1 350 opcentiemen, d.w.z. 1 375 maal het deel van de Staat of $750 \times 13,5$ of $60\,000 \times 16,875$ pct. (1,25 pct. $\times$ 13,5) 10 125

— Verschuldigde onroerende voorheffing (60 000 $\times$ 19 875 pct.) hetzij F 11 925

In de praktijk zal voor de berekening van de onroerende voorheffing uitgegaan worden van de globale aanslagvoet (bevattende zowel het aandeel van de Staat als dat van de lokale besturen) die dan op het kadastraal inkomen wordt toegepast.

In het voorgaande voorbeeld bedraagt die globale aanslagvoet 19,875 pct. als voorgaande samengesteld :

	In %
— Aandeel van de Staat	1,25
— Deel van de provincie 1,25 pct. $\times$ 1,4	1,75
— Deel van gemeente 1,25 pct. $\times$ 13,5	16,875
	19,875

De verrekening van de onroerende voorheffing

De uiteindelijk verschuldigde belasting wordt verminderd met de onroerende voorheffing, verhoogd met de opcentiemen, zonder dat deze aftrek meer mag bedragen dan 12,5 pct. van het bedrag van het kadastraal inkomen dat onderworpen werd aan de voornoemde voorheffing (W.I.B. artikel 188, eerste alinea).

In het hoger vermelde voorbeeld bedroeg de verschuldigde onroerende voorheffing 11 925 frank.

12,5 pct. van het kadastraal inkomen of 60 000 frank hetzij 7 500 frank wordt beschouwd als voorschot op de verschuldigde personenbelasting terwijl het verschil of $11\,925 - 7\,500$ frank = 4 425 frank niet als een voorheffing maar als een belasting wordt beschouwd.

Bespreking van het advies van de Raad van State

1. Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd nooit het onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van het bedrag van de onroerende voorheffing dat kon afgetrokken worden en het gedeelte dat niet kon afgetrokken worden.

De commissieleden die zich uitspraken voor het verbod de onroerende voorheffing af te wentelen op de huurder, bedoelden het totale bedrag van de onroerende voorheffing, onverschillig welk gedeelte hiervan als voorschot zou kunnen afgetrokken worden door de eigenaar.

2. De inkomsten die de ondergeschikte besturen verwerven uit de onroerende voorheffing worden ook geïnvesteerd in infrastructuurwerken, waardoor de huurwaarde en de eigendoms waarde van de onroerende goederen verhoogd worden.

3. Le Conseil d'Etat estime que, si la partie non déductible du précompte immobilier ne pouvait pas être mise à la charge du preneur, les revenus des biens immeubles seraient imposés plus lourdement que les revenus des biens mobiliers.

Si c'est exact et si l'on ne tient pas à ce qu'il en soit ainsi, il faudrait corriger cette situation dans le cadre de la législation fiscale et non pas de celle sur les loyers.

En outre, il ne faut pas oublier, d'une part, que le revenu cadastral ne correspond pas au revenu réel des biens immeubles et, d'autre part, que le revenu cadastral est fixé pour une période de dix ans.

La différence entre le texte adopté par la Commission de la Chambre et le texte à l'examen réside, en ce qui concerne l'exemple précité, dans le fait que le premier met à charge du bailleur le montant intégral du précompte immobilier, soit 11 925 francs, tandis que le second permet de mettre 4 425 francs à charge du preneur.

La loi sur le bail à ferme ne permet pas non plus de mettre le précompte immobilier à la charge du preneur. L'article 20 de la loi sur le bail à ferme est en effet rédigé comme suit : « Sont réputées inexistantes toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

4. Enfin, il ne faut pas perdre de vue qu'à la suite de l'augmentation des centimes additionnels perçus par les administrations communales, il y a non seulement une grande différence entre les diverses communes mais qu'il peut également y avoir un écart important entre la date de prise de cours et la date d'expiration du bail.

Cette constatation est illustrée par le tableau ci-après :

3. Indien het niet-aftrekbare gedeelte van de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder zou kunnen gelegd worden, zo redeneert de Raad van State, zouden de inkomsten uit onroerende goederen zwaarder belast worden dan de inkomsten uit roerende goederen.

Indien dit juist zou zijn en indien men dit niet zou willen, zou dit dienen rechtgezet te worden in de fiscale wetgeving en niet in de huurwetgeving.

Daarenboven mag niet uit het oog verloren worden dat enerzijds het kadastraal inkomen niet beantwoordt aan het reëel inkomen uit onroerende goederen en anderzijds het kadastraal inkomen vastgesteld wordt voor een periode van 10 jaar.

Het verschil tussen de thans voorgelegde tekst en deze door de Kamercommissie goedgekeurd komt hier op neer dat in het hoger aangehaalde voorbeeld volgens de nieuwe tekst 4 425 frank mag afgewenteld worden op de huurder en volgens de door de Kamercommissie goedgekeurde tekst het integrale bedrag van de onroerende voorheffing zijnde 11 925 frank ten laste van de verhuurder blijft.

In de pachtwet is het ook niet mogelijk de onroerende voorheffing op de pachter af te wentelen. Artikel 20 van de pachtwet luidt als volgt : « Voor niet-bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de pachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht. »

4. Uiteindelijk mag niet uit het oog verloren worden dat ingevolge de stijging van de opcentiemen te heffen door de gemeentebesturen er niet alleen een groot onderscheid tussen de verschillende gemeenten bestaat doch er ook een groot verschil kan zijn tussen het begin en het einde van de huur-overeenkomst.

Dit blijkt uit de hiernavolgende tabel :

Centimes additionnels — Opcentiemen	Pourcentage communal Précompte immobilier — Gemeentelijk aandeel Onroerende voorheffing	Part du bailleur — Aandeel verhuurder	Part du locataire — Aandeel huurder
2 000	31,25	12,50	18,75
2 500	36,50	12,50	24,00
3 000	42,75	12,50	30,25
4 000	55,25	12,50	42,75

G. Prescription

Contrairement au texte adopté par la Commission de la Chambre, le nouvel article 2273 proposé comporte les points suivants :

1. il instaure une prescription de l'action du bailleur pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer;

2. il prévoit que le délai de prescription de l'action du preneur pour le recouvrement des sommes indûment payées prend cours à compter de l'envoi de la demande par lettre recommandée, alors que selon le texte adopté par la Commission de la Chambre, ce délai prenait cours à l'expiration du bail.

H. Procédure en matière de louage de choses

Lors de la discussion en Commission de la Chambre, la disposition initialement prévue, selon laquelle le juge devait ordonner la clôture des débats dans les trois mois de l'introduction de la demande et statuer dans les huit jours de cette clôture, fut supprimée parce qu'elle n'était assortie d'aucune sanction.

Ces délais n'ont pas non plus été repris dans le texte actuellement proposé pour l'article 1344bis.

Le texte en projet correspond aux dispositions de l'article 8 de la loi du 30 décembre 1982, étant toutefois entendu que la disposition relative au certificat de domicile est nouvelle.

I. Disposition transitoire pour l'application de l'article 1728bis

Le texte adopté par la Commission de la Chambre, qui prévoyait l'entrée en vigueur de la loi au 1^{er} janvier 1980, faisait une distinction entre les baux ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1979 et ceux ayant pris cours après cette date.

Le texte à l'examen opte pour la date du 1^{er} janvier 1981, soit trois ans avant l'entrée en vigueur présumée de la loi.

D'après le texte adopté par la Commission de la Chambre, pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1979, la première adaptation du loyer au coût de la vie pouvait s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980 et au plus tôt au jour anniversaire du début du bail. Dans le texte actuel, l'adaptation peut s'opérer au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer.

K. Durée du bail

Le projet actuel ne comporte aucune disposition relative à la durée du bail. Par conséquent, la liberté contractuelle est totale sur ce point.

G. Verjaring

In afwijking van de tekst goedgekeurd door de Kamercommissie wordt in het nieuwe artikel 2273 :

1. een verjaring voorzien voor de rechtsvordering van de verhuurder in verband met de betaling van het bedrag van de aanpassing van de huurprijs;

2. de aanvang van de verjaringstermijn van de rechtsvordering van de huurder tot teruggave van het teveel betaalde vastgesteld op het ogenblik van het verzoek bij aangetekend schrijven dan wanneer in de door de Kamercommissie goedgekeurde tekst de verjaringstermijn een aanvang nam op het einde van de overeenkomst.

H. Rechtspleging inzake de huur van goederen

Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd de oorspronkelijk voorziene bepaling waarbij de debatten dienden gesloten te worden binnen de drie maanden na de inleiding en de uitspraak moest gedaan worden binnen de acht dagen na sluiting van de debatten geschrapt omdat er in geen sanctie was voorzien.

Deze termijnen komen ook niet meer voor in de thans voorgestelde tekst voor artikel 1344bis.

De thans voorgestelde tekst komt overeen met de bepalingen van artikel 8 van de wet van 30 december 1982 met dien verstande dat de bepaling omtrent het getuigschrift van woonplaats nieuw is.

I. Overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 1728bis

In de door de Kamercommissie goedgekeurde tekst, waarin de inwerkingtreding van de wet vastgesteld was op 1 januari 1980, werd een onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1979 een aanvang hadden genomen en degene die na 1 januari 1979 aangegaan zijn.

In de voorgelegde tekst wordt de datum van 1 januari 1981 genomen, hetzij drie jaar vóór de vermoedelijke inwerkingtreding van de wet.

In de door de Kamercommissie goedgekeurde tekst mocht voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1979 waren aangegaan de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1980 en ten vroegste op de verjaardag van de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang had genomen. In de voorgelegde tekst mag de aanpassing geschieden ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijke eisbare aanpassing van de huurprijs.

K. Duur van de huurovereenkomst

Het huidig ontwerp voorziet in geen bepaling in verband met de duur van de huurovereenkomst. Op dit stuk bestaat derhalve de volledige contractuele vrijheid.

Le texte adopté par la Commission de la Chambre comportait les dispositions suivantes en ce qui concerne la durée du bail à loyer :

1. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.
2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.
3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois, et ce pour les motifs suivants :
 - a) l'intention d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper par ses parents;
 - b) tout acte illicite du preneur qui rendrait impossible la poursuite des relations contractuelles.
4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et ce pour un des motifs suivants :
 - a) l'affectation à une destination excluant tout logement;
 - b) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou une partie de l'immeuble;
 - c) un motif considéré comme grave par le juge de paix.

Au cours de la discussion en Commission de la Chambre, ces dispositions ont été considérées comme les plus importantes de tout le projet. Elles constituaient en effet un compromis entre la liberté contractuelle intégrale d'une part et le bail à loyer à durée indéterminée d'autre part.

Il est remarquable de constater que l'article relatif à la durée des baux a été adopté par 10 voix et 3 abstentions. Il n'y a pas eu de voix contre.

Dans le texte adopté par la Commission de la Chambre, les dispositions transitoires relatives à la durée des baux en cours prévoyaient ceci :

- a) les baux à durée indéterminée

Si la date de début du bail était connue, celui-ci prenait fin le jour anniversaire de cette date, dans le courant de l'année 1982.

Si la date de début du bail n'était pas connue, il y était mis fin le 31 décembre 1982.

Ces dates avaient été fixées en fonction de la date probable d'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 1980.

- b) Les baux à durée déterminée

Il y était mis fin le jour anniversaire, en 1981, du début du bail.

Dans le nouveau projet, l'échéance du bail à durée indéterminée est fixée au 30 juin 1984, de même que celle des baux à durée déterminée qui se termineraient avant le 1^{er} janvier 1984. Les baux d'une durée inférieure ou égale à trois ans et qui viennent à échéance dans le courant de

In de door de Kamercommissie aangenomen tekst waren in verband met de duur van de huurovereenkomst de volgende bepalingen voorzien :

1. De duur van de huurovereenkomst mag niet korter zijn dan negen jaren.
2. De huurder kan bij het verstrijken van elk jaar mits een opzeg van drie maanden de huur beëindigen.
3. De verhuurder kan de huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar mits een opzeg van drie maanden en om de volgende redenen :
 - a) het goed persoonlijk en effectief te betrekken of door zijn verwanten te laten betrekken;
 - b) elke ongeoorloofde handeling van de huurder waardoor de voortzetting van de contractuele betrekkingen onmogelijk zijn geworden.
4. De verhuurder kan de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode mits een opzeg van zes maanden en om de hierna volgende redenen :
 - a) de bestemmingswijziging waardoor elke bewoning wordt uitgesloten;
 - b) de wil van de verhuurder om het goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen;
 - c) een zwaarwichtige reden door de vrederechter aanvaard.

Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werden deze bepalingen als de belangrijkste van het hele ontwerp beschouwd. Het was een compromis tussen de volledige contractuele vrijheid enerzijds en een huurovereenkomst met onbepaalde duur.

Opmerkelijk is dat het artikel met betrekking tot de duur van de huurovereenkomsten werd aanvaard met 10 stemmen bij 3 onthoudingen. Er waren geen tegenstemmen.

In de door de Kamercommissie aangenomen tekst hielden de overgangsbepalingen met betrekking tot de duur van de lopende huurovereenkomsten de volgende schikkingen in :

- a) de huurovereenkomsten van onbepaalde duur

Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst bekend was, liep de huurovereenkomst ten einde op de verjaardag van deze datum in de loop van het jaar 1982.

Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend was werd de huur beëindigd op 31 december 1982.

Deze data waren bepaald in functie van de vermoedelijke datum van inwerkingtreding van de wet zijnde 1 januari 1980.

- b) de huurovereenkomsten van bepaalde duur

Deze huurovereenkomsten werden beëindigd op de verjaardag in 1981 van de aanvang van de huurovereenkomst.

In het nieuwe ontwerp is de vervaldatum voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur 30 juni 1984 evenals voor de huurovereenkomsten van bepaalde duur die vóór 1 januari 1984 zouden beëindigd zijn. De huurovereenkomsten met een duur van minder of gelijk aan drie jaar en die

l'année 1984, sont prorogés pour un terme égal au terme initialement convenu.

L. Disposition transitoire relative à la garantie

Dans le texte adopté par la Commission de la Chambre, les dispositions relatives à la garantie, prévues à l'article 1752bis, ne s'appliquaient pas aux baux en cours.

Dans le nouveau projet, une disposition similaire figure à l'article 12.

M. Disposition transitoire relative au précompte immobilier

Il était prévu à l'article 30 adopté par la Commission de la Chambre que pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1980, le loyer de base pouvait comporter le montant du précompte immobilier afférent à l'exercice d'imposition 1959, lorsque le précompte immobilier était mis à la charge du preneur.

Le nouveau projet prévoit une disposition similaire, étant entendu toutefois que :

1. dans ce nouveau projet, la majoration du loyer de base n'est plus facultative mais effective;
2. l'augmentation s'applique en l'occurrence à la partie du précompte, afférent à l'exercice d'imposition 1983 qui est imputable sur l'impôt sur les revenus du propriétaire.

Après cet exposé, le ministre fait observer que le projet pendant à la Chambre et le projet en discussion ont une portée différente. En effet, le premier est l'œuvre d'une autre majorité et n'a pas de lien avec la situation politique présente, tandis que le projet examiné par la Commission du Sénat est la concrétisation de la déclaration gouvernementale complémentaire du 18 mars 1983. Il est le fruit de longues discussions au sein du Conseil des ministres et la philosophie dont il s'inspire le justifie politiquement.

IV. DISCUSSION DES ARTICLES

A. Article 1^{er} (nouveau) à insérer avant l'article 1^{er} du projet

Article 1^{er} (nouveau)

Un membre dépose un amendement visant à faire précéder l'article 1^{er} du projet par les dispositions suivantes :

« L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

« Les devis, marché ou prix faits pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. »

vervallen in de loop van het jaar 1984 worden verlengd voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

L. Overgangsbepaling betreffende de waarborg

In de door de Kamercommissie aangenomen tekst waren de bepalingen betreffende de waarborg, voorzien in artikel 1752bis, niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

In het nieuwe ontwerp werd een gelijkaardige bepaling opgenomen in artikel 12.

M. Overgangsbepaling betreffende de onroerende voorheffing

In artikel 30 van de door de Kamercommissie aangenomen tekst werd bepaald dat voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1980 waren aangegaan, de basishuurprijs het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1959 mocht omvatten wanneer de onroerende voorheffing ten laste van de huurder werd gelegd.

Het nieuwe ontwerp voorziet een gelijkaardige bepaling, echter met dien verstande dat :

1. volgens het nieuwe ontwerp de basishuurprijs verhoogd wordt in plaats van te mogen verhoogd worden;
2. de verhoging in casu slaat op het gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar.

Na deze uiteenzetting laat de Minister opmerken dat de draagwijdte van enerzijds het ontwerp hangende in de Kamer en anderzijds het huidige te bespreken ontwerp verschillend is. Inderdaad het eerste ontwerp is het werk van een andere meerderheid en is dus vreemd aan de huidige politieke omstandigheden. Het ontwerp dat thans hangende is in de Senaatscommissie is het resultaat van de aanvullende regeringsverklaring van 18 maart 1983. Het kwam tot stand na lange discussies binnen de Ministerraad en de filosofie die daarin wordt uitgesproken geeft een politieke verantwoording weer.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

A. Nieuw artikel 1 in te voegen vóór artikel 1 van het ontwerp

Artikel 1 (nieuw)

Een lid dient een amendement in, ertoe strekkende vóór artikel 1 van het ontwerp de volgende bepalingen in te voegen :

« Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door degene voor wie het werk wordt uitgevoerd. »

Cet amendement est justifié comme suit :

« Il convient de remanier et d'améliorer une série de définitions. Il est préférable d'inscrire toutes les définitions concernant le louage d'ouvrage à l'article 1710. »

Le Ministre signale que la portée du projet en discussion est plus restreinte que celle des projets qui ont été examinés par le passé en Commission de la Chambre et qui émanaient d'ailleurs d'une autre majorité politique.

Il s'oppose à l'élargissement de la portée du projet actuel.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« L'article 1711 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1711. — On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général.

Bail à loyer, le louage des biens immeubles, meublés ou non, principalement affectés à l'usage d'habitation et où l'occupant a son domicile.

Bail commercial, le louage des biens immeubles principalement affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Bail à ferme, le louage des biens immeubles essentiellement affectés à l'usage d'exploitation agricole.

Bail mobilier, le louage des biens meubles.

Bail à cheptel, le louage des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. »

L'auteur de l'amendement le justifie en ces termes :

« Nous proposons de définir à l'article 1711 les différents types de louage de choses. L'actuel article 1711 ne contient par exemple pas de définition du bail commercial. Au surplus, il y a lieu d'améliorer une série de définitions ainsi que les intitulés de plusieurs sections du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

L'ancienne notion de « huishuur » était trop limitée car il ne s'agit pas seulement de maisons mais de toutes sortes de logements : appartements, studios, etc. D'autre part, ce n'est pas le type d'immeuble ou de logement qui importe mais bien la destination qui lui est donnée.

Par les dispositions de la section concernant les baux à loyer, nous proposons de protéger plus particulièrement les locataires dont le logement sert de domicile. La notion de domicile doit être interprétée au sens de l'article 102 du Code civil.

Dit amendement wordt als volgt gemotiveerd :

« Men doet er goed aan een aantal definities te herschikken en te verbeteren. Het is beter alle definities betreffende huur van werk onder artikel 1710 te plaatsen. »

De Minister wijst erop dat de draagwijdte van huidige ontwerp beperkter is dan de ontwerpen die vroeger in de Kamercommissie werden behandeld en die bovendien uitgingen van een andere politieke meerderheid.

De Minister verzet zich tegen de uitbreiding van het thans ter bespreking voorgelegd ontwerp.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Een lid dient een amendement in luidende als volgt :

« Artikel 1711 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1711. — Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen.

Onder woonhuur, de huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen, in hoofdzaak gebruikt voor bewoning en waar de bewoner zijn woonplaats heeft.

Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Onder pacht, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor een landbouwbedrijf.

Onder roerende huur wordt verstaan de huur van roerende goederen.

Onder veepacht wordt verstaan de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt. »

De indiener verantwoordt zijn amendement als volgt :

« Wij stellen voor in artikel 1711 de verschillende soorten huur van goederen te definiëren. Het huidige artikel 1711 voorziet b.v. niet in een definitie van handelshuur. Bovendien moeten een aantal definities verbeterd worden, samen met een verbetering van de opschriften van enkele afdelingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het vroegere begrip « huishuur » is een vlag die de lading niet meer dekt. Vooreerst gaat het niet alleen om huizen, maar om alle soorten woningen : appartementen, studio's, enz. Maar vooral is het niet in de eerste plaats het soort gebouw of woning, dat relevant is, naar wel de bestemming die eraan gegeven wordt.

Wij stellen voor, door de bepalingen onder de afdeling woonhuur, speciaal de huurders te beschermen voor de woning die zij als woonplaats gebruiken. Het begrip woonplaats moet op dezelfde manier geïnterpreteerd worden, zoals gebruikelijk in het kader van artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek.

Nous insérons également une définition des « baux commerciaux ». Il s'agit de la même notion que celle utilisée dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, modifiée par la loi du 29 juin 1955. La définition utilisée est par conséquent celle de l'article 1^{er} de cette loi.

Pour ce qui est des baux à ferme, la notion visée est également la même que celle utilisée dans la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme. Par conséquent, la définition utilisée est la même que celle figurant à l'article 1^{er} de cette loi. »

Un membre souligne l'importance de la cohésion de quelques notions essentielles.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 5.

Un membre dépose un autre amendement, rédigé comme suit :

« L'intitulé de la première section du livre III, titre VIII, chapitre II, du même Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« Section première. Des règles générales relatives aux baux immobiliers. »

Cet amendement est justifié comme suit :

« Nous proposons de consacrer une section au louage de biens immeubles et d'y inscrire toutes les dispositions concernant l'ensemble des baux des biens immeubles. Nous proposons de remplacer, dans le texte néerlandais de la section II, le mot « huishuur » par le mot « woonhuur ». »

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Au même Code est inséré un article 1716*bis*, libellé comme suit :

« § 1^{er}. Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- l'identité des parties contractantes;
- la spécification et la destination du bien loué;

— la date d'entrée en jouissance et éventuellement le terme exact convenu;

— le prix et, pour autant que des adaptations sont prévues, le mode d'adaptation de celui-ci;

— les charges et frais;

— le montant de la garantie éventuelle;

— éventuellement, la date et la façon dont on peut y mettre fin avant le terme convenu;

— les modalités du congé et la durée du délai de préavis;

— le revenu cadastral;

— le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige. »

Wij voeren ook een definitie van handelshuur in. Het gaat hier om hetzelfde begrip als datgene ook dat gehanteerd wordt in de wet op de handelshuur van 30 april 1951, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955. Bijgevolg wordt ook dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet.

Ook voor pacht gaat het om hetzelfde begrip als datgene dat gehanteerd wordt in de pachtwet van 4 november 1969. Bijgevolg wordt dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet. »

Een lid onderstreept het belang van de samenhang van enkele belangrijke begrippen.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Een lid dient een amendement in luidende als volgt :

« Het opschrift van de eerste afdeling van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift :

« Afdeling I. Algemene regels betreffende de onroerende huur. »

Dit amendement wordt verantwoordt als volgt :

« Onder een afdeling over onroerende huur stellen we voor alle bepalingen te plaatsen die gelden voor de verhuring van alle onroerende goederen. We stellen voor in de titel van afdeling II de woorden « huishuur » te vervangen door « woonhuur ». »

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Een lid dient een amendement in luidende als volgt :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1716*bis* ingevoegd, luidende :

« § 1. Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

— de identiteit van de contracterende partijen;

— de omschrijving en de bestemming van het verhuurde goed;

— de datum van de ingenottreding en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;

— de prijs en, voor zover er in aanpassingen voorzien is, de wijze van prijsaanpassing;

— de opsomming van lasten en kosten;

— het bedrag van de eventuele waarborg;

— eventueel, wijze en datum waarop men de huurovereenkomst voortijdig kan beëindigen;

— de wijze en duur van de opzegging;

— het kadastraal inkomen;

— de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil. »

§ 2. Le paragraphe 1^{er} de cet article n'est pas applicable au bail à ferme. »

Le membre justifie son amendement en ces termes :

« Il nous paraît opportun de prévoir cette liste de mentions dans la loi afin de favoriser la clarté et la sécurité juridique entre les parties. Quantité de litiges peuvent d'ailleurs être évités si les parties prévoient des clauses précises et complètes dans le bail. Si l'une des mentions énumérées n'y figure pas, on appliquera en cette matière la réglementation générale des baux verbaux et le régime de la preuve tels qu'ils sont prévus dans le Code civil. »

Cet amendement est rejeté par 9 voix contre 5 et 1 abstention.

Un membre dépose ensuite un amendement rédigé comme suit :

« L'article 1717 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

§ 2. Ce droit du preneur peut être soumis par écrit à l'accord du bailleur et ce, selon les modalités suivantes. Le preneur notifie, au préalable, au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. Si, dans les sept jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge peut accorder l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

§ 3. Le preneur doit veiller à ce que le sous-locataire n'emploie la chose que conformément aux stipulations du bail principal.

Le prix du bail et les charges incombant au(x) sous-locataire(s) ne peuvent en aucun cas être supérieurs au prix et aux charges incombant au preneur principal.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires au §§ 1^{er}, 2 et 3, pour autant que ceux-ci s'appliquent au bail à loyer, sont nulles de plein droit.

§ 5. Les §§ 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas au bail commercial et au bail à ferme. »

§ 2. Paragraaf 1 van dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

Ter verantwoording van zijn amendement voert het lid aan :

« Het lijkt ons zinvol deze lijst vermeldingen in de wet op te nemen, om de duidelijkheid en de rechtszekerheid tussen de partijen te bevorderen. Veel geschillen kunnen immers vermeden worden, als de partijen in de huurovereenkomst volledige en duidelijke afspraken maken. Als één van de opgesomde vermeldingen ontbreekt, geldt terzake de algemene regeling van mondelinge huur en de bewijsregeling, zoals die in het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn. »

Dit amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5, bij 1 onthouding.

Een lid dient vervolgens een amendement in, luidende als volgt :

« Artikel 1717 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« § 1. De huurder mag onderverhuren en zijn huur aan anderen overdragen, voor het geheel of voor een gedeelte.

§ 2. Dit recht van de huurder kan bij geschrift onderworpen worden aan de toestemming van de verhuurder, en wel op volgende wijze. De huurder geeft vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis van het ontwerp van overdracht of van onderverhuring. Indien de verhuurder binnen zeven dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de gestelde termijn.

De rechter kan de toestemming voor het gehele onroerend goed of voor een gedeelte ervan verlenen op voorwaarde dat dit geen wezenlijk nadeel berokkent aan de verhuurder.

De onderverhuring of overdracht van het geheel kan door de verhuurder echter steeds verhinderd worden door beëindiging van de huurovereenkomst aan te bieden.

§ 3. De huurder moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder de zaak zal gebruiken overeenkomstig de bepalingen gesteld in de hoofdovereenkomst.

De huurprijs en de lasten, die ten laste van de onderhuurder of onderhuurders worden gelegd, mogen in geen geval hoger zijn dan de prijs en de lasten van de hoofdhuurder.

§ 4. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de §§ 1, 2 en 3, in zoverre deze van toepassing zijn op de woonhuur, zijn van rechtswege nietig.

§ 5. De §§ 1 en 2 zijn niet van toepassing op de handels- huur en de pacht. »

Le membre justifie son amendement comme suit :

« Selon le Code civil en vigueur, le locataire a en principe le droit de sous-louer ou de céder son bail, en tout ou en partie. Ce droit, défini dans l'actuel article 1717, est ici maintenu.

Mais sous le régime de cet article 1717, ce droit restait en pratique presque toujours lettre morte lorsque le bail était écrit. En effet, la plupart des baux écrits interdisent la sous-location ou la cession du bail ou les soumettent à l'approbation du bailleur. L'amendement que nous proposons permet lui aussi de soumettre le droit qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail à l'accord du bailleur. Mais dans ce cas, uniquement selon les modalités et la procédure prévues à cet article.

La procédure doit être rapide et souple. Des délais trop longs auraient inévitablement pour conséquence de rendre la sous-location et la cession de bail impossible en pratique. Un candidat à la sous-location ou à la reprise du bail n'attendra pas le résultat d'une procédure pendant des mois : il cherchera ailleurs.

Au cas où le locataire et le bailleur ne parviennent pas à s'entendre, ils peuvent recourir au juge. Celui-ci peut donner l'autorisation de sous-louer ou de céder le bail, après avoir vérifié si le bailleur n'en subit aucun préjudice.

Ce préjudice doit être réel : ne pas vouloir louer à des étudiants n'est pas un motif suffisant.

Il faut qu'il y ait des indications précises faisant apparaître que la sous-location ou la cession aurait des conséquences préjudiciables pour le bailleur.

Lorsque la sous-location ou la cession porte sur l'ensemble du bien et que le locataire entend manifestement quitter le bien, le bailleur peut proposer de résilier le bail. Le locataire a dès lors le choix : accepter que le bail soit résilié ou renoncer à la sous-location ou à la cession.

Etant donné qu'en cas de cession de bail, le nouveau preneur reprend le bail du cédant, il est évidemment lié par ce même bail. Le cédant reste coresponsable. En cas de sous-location, le locataire principal reste évidemment tenu par le bail conclu avec le bailleur. Il ne peut accorder au sous-locataire plus de droits qu'il n'en a lui-même en vertu du bail principal.

L'objectif de cet article est de donner au locataire la possibilité de louer des pièces excédentaires ou de trouver une solution en cas de circonstances imprévues et urgentes. Le but n'est en aucun cas de permettre la spéculation. Le deuxième alinéa du § 3 prévoit par conséquent que le locataire ne peut tirer aucun avantage financier de la sous-location ou de la cession du bail.

Les dispositions de cet article sont impératives pour autant qu'elles s'appliquent à la location de logements. »

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 5.

Het lid verantwoordt zijn amendement als volgt :

« Volgens het bestaande Burgerlijk Wetboek heeft de huurder in principe het recht onder te verhuren of zijn huur over te dragen, geheel of gedeeltelijk. Dit recht, omschreven in het oude artikel 1717, wordt hier behouden.

Onder het oude artikel 1717 echter was dit recht bijna steeds in de praktijk dode letter, als er een schriftelijke overeenkomst was. De meeste schriftelijke overeenkomsten verbieden onderverhuring en overdracht, of onderwerpen het aan de toestemming van de verhuurder. Ook, volgens het amendement dat wij voorstellen, kan het recht van de huurder om onder te verhuren of om de huur over te dragen in de huurovereenkomst afhankelijk gemaakt worden van de toestemming van de verhuurder. Maar dan enkel en alleen op de wijze en via de procedure bepaald in dit artikel.

De procedure moet snel en vlot kunnen verlopen. Te lange termijnen zouden onvermijdelijk tot gevolg hebben dat onderverhuren en de huur overdragen in de praktijk onmogelijk blijft. Een kandidaat-onderhuurder of -overnemer zal geen maanden wachten op het resultaat van een procedure : hij zal iets anders zoeken.

Ingeval huurder en verhuurder het onderling niet eens worden, kan een beroep gedaan worden op de rechter. Deze kan de toestemming verlenen om onder te verhuren of de huur over te dragen, nadat hij heeft nagegaan of de verhuurder daardoor geen nadeel ondervindt.

Dat nadeel moet wezenlijk zijn : bijvoorbeeld het niet willen verhuren aan studenten is geen voldoende reden.

Er moeten concrete aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat de ondervinding of overdracht voor de verhuurder nadelige gevolgen zal hebben.

Wanneer de onderverhuring of de overdracht slaat op het gehele goed, en de huurder het goed dus blijkbaar wil verlaten, kan de verhuurder aanbieden de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder moet dan kiezen : de beëindiging aanvaarden, of afzien van de onderverhuring of overdracht.

Vermits bij overdracht van huur de overnemer het kontrakt zelf overneemt van de overdrager, is hij vanzelfsprekend door datzelfde contract gebonden. De overdrager blijft mee aansprakelijk. In geval van onderverhuring blijft de hoofdhuurder natuurlijk volledig gebonden door zijn overeenkomst met de verhuurder. Hij kan niet meer rechten doorspelen aan de onderhuurder, dan hij er zelf krijgt uit het hoofdcontract.

De bedoeling van dit artikel is aan de huurder de mogelijkheid te bieden een overschot aan ruimte verder te verhuren, of in geval van onvoorziene en dringende omstandigheden een oplossing te vinden. In geen geval is het de bedoeling speculatie mogelijk te maken. De tweede alinea van § 3 bepaalt dan ook dat de huurder uit onderverhuring of overdracht van huur geen geldelijk voordeel mag halen.

Dit artikel is van dwingend recht, voor zover het van toepassing is op woonhuur. »

Dit amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Un membre dépose un autre amendement :

« L'article 1720 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

La preuve que la chose a été délivrée en bon état de réparations de toute espèce ne peut être fournie que par un état des lieux détaillé.

§ 2. Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

§ 3. Le bailleur ne pourra déroger aux obligations prévues aux §§ 1^{er} et 2 du présent article, dans la mesure où ils s'appliquent au bail à loyer, qu'en donnant une description écrite, précise et détaillée des réparations que le locataire s'engage à effectuer. »

L'amendement est justifié comme suit :

« Nous ne proposons pas ici de modifier les obligations d'entretien et de réparations ni celle de délivrer le bien en bon état, incombant au bailleur et qui sont mentionnées dans l'ancien article 1720. Par contre, nous entendons exclure la possibilité d'éluder ces obligations, du moins en ce qui concerne les baux à loyer.

Tout d'abord, le bailleur ne pourra plus se soustraire à l'obligation de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce. Cette obligation, qui figure pourtant dans l'actuel article 1720, est restée lettre morte dans la pratique. Presque tous les contrats écrits comportent, en effet, une clause de style telle que : « Le preneur reconnaît que l'habitation est en bon état. » De ce fait, le preneur se voit privé du droit d'exiger par la suite que le bailleur lui délivre le bien en bon état de réparations de toute espèce. Etant donné qu'à l'avenir, seul un état des lieux détaillé pourra faire la preuve du bon état du bien, pareille clause de style n'aura plus aucune signification. Le fait que l'on dresse un état des lieux ne signifie évidemment pas en soi que le preneur accepte le bien tel qu'il est. Ce n'est que lorsque l'état des lieux fait clairement apparaître qu'une partie déterminée du lieu est en bon état que le preneur ne pourra ultérieurement plus exiger que celle-ci soit remise en ordre.

Pour ce qui est des baux à loyer, nous estimons que l'on ne peut tolérer qu'il soit dérogé purement et simplement aux dispositions des §§ 1^{er} et 2. Néanmoins, il nous paraît trop sévère d'interdire toute dérogation.

Il convient en effet de ménager au preneur la possibilité de prendre volontairement certaines réparations à sa charge en échange d'un loyer moindre. Ceci est souhaitable, dans l'intérêt même du preneur; il pourra ainsi, en début de bail, aménager davantage l'habitation selon son goût (choix du papier peint, etc.); s'il est bricoleur, il pourra préférer un loyer moindre à la facilité de ne pas devoir se salir les mains,

Een volgend amendement wordt ingediend door een lid :

« Artikel 1720 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« § 1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het bewijs dat het goed bij de levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud is, kan uitsluitend geleverd worden door een omstandige plaatsbeschrijving.

§ 2. De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle herstellingen verrichten, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

§ 3. Van de verplichtingen voor de verhuurder, bepaald in de §§ 1 en 2 van dit artikel, in zoverre deze van toepassing zijn op de woonhuur, kan slechts worden afgeweken door een schriftelijke, precieze en omstandige aanduiding van de herstellingen, waartoe de huurder zich verbindt ze te verrichten. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« Wij stellen hier geen wijziging voor in de plichten van de verhuurder inzake levering, onderhoud en herstellingen, die in het oude artikel 1720 vervat liggen. Wel willen we het omzeilen van die verplichtingen onmogelijk maken, zeker wat de woonhuur betreft.

Vooreerst zal de verhuurder zich niet meer kunnen ontdoen van de verplichting het goed in alle opzichten in goede staat af te leveren. Deze verplichting, die ook stond ingeschreven in het oude artikel 1720, is in de praktijk dode letter. Bijna zonder uitzondering staat in elk schriftelijk contract een stijlclausule, zoals : « De huurder erkent dat het huis zich in goede staat bevindt. » Daardoor verliest de huurder het recht om naderhand van de verhuurder te eisen dat deze het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud zou leveren. Doordat voortaan enkel een omstandige plaatsbeschrijving als bewijs zal aanvaard worden voor de goede staat van het goed, verliest een dergelijke stijlclausule haar betekenis. Het feit zelf van het opmaken van een plaatsbeschrijving betekent uiteraard niet dat de huurder het goed zou aanvaarden zoals het is. Alleen als uit de beschrijving duidelijk blijkt dat een bepaald gedeelte in goede staat is, kan de huurder naderhand niet gaan eisen dat dit gedeelte alsnog in orde gebracht wordt.

Voor zover het de woonhuur betreft, menen wij dat niet zomaar van de bepalingen van §§ 1 en 2 mag worden afgeweken. Elke afwijking verbieden is echter te streng.

De mogelijkheid moet opengelaten worden dat de huurder bewust een aantal herstellingen op zich neemt, in ruil voor een lagere huurprijs. Dat is wenselijk voor de huurder zelf : bij het begin van de huur kan hij het huis meer inrichten naar eigen smaak (keuze van behangpapier e.d.), een doe-het-zelfer kan een lagere huurprijs verkiezen boven het comfort dat hij zijn handen niet moet vuil maken, enz. Het

etc. Cette possibilité de dérogation est tout aussi souhaitable pour le bailleur qui, en raison de son âge ou parce qu'il réside dans une autre localité, pourrait préférer laisser au preneur le soin d'entretenir l'habitation moyennant une réduction de loyer. Néanmoins, il faut absolument éviter que n'apparaissent dans les contrats les plus divers des clauses de style ayant pour effet de reporter sur le preneur l'obligation de réparations incombant au bailleur, clauses dont le preneur ne saisit pas la portée. La dérogation devra donc être stipulée par écrit et indiquer en détail quelles sont exactement les réparations que le preneur aura à effectuer. Tout ce qui n'aura pas été stipulé sera régi par les dispositions du Code civil. »

Un membre estime que l'amendement a une portée restreinte. La notion « d'état des lieux » doit être précisée en ce sens qu'il faut veiller à ce qu'elle tienne compte des aspects qualitatifs du bien loué et de l'état dans lequel celui-ci se trouve lors de sa mise à la disposition du preneur.

Un autre membre met en garde contre le gros inconvénient que constitue pour le preneur l'absence d'état des lieux. Ce n'est, dans ce cas, qu'à posteriori qu'il constate les défauts du bien loué.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 5.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1722 du même Code, les mots « par cas fortuit » sont remplacés par les mots « une cause étrangère ».

Il le justifie en ces termes :

« Nous proposons de remplacer la notion de « cas fortuit » par celle de « cause étrangère » qui est plus générale et exprime mieux ce dont il s'agit, à savoir toute cause qui ne peut être imputée à aucune des parties. »

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 5.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Avant l'article 1723 du même Code, insérer la disposition suivante :

« Le bailleur ne peut, par des voies de fait, troubler le preneur dans sa jouissance paisible. »

Il le justifie en ces termes :

« Il n'arrive que trop fréquemment que le bailleur pénètre dans l'habitation louée sans l'autorisation du preneur, voire même en son absence. Il va de soi que le bailleur doit pouvoir visiter l'habitation à certains moments pour s'assurer qu'elle est en bon état, pour voir s'il ne faut pas effectuer des réparations ou pour en effectuer. Mais il est évident qu'il ne peut jamais prendre cette liberté en l'absence du preneur, sauf avec l'autorisation expresse de celui-ci, et que ce droit

is evenzeer wenselijk voor de verhuurder, die omwille van zijn leeftijd, of verblijf in een andere stad, kan verkiezen het onderhoud van de woning aan de huurder over te laten, in ruil voor een lagere huurprijs. Vermeden moet echter worden dat in allerhande contracten stijlclausules opduiken, die de herstellingsplicht van de verhuurder afwentelen op de huurder, en waarvan de draagwijdte door deze laatste niet begrepen wordt. De afwijking moet dus schriftelijk zijn, en in detail aanduiden welke herstellingen precies door de huurder moeten gedaan worden. Wat niet wordt vermeld, gebeurt volgens de regeling van het Burgerlijk Wetboek. »

Een lid is van oordeel dat de draagwijdte van het amendement te beperkt is. Het begrip « plaatsbeschrijving » moet nader omschreven worden in die zin dat de plaatsbeschrijving de kwalitatieve aspecten die het verhuurde goed bezit alsmede de staat waarin het verhuurde goed ter beschikking van de huurder wordt gesteld moeten opgenomen zijn.

Een ander lid waarschuwt voor het grote nadeel voor de huurder wanneer de plaatsbeschrijving ontbreekt. Pas nadien stelt de huurder vast welke gebreken het verhuurde goed vertoont.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Een lid dient het volgende amendement in :

« In artikel 1722 van hetzelfde Wetboek wordt het woord « toeval » vervangen door de woorden « vreemde oorzaak ».

Het lid geeft de volgende verantwoording voor zijn amendement :

« Wij stellen voor in artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek de term « toeval » te vervangen door « vreemde oorzaak ». Deze term is algemener en drukt correcter de bedoeling uit, nl. elke oorzaak waar geen van de betrokken partijen schuld aan heeft. »

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Een lid dient een amendement in, luidende als volgt :

« Vóór artikel 1723 van hetzelfde Wetboek wordt de volgende volzin ingevoegd :

« De verhuurder mag de huurder niet door feitelijkheden storen in zijn rustig genot. »

Ter verantwoording van zijn amendement verklaart het lid :

« Het gebeurt maar al te vaak dat de verhuurder, zonder de toestemming van de huurder en zelfs in zijn afwezigheid, zich toegang verschaft tot de verhuurde woning. Het spreekt voor zich dat de verhuurder op sommige ogenblikken de woning moet kunnen bezoeken om zich te vergewissen van de goede staat van de woning, om te zien of er geen herstellingen nodig zijn, of om herstellingen uit te voeren. Maar het is evident dat hij dat nooit mag doen in afwezigheid van

de visite doit rester limité au strict nécessaire. Compte tenu des nombreux abus commis actuellement, nous proposons d'insérer cette nouvelle disposition formelle dans l'article 1723. »

Un membre fait remarquer à l'auteur de l'amendement que d'autres dispositions du Code civil, et la Constitution elle-même, protègent le preneur à cet égard. La disposition proposée dans l'amendement est dès lors superflue.

Un autre membre observe qu'en outre, la notion de « voies de fait » est dangereuse car elle se prête à toutes sortes d'interprétations et n'a vraiment pas sa place dans le Code civil.

L'auteur de l'amendement souhaite néanmoins voir insérer cette disposition dans le Code civil parce que nombreux sont les locataires et même les propriétaires à ne pas savoir grand-chose de leurs droits et obligations.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3 et 2 abstentions.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« L'article 1724 du même Code est remplacé par le texte suivant :

« § 1^{er}. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de trente jours civils consécutifs, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de nature telle qu'elles rendent impossible le logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles et non avenues, pour autant que celui-ci s'applique au bail à loyer. »

L'auteur de l'amendement le justifie en ces termes :

« Cet amendement tend essentiellement à rendre impératives à l'égard des baux à loyer les dispositions figurant à l'article 1724 du Code civil. Nous constatons en effet que de très nombreux contrats types reprennent systématiquement une clause précisant que cet article n'est pas d'application. Comme le nombre de contrats types ne cesse d'augmenter, on arrive à une situation où le système prévu par le droit commun devient l'exception. C'est là une situation malsaine à laquelle il convient de remédier.

de huurder, behoudens diens uitdrukkelijke toestemming, en dat dit bezoekrecht beperkt blijft tot de strikte noodzakelijkheid. Gezien de vele misbruiken die we momenteel kennen, stellen we voor deze nieuwe uitdrukkelijke bepaling in te lassen in artikel 1723. »

Een lid doet de auteur van het amendement opmerken dat andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek alsmede de Grondwet zelf de huurder op dit stuk beschermen. Derhalve is de bepaling in het voorgestelde amendement overbodig.

Bovendien is het begrip « feitelijkheden », zo merkt een ander lid op, een gevaarlijk begrip dat voor allerlei interpretaties vatbaar is en hoegenaamd niet op zijn plaats is in het Burgerlijk Wetboek.

Niettemin wenst de indiener van het amendement dat deze bepaling toch zou opgenomen worden in het Burgerlijk Wetboek omdat vele huurders en zelfs eigenaars weinig afweten van hun rechten en verplichtingen.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« Artikel 1724 van hetzelfde Wetboek te vervangen als volgt :

« § 1. Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan dertig opeenvolgende kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat daardoor de huisvesting van de huurder en zijn gezin onmogelijk wordt, kan de huurder doen ontbinden.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1, in zoverre deze van toepassing is op de woonhuur, zijn nietig. »

Het lid verantwoordt zijn amendement als volgt :

« De bedoeling van dit amendement is vooral de regeling zoals bepaald in artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, van dwingend recht te maken in zoverre ze slaat op de woonhuur. We stellen immers vast dat in zeer vele typecontracten systematisch een clause wordt opgenomen waarin dit artikel niet van toepassing verklaard wordt. Door het steeds toenemende aantal standaardcontracten komen we in een situatie waarin de gemeenrechtelijke regeling de uitzondering wordt. Dit is een ongezonde toestand, die moet rechtgezet worden.

En outre, nous proposons de ramener le terme de quarante jours à trente, ce qui correspond mieux aux méthodes modernes de travail. De plus, ce terme présente l'avantage de correspondre au délai à l'issue duquel la plupart des baux à loyer prévoient le paiement du loyer. Pour qu'il n'y ait aucune équivoque quant à la manière de calculer le terme, nous avons indiqué explicitement qu'il s'agit de trente jours civils consécutifs. »

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 3 et 4 abstentions.

B. Articles du projet

Article 1^{er}

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Faire précéder le § 1^{er} de l'article 1728bis, proposé par cet article, par un nouveau § 1^{er}, libellé comme suit :

« § 1^{er}. Le prix du bail est immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. »

L'auteur de l'amendement le justifie comme suit :

« Le § 1^{er} nouveau que nous proposons pose clairement le principe général: le prix du bail est théoriquement invariable. Ce principe ne souffre d'autres exceptions que celles prévues par la loi. Le présent article prévoit lui-même deux exceptions : l'adaptation du prix du bail à l'évolution du coût de la vie (§ 2) et la modification du prix du bail à la suite d'une contrepartie. A notre avis, ces deux exceptions sont les seules admissibles pour les baux à loyer. Cela signifie donc qu'en cas de prorogation ou de renouvellement du contrat entre les mêmes parties, de cession du contrat à une nouvelle partie, ou de conclusion d'un nouveau contrat avec un nouveau locataire, le prix du bail demeure identique. Par contre, lors de la première location, le prix du bail est fixé librement.

Ce système nous paraît justifié pour les raisons suivantes. Des études ont montré que depuis bien longtemps, les loyers augmentent plus rapidement que le coût de la vie. Depuis 1953, il n'y a eu que deux exceptions. Même ces dernières années, alors que la loi limitait les loyers, ceux-ci ont encore augmenté plus rapidement que les prix à la consommation.

Il en résulte que le logement devient de plus en plus cher pour ceux qui sont obligés de louer. En outre, c'est un facteur inflationniste permanent.

La forte progression des loyers est en grande partie imputable aux augmentations fréquemment appliquées lorsqu'un logement est occupé par un nouveau locataire. Une telle augmentation ne se justifie que si elle correspond à une réelle contrepartie, sous forme d'améliorations par exemple. Mais très souvent, il n'est pas question de contrepartie et dans ce cas, une augmentation de loyer n'est que pure recherche de profit et ne se justifie donc pas. Prétendre

Daarnaast stellen we voor de termijn van veertig dagen te verkorten tot dertig dagen, wat meer aangepast is aan de moderne werkmethode. Deze termijn biedt bovendien het voordeel overeen te stemmen met de periode, volgens welke de meeste huurovereenkomsten huur moet betaald worden. Om de wijze van berekening duidelijk te stellen, vermelden we uitdrukkelijk dat het gaat om dertig opeenvolgende kalenderdagen. »

Dit amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen 3, bij 4 onthoudingen.

B. Artikelen van het ontwerp

Artikel 1

Een lid dient een amendement in, luidende als volgt :

« Vóór § 1 van artikel 1728bis, voorgesteld door dit artikel, een nieuwe paragraaf 1 in te voegen, luidende :

« § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. »

Het amendement wordt als volgt verantwoord :

« De door ons nieuw voorgestelde § 1 wil voor iedereen het principe duidelijk stellen : in beginsel is de huurprijs onveranderlijk. Daarop zijn alleen uitzonderingen mogelijk als dat werkelijk voorzien is. In dit artikel zelf zijn reeds in twee uitzonderingen voorzien : de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud (§ 2), en de wijziging van de huurprijs ten gevolge van een tegenprestatie (door ons nieuw voorgestelde § 1ter). Naar onze mening zijn dat voor de woonhuur de twee enige toelaatbare uitzonderingen. Dit betekent dus dat bij verlenging of vernieuwing van het contract tussen dezelfde partijen, bij overdracht van het contract aan één nieuwe partij, of bij het sluiten van een nieuw contract met een nieuwe huurder, de huurprijs ongewijzigd blijft. Het is wel zo dat, bij een eerste verhuring, de huurprijs vrij wordt vastgesteld.

Dit systeem lijkt ons aangewezen om de volgende redenen. Uit studies blijkt dat de huurprijzen sinds jaar en dag sneller stijgen dan de kosten voor het levensonderhoud. Sinds 1953 was dat slechts in twee jaren niet het geval. Ook de laatste jaren, in een periode dat de huurprijzen wettelijk beperkt werden, stegen deze nog sneller dan de consumptieprijzen.

Daardoor wordt het wonen, voor hen die hun woning moeten huren, steeds duurder. Bovendien is dit een voortdurende inflatie aanwakkerende factor.

De grote stijging van de huurprijzen is voor een groot deel te verklaren door de zich zeer vaak voordoende huurprijsverhogingen, wanneer een nieuwe huurder zijn intrek neemt in een woning. Dergelijke verhoging is slechts verantwoord, als daar een daadwerkelijke tegenprestatie tegenover staat, bijvoorbeeld in de vorm van een aangebrachte verbetering. Maar zeer dikwijls is er van een tegenprestatie geen sprake : in die gevallen is een huurverhoging puur

qu'une telle mesure découragerait la construction est un faux argument. Puisque le prix peut être fixé librement lors de la première location, il pourra l'être en fonction du coût de la construction du logement.

Ce n'est d'ailleurs pas là qu'il faut chercher les difficultés du secteur de la construction, mais bien dans la grande incertitude que connaissent les candidats bâtisseurs quant à leurs revenus et dans le coût très élevé des prêts.

Le loyer demeure donc invariable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. Comme nous l'avons indiqué, cet article comporte déjà deux exceptions, mais il est évident que le terme « loi » désigne en l'occurrence toute règle juridique applicable à la législation sur les loyers.

C'est ainsi que l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux dispose que le loyer peut être révisé si les parties établissent que, par suite de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué d'au moins 15 p.c. De même, un arrêté royal du 18 décembre 1979 dispose que le loyer des logements sociaux est adapté en fonction des revenus et des charges familiales du locataire. »

Le Ministre fait observer que l'amendement poursuit un autre objectif que le projet qui entend rétablir la liberté contractuelle.

De plus, la technique proposée dans le projet est très simple et claire.

Un membre répond que l'amendement ne porte pas atteinte à la liberté contractuelle mais qu'il vise uniquement à mettre l'accent sur le caractère immuable du prix de bail pour la durée de celui-ci. Ceci permettra d'éviter qu'il soit mis prématurément un terme à de nombreux baux.

Un autre membre met en garde contre un système trop rigide, tel qu'il est appliqué dans certains pays voisins. Il pourrait en résulter que le bailleur exige un pas de porte, ce qui ne serait pas dans l'intérêt du preneur. En cette matière, il faut se montrer prudent.

Si l'immuabilité du prix du bail n'est pas mise en évidence, il est à craindre que les charges locatives augmentent sensiblement et que cette augmentation ait de plus lourdes conséquences pour le locataire individuel qui doit les supporter tout seul que pour le locataire collectif qui les partage avec ses colocataires.

Si l'on prévoit un système d'indexation dans la loi, un membre suppose que l'indexation sera appliquée de manière générale et systématique, qu'elle soit ou non stipulée dans le bail. Si cette disposition est maintenue, on en décidera que la loi autorise l'indexation en toutes circonstances.

Le Ministre fait remarquer que l'indexation ne devrait même pas figurer dans la loi puisque c'est là un point que les parties peuvent régler par convention et qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, une telle convention tient lieu de loi pour les parties. L'objet de l'article 1^{er} est précisément

winstbejag, en niet verantwoord. Dat een dergelijke maatregel het bouwen zal ontmoedigen, is geen juist argument. Vermits de huurprijs bij een eerste verhuring vrij kan vastgesteld worden, kan deze bepaald worden in verhouding tot de bouwkosten van de woning.

De moeilijkheden van de bouwsector moeten trouwens niet daar gezocht worden, maar in de grote inkomensonzeekerheid van kandidaat-bouwers en in de zeer hoge kost van leningen.

De huurprijs blijft dus onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. Zoals gezegd bevat dit artikel al twee uitzonderingen, maar het is evident dat de term « wet » hier slaat op elke rechtsregel die op de huurwetgeving toepasselijk is.

Zo bepaalt artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten dat de huurprijs kan herzien worden indien de partijen bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 15 pct. is gestegen of gedaald. Een koninklijk besluit van 18 december 1979 bepaalt inzake sociale woningen dat de huurprijs aangepast wordt aan de inkomsten en aan de gezinslasten van de huurder. »

De Minister doet opmerken dat de bedoeling van het amendement verschilt van deze van het ontwerp, dat de contractuele vrijheid terug wil invoeren.

Bovendien is de door het ontwerp aangewende techniek zeer eenvoudig en duidelijk.

Een lid antwoordt hierop dat niettemin de contractuele vrijheid behouden blijft, doch het amendement enkel beoogt de onveranderlijkheid van de huurprijs tijdens de duur van de afgesloten overeenkomst te benadrukken. Hierdoor zal voorkomen worden dat vele huurovereenkomsten te snel zullen beëindigd worden.

Een ander lid waarschuwt voor een te strakke regeling, die in sommige naburige landen bestaat. Dit zou wel eens tot gevolg kunnen hebben dat er drempelgeld wordt gevraagd, wat ten nadele van de huurder zal uitvallen. Op dat gebied is voorzichtigheid geboden.

Indien de onveranderlijkheid van de huurprijs niet wordt benadrukt, is het gevaar niet denkbeeldig dat de huurlasten aanzienlijk zullen stijgen, waarvan de gevolgen groter zullen zijn voor de individuele huurder, die ze alleen te dragen heeft, dan voor de collectieve huurder, die ze samen deelt met de medehuurlers, zo vreest een lid.

Door een wijze van indexering in te schrijven in de wet vermoedt een lid dat de indexering algemeen en systematisch zal toegepast worden, onverschillig of zij al dan niet in de overeenkomst is bedongen. Het zal zo geïnterpreteerd worden dat de wet de indexering te allen tijde toelaat.

De Minister doet opmerken dat de indexering zelfs niet in de wet zou dienen opgenomen te worden, vermits de partijen dit kunnen overeenkomen en ingevolge toepassing van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek deze overeenkomst de partijen tot wet strekt. De bedoeling van artikel 1

d'imposer une méthode d'indexation déterminée lorsque les parties sont convenues d'adapter le loyer. Mais si les parties n'ont pas prévu d'indexation, l'article 1^{er} n'est pas applicable.

Un membre rappelle les raisons qui ont amené la Commission de la Chambre à insérer expressément dans le texte le principe de l'immutabilité du loyer :

1. on voulait signifier par là qu'il ne peut y avoir adaptation du loyer que si les parties l'ont stipulé dans le contrat;

2. même lorsque l'adaptation du loyer a été prévue, elle ne doit pas s'appliquer de manière automatique.

Enfin, un membre déclare qu'il ne peut marquer son accord sur l'amendement proposé, parce que c'est le principe général de l'article 1134 du Code civil selon lequel les conventions tiennent lieu de loi aux parties qui doit en l'occurrence s'appliquer.

La majorité des commissaires souhaitent reprendre les raisons de la Commission de la Chambre mais estiment qu'il est superflu d'insérer expressément dans le texte le principe de l'immutabilité du loyer et qu'il suffit de mentionner leur intention dans le rapport.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au troisième alinéa du texte néerlandais de l'article 1728*bis* proposé par cet article, remplacer le mot « prix » par le mot « parties ».

La Commission estime qu'il s'agit là d'une erreur matérielle et qu'à l'article 1728*bis* (article 1^{er} du projet), § 1^{er}, troisième alinéa, du texte néerlandais, les mots « uit de overeenkomst van de prijzen of uit... » doivent être remplacés par les mots « uit de overeenkomst of uit... ».

Les mots « van de prijzen » sont donc supprimés.

Ensuite, un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Au dernier alinéa du même § 1^{er}, remplacer les mots « a été conclu » par les mots « est entré en vigueur ».

Cet amendement est justifié comme suit :

« Au dernier alinéa du § 1^{er}, nous proposons de dire « est entré en vigueur » au lieu de « a été conclu », tout comme au premier alinéa de ce même paragraphe. L'entrée en vigueur est une notion plus certaine et dont la preuve est plus aisée à faire que la conclusion d'un contrat (qui peut être verbale). En outre, il y a lieu de compléter cet alinéa pour qu'il soit en concordance avec le troisième alinéa du § 1^{er}. Nous proposons donc une phrase complémentaire, de telle sorte que la définition de l'indice de départ prévoit l'éventua-

is nu precies een bepaalde methode van indexaanpassing op te leggen, indien de partijen overeenkomen de huurprijs aan te passen. Indien echter de partijen geen indexaanpassing hebben bedongen is artikel 1 niet van toepassing.

Een lid brengt de motieven in herinnering die de Kamercommissie vroeger er hebben toegebracht het principe van de onveranderlijkheid van de huurprijs uitdrukkelijk in de tekst te vermelden :

1. men wilde hierdoor uitdrukkelijk stellen dat de huuraanpassing maar kon gebeuren indien de partijen dit hadden bedongen in de overeenkomst;

2. zelfs wanneer de huuraanpassing was bedongen moest deze aanpassing niet automatisch toegepast worden.

Tenslotte verklaart een lid dat het niet kan akkoord gaan met het ingediende amendement vermits ter zake het algemeen principe van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek volgens hetwelk de overeenkomsten de partijen tot wet strekken, moet gelden.

De meerderheid van de commissieleden wensen de hoger aangehaalde motieven van de Kamercommissie over te nemen, doch vinden het overbodig het princip van de onveranderlijkheid van de huurprijs uitdrukkelijk in de tekst over te nemen en nemen er genoegen mee hun bedoeling in het verslag op te nemen.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Een lid dient een amendement in ertoe strekkende :

« In het derde lid van § 1 van artikel 1728*bis*, voorgesteld door dit artikel, het woord « prijzen » te vervangen door « partijen ».

De Commissie is echter van oordeel dat het hier gaat om een materiële vergissing en dat in artikel 1728*bis* (artikel 1 van het ontwerp), § 3, derde lid, de woorden « uit de overeenkomst van de prijzen of uit... » moeten vervangen worden door de woorden « uit de overeenkomst of uit... ».

De woorden « van de prijzen » worden derhalve weggelaten.

Vervolgens dient een lid een amendement in, luidende als volgt :

« In het laatste lid van dezelfde § 1, de woorden « is afgesloten » te vervangen door de woorden « in werking is getreden ».

Dit amendement wordt verantwoord als volgt :

« In de laatste alinea van § 1, stellen we voor te spreken van « in werking is getreden », i.p.v. « is afgesloten », zoals dat ook het geval is in de eerste alinea van deze paragraaf. De inwerkingtreding is een vaststaander en gemakkelijker te bewijzen begrip dan het afsluiten van een overeenkomst (wat ook mondeling kan). Bovendien moet deze alinea aangevuld worden om in overeenstemming te zijn met de derde alinea van § 1. Wij stellen een aanvullende zin voor zodat de definitie van het aanvangsindexcijfer voorziet in de eventualiteit

lité d'une modification du loyer, comme c'est également le cas pour la définition du loyer de base. Après modification du loyer, c'est le loyer modifié et l'indice du mois précédant celui où le prix modifié s'applique qui serviront au calcul des ajustements ultérieurs au coût de la vie. »

Une discussion s'est engagée au sein de la Commission sur le sens à donner à la notion « d'entrée en vigueur du contrat de louage » et sur l'opportunité de remplacer, au dernier alinéa du § 1^{er}, la notion de « conclusion du contrat » par celle « d'entrée en vigueur du contrat ».

Le Ministre estime que l'on peut maintenir le texte du dernier alinéa du § 1^{er}, étant donné qu'il est plus facile de vérifier la date de la conclusion du contrat que celle de son entrée en vigueur.

D'ailleurs, lorsqu'il y a lieu d'établir la date certaine d'un contrat écrit, c'est toujours la date de sa conclusion que l'on prend en considération.

Selon un membre, l'utilisation de la notion d'entrée en vigueur du contrat a été recommandée par le Conseil d'Etat. Au cours des discussions antérieures au sein de la Commission de la Chambre, on a mélangé plusieurs notions différentes comme « la conclusion du contrat », « la prise de cours du contrat », « l'entrée en jouissance ». Le Conseil d'Etat a donné la préférence à la notion « d'entrée en vigueur du contrat », étant donné qu'elle vise le moment à partir duquel chacune des parties peut faire valoir ses droits.

Plusieurs membres donnent la préférence à la notion de « conclusion du contrat », parce qu'elle se réfère à une date qu'il est plus facile de vérifier ultérieurement.

Un membre ajoute que les parties devront prendre les précautions nécessaires si l'on choisit d'utiliser la notion « d'entrée en vigueur du contrat ».

Un membre demande ce qu'il advient lorsque la date de l'entrée en vigueur du bail se situe après celle de sa conclusion. Une adaptation à l'indice des prix peut-elle être appliquée pour la période comprise entre la conclusion et l'entrée en vigueur du bail ?

Un autre membre estime qu'il faut absolument prendre clairement position, afin d'éviter toute contestation. A ce propos, il renvoie aux lois spéciales antérieures qui prenaient toujours comme point de départ la date de la conclusion du bail.

Le Ministre insiste pour que soit maintenue au dernier alinéa du § 1^{er} la notion de « conclusion du contrat ».

Plusieurs membres demandent comment on pourrait faire la preuve de la date de la conclusion verbale d'un bail.

dat de huurprijs gewijzigd wordt, zoals ook de definitie van de basishuurprijs dat doet. Na wijziging van de huurprijs is het de gewijzigde huurprijs, en het indexcijfer van de maand vóór de maand waarin de gewijzigde prijs gevolg heeft, die zullen dienen om later aanpassingen aan de levensduur te berekenen. »

In de Commissie ontspint er zich een discussie omtrent de betekenis van het begrip « inwerkingtreding van de huurovereenkomst » en omtrent de wenselijkheid om in het laatste lid van § 1 al dan niet het begrip « afsluiten van de overeenkomst » te vervangen door « de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ».

De Minister is van oordeel dat het afsluiten van de overeenkomst, zoals voorzien in het laatste lid van § 1, best kan behouden worden vermits het gemakkelijker is na te gaan wanneer de overeenkomst is afgesloten dan wanneer de overeenkomst in werking is getreden.

Trouwens voor het verlenen van een vaste datum aan een geschreven overeenkomst wordt altijd het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst in aanmerking genomen.

De inwerkingtreding van de overeenkomst is volgens een lid een terminologie die door de Raad van State werd aanbevolen. Tijdens de vroegere besprekingen in de Kamercommissie werden verschillende begrippen zoals « het afsluiten van de overeenkomst », « de aanvang van de overeenkomst », « de ingenottreding » door elkaar gebruikt. De Raad van State gaf de voorkeur aan het begrip « de inwerkingtreding van de overeenkomst » omdat hiermede bedoeld werd het ogenblik waarop ieder van de partijen de uitoefening van zijn rechten kon opvorderen.

Verscheidene leden geven de voorkeur aan het begrip « afsluiting van de overeenkomst » omdat dit ogenblik nadien gemakkelijker kan bewezen worden.

Daarenboven, zo voegt er een lid aan toe, zullen de partijen de nodige voorzorgsmaatregelen moeten nemen wanneer het begrip « de inwerkingtreding van de overeenkomst » wordt weerhouden.

De vraag wordt gesteld door een lid wat er gebeurt wanneer de inwerkingtreding van de overeenkomst zich stelt na het afsluiten van de overeenkomst. Kan voor die periode tussen de afsluiting van de overeenkomst en de inwerkingtreding van de overeenkomst een indexaanpassing toegepast worden ?

Alleszins dient er een duidelijk standpunt te worden ingenomen, zo meent een lid, ten einde alle betwistingen te vermijden. In dit verband verwijst het lid naar de vorige bijzondere wetten waarin steeds als aanvangsdatum het afsluiten van de overeenkomst werd genomen.

De Minister dringt aan in het laatste lid van § 1 het begrip « de afsluiting van de overeenkomst » te behouden.

Door verscheidene leden werd de vraag gesteld hoe het ogenblik van de afsluiting van een mondelinge huurovereenkomst zou kunnen bewezen worden.

Plusieurs membres répondent que le problème de l'adaptation à l'indice des prix ne peut se poser en cas de bail conclu verbalement.

Un membre plaide encore pour une protection spéciale des preneurs qui ont conclu un bail verbal avant 1976 et qui n'auront désormais plus la possibilité de remplacer ce bail verbal par un contrat écrit.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 7.

Un membre retire son amendement qui tendait à compléter le § 1^{er} par la disposition suivante : « En cas de modifications du prix du bail fixées ou autorisées par la loi, l'indice de départ est toutefois l'indice du mois qui précède celui à partir duquel la modification du prix du bail sortira ses effets. »

Le § 1^{er} est adopté par 9 voix contre 6 et 1 abstention.

Un membre propose par voie d'amendement d'insérer à l'article 1728bis un § 1^{er}bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}bis. — L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande. »

L'auteur de l'amendement le justifie en ces termes :

« Le § 1^{er}bis (nouveau), que nous proposons, dispose clairement que la partie intéressée n'est pas tenue de demander effectivement l'adaptation à laquelle elle a droit. Elle peut le faire à une date postérieure. Si elle n'en formule la demande qu'ultérieurement, celle-ci ne vaudra que pour l'avenir. L'effet rétroactif est limité au mois de la demande. Cette disposition accroîtra sensiblement la sécurité juridique; toute discussion portant sur des indexations non appliquées et qui auraient dû être payées automatiquement en vertu du contrat ou auxquelles le bailleur aurait renoncé tacitement, est désormais exclue. »

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 7.

Un membre propose par voie d'amendement d'insérer à l'article 1728bis un § 1^{er}ter, libellé comme suit :

« § 1^{er}ter. — Toutes les adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles répondent à une contrepartie.

Si un désaccord surgit entre les parties à propos de la concordance d'une telle clause avec l'alinéa qui précède, le juge de paix statuera en tenant compte de la valeur réelle de la contrepartie exécutée.

En cas de désaccord entre les parties, le prix du bail modifié sortira ses effets à partir du jour de l'introduction de l'action devant le juge ou à partir du jour où la contrepartie est devenue effective si elle ne le devient qu'après l'introduction de l'action. »

Hierop antwoorden verscheidene leden dat het probleem van de indexaanpassing zich niet kan stellen bij mondelinge huurovereenkomsten.

Een lid pleit nog voor een bijzondere bescherming van de huurders die vóór 1976 een mondelinge huurovereenkomst hebben aangegaan en thans niet meer in de gelegenheid zullen zijn om die mondelinge huurovereenkomst te vervangen door een schriftelijke huurovereenkomst.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 7.

Een lid trekt zijn amendement in dat ertoe strekte § 1 aan te vullen met de volgende bepaling : « Ingeval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegelaten door de wet, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben. »

§ 1 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 6, bij 1 onthouding.

Een lid dient een amendement in, ertoe strekkende in artikel 1728bis een § 1bis in te voegen, luidende als volgt :

« § 1bis. — De aanpassing is facultatief. Zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag. »

Het lid geeft de volgende verantwoording voor het ingediend amendement :

« De § 1bis (nieuw), die wij voorstellen, stelt duidelijk dat de betrokken partij niet verplicht is de aanpassing, waarop hij recht heeft, ook werkelijk te vragen. Hij kan dat op een latere datum doen. Als hij zijn aanvraag slechts later doet, geldt ze enkel nog voor de toekomst. Alleen voor de huurmaand zelf werkt ze retroactief. Dit zal de rechtszekerheid sterk bevorderen : discussies over achterstallige indexeringen, die contractueel automatisch moesten betaald worden of waarvan de verhuurder stilzwijgend zou hebben afgezien, zijn voortaan uitgesloten. »

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 7.

Bij amendement wenst een lid in artikel 1728bis een § 1ter in te voegen, luidende als volgt :

« § 1ter. — Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij beantwoorden aan een tegenprestatie.

Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zo'n beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter rekening houdend met de werkelijke waarde van de uitgevoerde tegenprestatie.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen zal de gewijzigde huurprijs gevolg hebben vanaf de dag van de inleiding van de vordering voor de rechter, of vanaf de dag waarop de tegenprestatie effectief is indien dit slechts na de inleiding van de vordering geschiedt. »

L'auteur de l'amendement le justifie en ces termes :

« Puisque nous posons le principe de l'invariabilité du loyer nous insérons ici un § 1^{er}ter qui en règle les possibilités d'ajustement.

Ces modifications ne sont admises que moyennant une contrepartie réelle. Il ne nous paraît pas justifié de prévoir d'autres raisons de modifier le loyer, comme par exemple l'augmentation de la valeur locative normale dans le quartier où le bien est situé. Le bailleur en tirerait un surcroît de profit en n'ayant rien dû faire pour l'obtenir, sans parler de l'effet boule de neige qui en résulterait.

Les parties conviennent entre elles de l'incidence d'une contrepartie sur le prix du loyer. En cas de contestation à ce sujet, c'est le juge qui statue sur la modification; il se prononce en considérant la contrepartie prestée (ou à prester). Afin de prévenir les difficultés, les parties ont donc intérêt à consigner clairement leurs accords par écrit et à y insérer des indications précises concernant la contrepartie et son incidence sur le prix du loyer. A partir de quelle date le loyer modifié est-il d'application? Ce sera normalement à la date convenue par les parties. En cas de contestation, on se référera à la date à laquelle l'action aura été formée ou à laquelle la contrepartie devient effective. »

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 6 et 1 abstention.

Un membre propose par voie d'amendement d'insérer à l'article 1728bis un § 1^{er}quater, libellé comme suit :

« § 1^{er}quater. Toutes les clauses contractuelles prévoyant une sanction financière ou une majoration des loyers échus en cas de non-paiement du prix du bail, sont réputées non écrites. »

L'auteur de l'amendement le justifie en ces termes :

« Les contrats actuels comportent très fréquemment des sanctions excessives. Si le loyer n'est pas payé en temps voulu, des intérêts de retard élevés y sont appliqués automatiquement ou son montant est automatiquement majoré d'un certain pourcentage. Cette sanction est trop sévère pour le locataire qui se trouve temporairement dans l'impossibilité de payer. C'est seulement en cas de mise en demeure, que l'intérêt judiciaire commence à courir.

Si le locataire paie systématiquement avec retard, le bailleur peut demander la résiliation du bail. Les sanctions d'ordre privé sont à proscrire. Par analogie avec l'interdiction de prévoir une clause résolutoire systématique, les clauses portant des sanctions ou des majorations seront réputées non écrites. »

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 7.

Het lid verantwoord zijn amendement als volgt :

« Gezien wij als principe de onveranderlijkheid van de huurprijs voorstellen, lassen we hier een § 1^{ter} in, die de mogelijke wijzigingen aan de huurprijs regelt.

Ze zijn slechts toegelaten in zover er een werkelijke tegenprestatie tegenover staat. Andere redenen om de huurprijs te wijzigen, zoals de gestegen normale huurwaarde in de wijk waar het gehuurde goed ligt, lijken ons niet verantwoord. Dit zou immers voor de verhuurder een meerwinst betekenen, zonder dat hij daar een hand heeft moeten voor uitsteken, en dit zou bovendien een domino-effect hebben.

De partijen komen onderling de weerslag van een tegenprestatie op de huurprijs overeen. Bij betwisting over die overeenkomst, beslist de rechter over de wijziging : hij doet dat op basis van de uitgevoerde (of nog uit te voeren) tegenprestatie. De partijen hebben er dus belang bij klare en duidelijke afspraken op papier te zetten, met precieze gegevens over de tegenprestatie en over de weerslag ervan op de huurprijs, om moeilijkheden te vermijden. Vanaf welke datum wordt die gewijzigde huurprijs van toepassing? Normaal vanaf de datum die door de partijen overeengekomen wordt. Bij betwisting, is het de datum waarop de vordering wordt ingeleid, of waarop de tegenprestatie effectief dienstig is, die telt. »

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 6, bij onthouding.

Bij amendement stelt een lid voor in artikel 1728bis een § 1^{quater} in te voegen, luidende als volgt :

« § 1^{quater}. Alle contractuele bedingen, die een strafsom of een verhoging van de vervallen huurgelden voorzien bij niet-betaling van de huurprijs, worden voor niet-geschreven gehouden. »

Ter verantwoording van zijn amendement doet het lid gelden :

« Zeer dikwijls schrijven contracten nu buitensporige strafbedingen voor. Indien de huurprijs niet tijdig betaald wordt, wordt daarbij automatisch een hoge rente gerekend, of wordt hij automatisch met een bepaald percentage verhoogd. Daarmee wordt de huurder, die tijdelijk niet kan betalen, te streng bestraft. Bij ingebrekestelling begint de gerechtelijke interest te lopen.

Als een huurder systematisch te laat betaalt, kan de verhuurder de ontbinding van de huur vragen. Privé-sancities zijn te verwerpen. Bij analogie met het verbod van een automatisch ontbindend beding, worden hier straf- of verhogingsbedingen voor niet-geschreven gehouden. »

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 7.

§ 2.

Des membres déposent un amendement tendant à remplacer le § 2 de l'article 1728*bis* par ce qui suit :

« Les dispositions contractuelles prévoyant une adaptation du loyer au coût de la vie différente de celle du § 1^{er} sont réductibles à celle-ci. »

Les auteurs de l'amendement le justifient en ces termes :

« Dans l'exposé des motifs (commentaire des articles, art. 1^{er}, al. 2), le Gouvernement dit explicitement que « cet article ne veut nullement porter atteinte à la liberté dont disposent les parties de... lier ce loyer au coût de la vie ». »

Dans l'alinéa suivant, le Gouvernement ajoute : « ...pour être visée par cet article, la clause prévoyant l'adaptation du loyer doit se référer au coût de la vie, et non à un critère qui, tout en tenant compte d'un élément éventuellement en rapport avec le coût de la vie, ne prétend pas représenter celui-ci. Ainsi, par exemple, l'adaptation du loyer en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires du preneur n'est pas visée par la disposition. »

Enfin, à l'alinéa 4, il est bien spécifié que la disposition s'applique à tous les contrats de louage, sauf aux baux à ferme.

Cela étant, le § 2 du projet initial se contentait de dire : « Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles. »

Mais, par la suite, et pour éviter notamment que des nullités de clauses d'indexation excessive n'entraînent la suppression de toute indexation, on est arrivé au texte du projet actuel qui dit : « Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci. »

Ce dernier texte risque toutefois d'être interprété comme visant, par leurs effets, toutes les adaptations de loyer, alors que seules sont visées par la loi, les adaptations au coût de la vie, et il doit en effet bien en être ainsi car il ne faut pas oublier que l'article 1728 est applicable à tous les baux, y compris les baux en cours. Or, de nombreux baux commerciaux actuels lient le loyer au chiffre d'affaires ou à d'autres critères convenus entre parties.

Toutes ces anciennes conventions librement négociées risqueraient d'être compromises par le texte actuel du § 2 du projet, rappelé ci-dessus. Ce texte soumettrait les parties à des dispositions qu'elles ne pouvaient pas connaître ou envisager.

Une telle situation serait tout à fait inéquitable et serait de nature à porter gravement atteinte à la rentabilité de cer-

§ 2.

Enkele leden dienen een amendement in, ertoe strekkende § 2 van artikel 1728*bis* te vervangen door :

« Contractuele bepalingen die voorzien in een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, anders dan bepaald in § 1, kunnen tot die aanpassing worden ingekort. »

Als verantwoording voor hun amendement halen die leden aan :

« In de memorie van toelichting (bespreking van de artikelen, art. 1, 2e lid) vermeldt de Regering uitdrukkelijk dat dit artikel « helemaal geen afbreuk wil doen aan de contractuele vrijheid van de partijen tot... binding van deze huurprijs aan de kosten van levensonderhoud ».

In het volgende lid voegt de Regering eraan toe : « Om onder de toepassing te vallen van dit artikel moet het beding dat in de aanpassing van de huurprijs voorziet een verwijzing inhouden naar het levensonderhoud en niet naar een criterium dat, alhoewel het elementen bevat die eventueel verband houden met de kosten voor levensonderhoud, niet tot doel heeft dit laatste te vertegenwoordigen. Zo zijn deze bepalingen niet van toepassing op de aanpassing van de huurprijs in functie van de omzet van de huurder. »

In het vierde lid tenslotte wordt duidelijk gesteld dat de bepaling op alle soorten huurovereenkomsten van toepassing is, behalve op de pacht.

In het oorspronkelijk ontwerp stond enkel : « De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met § 1 zijn nietig. »

Naderhand echter, en met name om te voorkomen dat de nietigheid van bedingen van buitensporige indexingen tot de absolute niet-indexering zou leiden, is men tot de huidige tekst van het ontwerp gekomen die luidt als volgt : « Contractuele bepalingen welker uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden. »

Het gevaar bestaat echter dat deze tekst wordt uitgelegd als bedoeld, in de gevolgen, voor alle huurprijsaanpassingen, terwijl door de wet alleen de aanpassingen aan de kosten van levensonderhoud worden bedoeld, en zo moet het wel zijn want wij mogen niet vergeten dat artikel 1728 van toepassing is op alle huurovereenkomsten, met inbegrip van de lopende huurovereenkomsten. Nu is het zo dat talrijke bestaande handelshuurovereenkomsten de huurprijs verbinden aan de omzet of andere tussen partijen overeengekomen criteria.

Al die vrij aangegane overeenkomsten kunnen door de bovengenoemde § 2 van het ontwerp in het gedrang komen. Deze tekst zou de partijen onderwerpen aan bepalingen die zij niet konden kennen of overwegen.

Een dergelijke toestand zou volslagen onbillijk zijn en zou zware schade berokkenen aan de rentabiliteit van sommige

taines opérations ou locations commerciales et autres, qui fonctionnent actuellement à la satisfaction des parties. »

Le Ministre ne peut marquer son accord sur cet amendement. Il a en effet une portée trop large, surtout s'il a pour but d'instaurer une nullité absolue.

Les auteurs répondent que leur unique intention est d'indiquer clairement que la partie supérieure à l'ajustement autorisé n'est pas due et que le non-paiement de cette partie ne peut être considéré comme un manquement dans le chef du preneur.

Le Ministre ne peut se rallier à ce point de vue étant donné que, dans ce cas, le preneur s'arrogerait lui-même un droit au lieu de s'adresser au tribunal, comme il convient de le faire.

La nouvelle rédaction du § 2, qui ne modifie que légèrement celle prévue au projet, évite les inconvénients ci-dessus et indique clairement que seules sont visées les indexations non conformes à la formule légale, mais que les autres modes d'adaptation sont du ressort de la seule volonté des parties, comme le dit l'exposé des motifs.

Le Ministre répond que le texte du § 2 n'a pas la portée visée par l'amendement. Il s'agit de l'adaptation au coût de la vie. Si d'autres modalités d'adaptation sont prévues, l'article n'est pas applicable.

Les auteurs retirent leur amendement.

Un membre aimerait savoir si les dispositions du § 2 sont impératives. Puisqu'on utilise l'expression « sont réductibles », l'intervenant suppose qu'il ne s'agit pas d'une disposition impérative et qu'en cas de contestation, les parties peuvent s'adresser au juge de paix.

Selon le Ministre, le juge dispose d'un droit d'appréciation. Les dispositions contraires au § 2 ne sont pas nulles. Leur application ne peut dépasser le résultat de celle des dispositions du § 1^{er}. Dans le cas contraire, cette application est ramenée au résultat de l'application des dispositions du § 1^{er}.

Dans le but de préciser le sens des dispositions du § 2, plusieurs membres déposent un amendement, rédigé comme suit :

Au § 2 de l'article 1728bis proposé par cet article, remplacer les mots « sont réductibles à celle-ci » par les mots « sont réduites de plein droit à celle-ci ».

Les auteurs justifient leur amendement en ces termes :

« La disposition actuelle laisserait penser que la réduction prévue au § 2 pourrait n'être pas totale et de plein droit. L'amendement a pour objet de lever cette équivoque.

verrichtingen of verhuringen van commerciële of andere aard, die op dit ogenblik tot voldoening van partijen in hun werk gaan. »

De Minister kan zich met het ingediende amendement niet akkoord verklaren. De inhoud ervan is te verstrekkend, vooral als het de bedoeling zou hebben een absolute nietigheid in te voeren.

De indieners van het amendement antwoorden hierop dat het enkel de bedoeling is duidelijk te stellen dat het gedeelte boven de toegelaten aanpassing niet verschuldigd is en dat het niet-betalen van dit gedeelte niet als een tekortkoming in hoofde van de huurder kan beschouwd worden.

De Minister kan deze zienswijze niet bijtreden daar de huurder in dit geval zichzelf een recht zou toekennen i.p.v. zich te wenden tot de rechter, zoals het hoort.

De nieuwe redactie van § 2, die de tekst van het ontwerp slechts lichtelijk wijzigt, voorkomt die bezwaren en geeft duidelijk aan dat het alleen gaat over indexeringen die niet stroken met de wettelijke formule, maar dat de overige aanpassingen afhangen van de wil van de partijen, zoals in de memorie van toelichting wordt gezegd.

De Minister antwoordt dat de tekst van § 2 niet de strekking heeft die door het amendement beoogd wordt. Het gaat om de aanpassing aan de kosten van levensonderhoud. Wanneer er andere aanpassingsmodaliteiten zijn voorzien is het artikel niet van toepassing.

De indieners trekken hun amendement in.

Een lid wenst te weten of de bepaling van § 2 van dwingend recht is. Vermits het woord « kunnen » gebezigd wordt, vermoedt het lid dat het hier niet om dwingend recht gaat en dat in geval van betwisting de partijen zich kunnen wenden tot de vrederechter.

Volgens de Minister heeft de rechter hier een appreciatie-recht. De bepalingen, die in strijd zijn met § 2 zijn niet nietig. De toepassing ervan mag niet verder strekken dan het resultaat van de toepassing van de bepalingen van § 1. Indien dit toch zo zou zijn wordt de aanpassing ingekort tot het resultaat van de toepassing van de bepalingen van § 1.

Ten einde de betekenis van de bepalingen van § 2 te verduidelijken dienen enkele leden een amendement in luidende als volgt :

« In § 2 van artikel 1728bis voorgesteld door dit artikel, de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » te vervangen door de woorden « worden van rechtswege ingekort tot die aanpassing ».

De indieners verantwoorden hun amendement als volgt :

« Op grond van de huidige bepaling zou kunnen worden aangenomen dat de inkorting waarin § 2 voorziet, wellicht niet algeheel en niet van rechtswege zou geschieden. Het amendement wil die dubbelzinnigheid wegnemen.

Le Ministre estime que l'amendement va trop loin car il semble vouloir instaurer une nullité absolue.

L'auteur de l'amendement lui répond que le seul but est d'indiquer très clairement que la partie qui dépasse l'indexation n'est pas due par le preneur, autrement dit que le trop-payé ne peut avoir des conséquences juridiques. Cela signifie que le non-paiement de ce qui est réclamé à tort ne peut jamais être considéré comme un manquement au contrat.

Le Ministre fait remarquer qu'il résulte de l'amendement que le preneur peut décider lui-même d'exercer son droit, ce qui est contraire aux principes généraux. Il paraît donc logique que, le cas échéant, le preneur s'adresse au tribunal.

Le Ministre est appuyé par un membre qui craint que le preneur n'exerce également son droit dans d'autres cas, ce qui est difficilement acceptable étant donné que l'on sera souvent confronté à différentes interprétations de texte.

Un membre demande ensuite laquelle des deux parties doit prendre l'initiative de s'adresser au juge. A ce propos, il est souligné que c'est le preneur qui doit avoir recours au juge en cas de paiement de sommes indues. Reste à savoir si le preneur peut lui-même retenir ces sommes sur les loyers à payer ultérieurement. Un membre estime que ce problème est lié à la question de savoir s'il peut être fait application en l'occurrence du principe juridique général de la compensation. L'amendement a précisément pour objet de définir explicitement l'étendue des obligations.

A la suite de cette intervention, le préopinant confirme qu'à son avis, le principe de la compensation est ici d'application.

L'amendement susvisé est finalement rejeté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement suivant est déposé au § 3 de l'article 1^{er} :

« Remplacer le § 3 de cet article par la disposition suivante :

« § 3. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 ne s'appliquent qu'aux logements non meublés constituant l'habitation principale du preneur. »

Il est justifié de la manière suivante :

« Les baux commerciaux, les baux d'usines, les baux de bureaux, les baux à ferme, les baux de locaux destinés à un usage professionnel, etc., devraient échapper à cette disposition soit parce qu'ils sont régis par des dispositions légales particulières, soit parce que leur objet même doit permettre une beaucoup plus grande souplesse et que les parties régleront entre elles chaque cas particulier.

Il est objecté contre l'amendement qu'il restreindrait de manière très sensible le texte du projet puisque les disposi-

De Minister is van oordeel dat het amendement te verstrekkend is, daar waar het de bedoeling schijnt te hebben van een absolute nietigheid in te voeren.

De indiener van het amendement antwoordt hierop dat het enkel zijn bedoeling is zeer duidelijk te stellen dat het gedeelte dat de indexaanpassing te boven gaat door de huurder niet verschuldigd is, m.a.w. dat het teveel betaalde geen rechtsgevolgen kan hebben. Dit wil zeggen dat het niet-betalen van het ten onrechte gevorderde nooit kan worden beschouwd als een tekortkoming aan de huurovereenkomst.

Hierop laat de Minister opmerken dat uit het amendement voortvloeit dat de huurder er zelf kan toe beslissen zijn recht uit te oefenen, hetgeen in strijd is met de algemene principes. Het lijkt dan ook logisch dat de huurder zich, in voorkomend geval, tot de rechter zal wenden.

De Minister wordt hierin bijgetreden door een lid dat vreest dat de huurder eveneens in andere gevallen zijn eigen recht zou uitoefenen, hetgeen moeilijk kan worden aanvaard vermits men vaak zal geconfronteerd worden met diverse tekstinterpretaties.

Vervolgens wordt de vraag gesteld welke van beide partijen het initiatief dient te nemen om zich tot de rechter te wenden. In dit verband wordt de mening uitgesproken dat het de huurder is die een beroep op de rechter moet doen in geval hij teveel heeft betaald. Alleen blijft de vraag nog te beantwoorden of de huurder zelf het teveel gevorderde mag inkorten op de later te betalen huur. Voor een lid houdt dit verband met de vraag of het algemeen rechtsprincipe van de compensatie mag worden toegepast. De bedoeling van het amendement bestaat er precies juist in de draagwijdte van de verplichtingen expliciet vast te leggen.

Een lid bevestigt hierop dat naar zijn opvatting het principe van de compensatie van toepassing is.

Het hoger vermelde amendement wordt uiteindelijk verworpen met 8 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

Bij § 3 van artikel 1 wordt volgend amendement ingediend :

« Paragraaf 3 van dit artikel te vervangen als volgt :

« § 3. De bepalingen van de §§ 1 en 2 zijn alleen van toepassing op ongemeubileerde woningen die de huurder tot hoofdverblijf dienen. »

Het wordt verantwoordt als volgt :

« De handelshuur, de huur van kantoren, de pacht, de huur van lokalen voor bedrijfsdoeleinden, enz. zouden niet onder deze bepaling moeten vallen, hetzij omdat hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden, hetzij omdat uit de aard der zaak een veel grotere soepelheid vereist is en de partijen hierover van geval tot geval een regeling treffen. »

Tegen het amendement wordt ingebracht dat het de tekst van het ontwerp op zeer gevoelige manier zou beperken

tions de l'article 1^{er} visent tous les baux à loyer. De plus, il aurait pour conséquence d'exclure la location des logements meublés.

L'auteur de l'amendement se déclare alors disposé à supprimer les mots « non meublés ».

Le Ministre fait en outre observer que l'adaptation des loyers prévue par le projet est d'ordre général, ce qui tend à simplifier et à clarifier les choses.

Un membre ayant demandé si le projet s'applique à la location des logements appartenant aux sociétés de logement, obligeant ainsi ces dernières à respecter les adaptations à l'indice qui sont prescrites, un autre membre répond par l'affirmative.

Ce point de vue est toutefois contesté par plusieurs membres, ce qui résulte d'ailleurs du caractère propre du bail visé : le loyer de ces habitations est fixé sur la base du revenu du preneur.

L'amendement susmentionné est rejeté à l'unanimité des 11 membres votants. Un membre s'est abstenu et a déclaré ne pas prendre part au vote.

Un membre suggère de rédiger le § 3 comme suit :

« Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme ». On évite ainsi de devoir énumérer tout les paragraphes de l'article comme on le fait dans le projet.

La Commission partage ce point de vue et décide en outre de modifier en ce sens tous les articles où figure un texte analogue.

Deux membres déposent l'amendement suivant :

« Ajouter à l'article 1728bis proposé par cet article, un § 4, rédigé comme suit :

« § 4. Par dérogation aux dispositions du § 1^{er}, le Roi peut, par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, fixer des coefficients d'adaptation maxima autorisés, si les circonstances économiques ou sociales l'exigent. »

Un membre est fondamentalement hostile à cet amendement, étant donné que, s'il était adopté, le § 4 proposé serait inséré au Code civil. C'est pourquoi il a été retenu en première instance pour être retiré ultérieurement, lors de l'examen de l'article 14.

Finalement, le § 2 de l'article 1^{er} est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

L'amendement au § 3 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 1^{er} amendé est adopté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

vermits het bepaalde in artikel 1 alle huurovereenkomsten beoogt. Bovendien zou er uit voortvloeien dat de huur van gemeubelde woningen zou worden uitgesloten.

De auteur van het amendement verklaart hierop bereid te zijn het woord « ongemeubileerde » weg te laten.

De Minister laat bovendien opmerken dat het door het ontwerp voorgeschreven huuraanpassing van algemene aard is, hetgeen de vereenvoudiging en de duidelijkheid in de hand werkt.

Op de vraag van een lid of het ontwerp eveneens van toepassing is op de huur van woningen die toebehoren aan huisvestingsmaatschappijen zodat ze eveneens gehouden zijn de voorgeschreven indexaanpassingen na te leven, wordt door een ander lid bevestigend geantwoord.

Dit standpunt wordt evenwel door meerdere leden betwist, hetgeen trouwens voortvloeit uit het eigen karakter van bedoelde huurovereenkomst : de huur van deze woning wordt immers vastgesteld op grond van het inkomen van de huurder.

Het hoger vermelde amendement wordt verworpen met eenparigheid van de 11 leden die aan de stemming hebben deelgenomen. Een lid heeft zich onthouden en verklaarde niet aan de stemming deel te nemen.

Een lid suggereert § 3 als volgt te formuleren :

« Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. » Aldus wordt vermeden, zoals voorzien is in het ontwerp, dat alle paragrafen van genoemd artikel moeten worden opgesomd.

De Commissie is het hiermee eens en beslist bovendien de wijziging aan te brengen in elk artikel waar een overeenkomstige tekst in voorkomt.

Twee leden dienen volgend amendement in :

« Artikel 1728bis, voorgesteld door dit artikel, aan te vullen met een § 4, luidende :

« § 4. In afwijking van de bepalingen in § 1, kan de Koning, bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, maximum toegelaten aanpassingspercentages vaststellen zo economische of sociale omstandigheden dit vereisen. »

Een lid heeft een fundamenteel bezwaar tegen de inlassing van dit amendement vermits bij eventuele aanvaarding het terecht zou komen in het Burgerlijk Wetboek. Om deze redenen werd in eerste orde het amendement aangehouden, doch later bij artikel 14 ingetrokken.

Tenslotte werd § 2 van artikel 1 aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

§ 3, als volgt geamendeerd : « dit artikel is niet van toepassing op de pacht », wordt aangenomen met eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 1, geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Article 2, § 1^{er}

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant :

A. Faire précéder le § 1^{er} de l'article 1728^{ter} proposé par cet article, par un § 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« § 1^{er} (nouveau). — Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, la prime d'assurance-incendie du propriétaire.

Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci. Tels sont notamment les frais et les charges éventuelles pour le chauffage, la télévision, la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs; également les taxes d'égouts et la taxe sur l'enlèvement des immondices. »

B. Au § 1^{er} du même article 1728^{ter}, supprimer le dernier alinéa.

C. Au même article 1728^{ter}, insérer un § 1^{er}*bis* (nouveau), libellé comme suit :

« § 1^{er}*bis*. — Après l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 1^{er}, les provisions payées éventuellement par le preneur au bailleur, soit mensuellement, soit par trimestre, ne peuvent excéder respectivement soit un douzième soit un quart du total des frais et charges de l'année précédente. »

D. Au § 2 du même article, remplacer les mots « au § 1^{er} sont nulles » par les mots « au §§ 1^{er} (nouveau), 1^{er}*bis* et 2 sont nulles de plein droit, à moins qu'elles n'aient été convenues à l'avantage du preneur ».

Justification

« Nous proposons l'insertion d'une disposition impérative précisant quels sont les frais et les charges qui, en plus du loyer, peuvent encore être imposés au preneur et quels sont ceux qui doivent être supportés par le propriétaire. Nous ne visons pas ici les réparations ou l'entretien, mais des taxes, assurances et indemnités de toute nature relatives à l'utilisation du bien.

Les charges et les frais sont répartis entre le bailleur et le preneur. Le bailleur supporte toutes les charges afférentes à la propriété proprement dite. Par contre, tous les frais et charges relatifs à la jouissance du bien sont supportés par le preneur. Nous donnons divers exemples de l'une et l'autre catégorie, mais l'énumération n'est pas limitative.

Nous estimons que les pièces justificatives doivent toujours être soumises au preneur, et proposons dès lors de supprimer le dernier alinéa du § 1^{er}. On ne peut en effet refuser au preneur le droit de recevoir les pièces. Une différence est faite entre deux catégories de preneurs, sous prétexte que certains d'entre eux habitent un appartement dans un immeuble dont

Artikel 2, § 1

Enkele leden dienen volgend amendement in :

A. Vóór § 1 van artikel 1728^{ter}, voorgesteld door dit artikel, een § 1 (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1 (nieuw). — Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder : de onroerende voorheffing, de premie voor de brandverzekering van de eigenaar.

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder. Zo zijn onder meer te zijnen laste : de kosten en de eventuele taksen voor verwarming, televisie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik, met inbegrip van de meterhuur; ook de rioleringskosten en de belasting op de ophaling van het huisvuil. »

B. In § 1 van hetzelfde artikel 1728^{ter} het laatste lid te doen vervallen.

C. In hetzelfde artikel 1728^{ter}, een § 1*bis* (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1*bis*. — Nadat de eerste afrekening voor de lasten en kosten, bedoeld in § 1, gebeurd is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder eventueel betaald worden aan de verhuurder, hetzij maandelijks hetzij per trimester, niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der lasten en kosten voor het voorgaande jaar. »

D. In § 2 van hetzelfde artikel 1728^{ter}, de woorden « met paragraaf 1 zijn nietig » te vervangen door de woorden « met §§ 1 (nieuw), 1*bis* en 2 zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voordeel van de huurder werden overeengekomen ».

Verantwoording

« Wij stellen voor eerst een paragraaf in te lassen die op dwingende wijze het principe vastlegt welke lasten en kosten, naast de huurprijs, nog aan de huurders kunnen opgelegd worden, en welke ten laste van de eigenaar zijn. We doelen hier niet op herstellingen of onderhoud, maar op allerhande taksen, verzekeringen, vergoedingen voor het gebruik...

De lasten en kosten worden verdeeld over verhuurder en huurder. De verhuurder neemt alle lasten op zich die verbonden zijn aan de eigendom zelf. Alle lasten en kosten i.v.m. het genot van het goed zijn voor de huurder. Voor beiden worden een aantal voorbeelden opgesomd, die niet limitatief zijn.

Wij menen dat de verantwoordingsstukken steeds aan de huurder moeten worden voorgelegd, en stellen dus voor de laatste alinea van § 1 te doen wegvallen. Het recht om de stukken te ontvangen kan de huurder immers niet worden onzegd. Er wordt een verschil gemaakt tussen twee categorieën huurders onder voorwendsel dat sommigen onder hen

la gestion est confiée à une seule personne; pour consulter les documents qui les concernent, ils doivent se rendre sur place et payer des frais supplémentaires. De plus, ils doivent se contenter de consulter les documents au lieu de les recevoir.

Les acomptes qui sont généralement versés par le preneur doivent correspondre eux aussi à la réalité et leur montant ne peut être excessif. Tel est le contenu du § 1^{er}*bis* (nouveau) que nous proposons.

Le § 1^{er} (nouveau) que nous proposons règle la répartition des frais et des charges entre le propriétaire et le preneur. Mais dans un certain nombre de cas, le propriétaire prend en charge certains frais, par exemple les notes d'eau ou d'électricité. Il faut maintenir cette possibilité.

Aussi proposons-nous d'inscrire dans le texte qu'il peut être dérogé au bail au bénéfice du preneur. Par ailleurs, nous proposons d'instaurer la nullité de plein droit. Si notre proposition n'est pas retenue, on ne se trouvera que trop souvent face à des situations où des clauses contradictoires sinon nulles seront approuvées. Le bail dérogera à la disposition légale. Au moment du décompte, le propriétaire demandera au preneur d'approuver la clause dérogatoire. De nombreux preneurs signeront, soit par ignorance, soit sous une quelconque pression. Pour éviter pareille situation, il faut prévoir la nullité de plein droit. »

Le Ministre fait remarquer que le projet se propose de rétablir les principes de la liberté contractuelle. De plus, il est nécessaire que des définitions telles que celles mentionnées ou visées dans l'amendement ne soient pas de nature à susciter des contestations.

L'un des auteurs réplique que le but de l'amendement est précisément de remédier aux inconvénients de la liberté contractuelle. L'expérience démontre que le locataire se trouve toujours dans une position d'infériorité, puisque les circonstances l'obligent à trouver un logement. Dès lors, on profite abusivement de la liberté contractuelle pour mettre à charge du locataire des frais et charges qui ne concernent que la seule propriété.

Un autre membre, tout en n'étant pas d'accord avec la formulation de l'amendement, soutient sans réserves l'objectif poursuivi par celui-ci. Il faut éviter que ne soient mis à charge du locataire des frais dépassant le montant des frais et charges réels. Aussi est-il souhaitable que le projet comporte un texte qui l'empêche. A cette fin, l'intervenant propose le texte suivant : « Les frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles. »

Un autre membre considère qu'il faut s'en tenir à l'idée du montant forfaitaire mais qu'en tout cas, lorsque cela n'est pas mentionné dans le contrat, les frais à imputer doivent correspondre aux dépenses réelles. De cette manière, le locataire saura exactement à quoi il s'engage. Le membre qui avait proposé un nouveau texte en remplacement de l'amendement, le retire.

un appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer aan een zelfde persoon is toevertrouwd; om de stukken die hen aanbelangen te raadplegen, moeten zij zich ter plaatse begeven en aldus extrakosten maken. Voorts moeten zij genoeg nemen met een inzage van de stukken in plaats van ze te ontvangen.

De voorschotten die meestal door de huurder betaald worden, moeten ook met de realiteit overeenstemmen en mogen niet overdreven hoog zijn. Daarin voorziet de door ons voorgestelde § 1^{bis} (nieuw).

In de door ons nieuw voorgestelde § 1 wordt de verdeling van de lasten en kosten tussen de eigenaar en huurder geregeld. Maar in een aantal gevallen neemt de eigenaar bepaalde kosten, bijvoorbeeld van het water of de elektriciteit, op zich. Die mogelijkheid moet open gelaten worden.

Daarom stellen we voor om te bepalen dat er contractueel wel in het voordeel van de huurder kan afgeweken worden. Verder stellen we de nietigheid van rechtswege voor. Zoniet zullen we al te veel meemaken dat strijdige en dus nietige, bepalingen zullen bekrachtigd worden. In het contract zal afgeweken worden van de wettelijke bepaling. Op het ogenblik van de afrekening zal gevraagd worden de afwijkende bepaling te bekrachtigen. Veel huurders, onwetend of onder druk, zullen tekenen. Om dat te vermijden moet de nietigheid van rechtswege voorzien worden. »

De Minister laat opmerken dat het ontwerp de bedoeling heeft de principes van de contractuele vrijheid opnieuw in te voeren. Bovendien is het noodzakelijk dat definities zoals diegene vermeld of bedoeld in het amendement van die aard zijn dat ze geen aanleiding geven tot betwisting.

Een van de auteurs doet opmerken dat het juist de bedoeling is de nadelen van de contractuele vrijheid tegen te gaan. De ervaring leert immers dat de huurder zich steeds in een zwakkere positie bevindt vermits hij door de omstandigheden gedwongen is huisvesting te vinden. Op die manier wordt van de contractuele vrijheid misbruik gemaakt om kosten en lasten die uitsluitend het eigendom betreffen ten laste van de huurder te leggen.

Een ander lid, die weliswaar bezwaar heeft tegen de wijze waarop het amendement is geformuleerd, kan zich volledig aansluiten bij het doel dat wordt nagestreefd. Er moet worden voorkomen dat ten laste van de huurder kosten worden gelegd die de reële kosten en lasten te boven gaan. Daarom is het wenselijk dat er in het ontwerp een tekst zou worden opgenomen die zulks wil verhinderen. In deze geest stelt dit lid volgende tekst voor : « De aan de huurder opgelegde kosten en lasten moeten met werkelijke uitgaven overeenkomen. »

Een ander lid is van mening dat de idee van het vast bedrag moet worden gehandhaafd maar dat in elk geval wanneer dit in de overeenkomst niet is vermeld, de aan te rekenen kosten moeten overeenstemmen met de reële uitgaven. Aldus zal de huurder duidelijk weten tot welke verplichting hij zich verbindt. Het lid dat ter vervanging van het amendement een nieuwe tekst had voorgesteld, trekt deze in.

Le littera A de l'amendement précité est rejeté par 7 voix contre 4 et 1 abstention.

Le littera B de l'amendement est rejeté par 9 voix contre 3 et 2 abstentions.

Le littera C de l'amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Le littera D de l'amendement est rejeté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

Au terme de cette discussion, le premier alinéa du § 1^{er} est adopté par 8 voix contre 4, et le second alinéa est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Les amendements suivants sont déposés :

I. A l'article 1728^{ter}, proposé par cet article, remplacer au § 1^{er}, le troisième et le quatrième alinéa par ce qui suit :

« Les documents établissant ces dépenses doivent être produits, sauf ce qui est dit à l'alinéa suivant.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, soumis ou non au statut de la copropriété, l'obligation est remplie dès lors que le propriétaire-bailleur ou le syndic de l'immeuble fournit au preneur une copie des relevés justificatifs. »

Il est justifié de la manière suivante :

« Sans modifier le principe général selon lequel les documents établissant les dépenses doivent être produits au locataire, il y a lieu de tenir compte de la situation particulière des immeubles à appartements multiples. »

II. A l'article 1728^{ter}, proposé par cet article, remplacer le quatrième alinéa par les dispositions suivantes :

« L'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples soumis au statut de la copropriété, l'obligation est remplie dès lors que le copropriétaire-bailleur fournit au preneur une copie des relevés établis par le syndic et approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires. »

L'auteur de l'amendement le justifie de la manière suivante :

« L'amendement proposé rencontre clairement :

— d'une part, l'intention du Gouvernement explicitée dans l'exposé des motifs, à savoir « éviter des dépenses inutiles et excessives qui, dans la plupart des cas, seraient en définitive supportées par les preneurs » et,

— d'autre part, à propos du texte même du projet, l'observation du Conseil d'Etat qui se demande si, à l'opposé de la saine économie rappelée ci-dessus « l'intention du Gouverne-

Het hoger vermelde amendement sub A wordt verworpen met 7 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Het amendement sub B wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 2 onthouding.

Het amendement sub C wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Het hoger vermelde amendement sub D wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Na deze bespreking wordt het eerste lid van § 1 aangenomen met 8 stemmen tegen 4, en het tweede lid met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Volgende amendementen worden ingediend :

I. In artikel 1728^{ter}, voorgesteld door dit artikel, het derde en vierde lid van § 1 te vervangen als volgt :

« De stukken die van deze uitgaven doen blijken moeten worden overgelegd, behoudens het bepaalde in het volgende lid.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meer appartementen, al dan niet in medeëigendom, is aan de verplichting voldaan zodra de eigenaar-verhuurder of de syndicus van het goed de huurder een afschrift verstrekt van de verantwoordingsstukken. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Zonder te raken aan het algemeen beginsel dat de stukken die van de uitgaven doen blijken aan de huurder moeten worden overgelegd, dient toch rekening te worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van gebouwen met meer appartementen. »

II. In artikel 1728^{ter}, voorgesteld door dit artikel, het vierde lid te vervangen als volgt :

« Aan de verplichting worden voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid wordt gegeven om de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

In het geval van onroerende goederen bestaande uit verscheidene appartementen in medeëigendom, wordt aan de verplichting voldaan zodra de medeëigenaar-verhuurder de huurder een afschrift verstrekt van de stukken opgesteld door de syndicus en goedgekeurd door de algemene vergadering van de medeëigenaars. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit amendement beantwoordt duidelijk aan :

— enerzijds, de bedoeling van de Regering, uitdrukkelijk vermeld in de memorie van toelichting, te weten « onnodige en overdreven bijkomende kosten te vermijden, die dan toch meestal aan de huurder zullen worden doorgeregend » en

— anderzijds, in verband met de tekst zelf van het ontwerp, aan de opmerking van de Raad van State die zich afvraagt of het, in tegenstelling met de nagstreefde kosten-

ment était d'imposer une sorte de droit d'accès permanent et général du preneur aux comptes de gestion et aux pièces justificatives de ces comptes, là où ce droit a été restreint à l'égard du propriétaire ». Or, telle n'est certainement pas l'intention car il en découlerait pour les gérants d'immeubles d'énormes pertes de temps qu'ils répercuteraient évidemment dans les charges.

La confusion provient de ce qu'il y a deux cas différents :

Premier cas : un immeuble, occupé par un ou plusieurs preneurs, appartient à un seul propriétaire-bailleur (personne physique ou morale), qui gère lui-même ou qui a un gérant.

Dans ce premier cas, il n'y a pas de copropriété et le ou les preneurs peuvent venir consulter les documents « au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion » (texte du Conseil d'Etat, repris dans l'amendement).

Il est à remarquer que ce *modus operandi* est déjà d'application depuis de très longues années dans les habitations sociales, avec la restriction que la consultation des documents ne peut se faire que pendant un mois après envoi des décomptes.

Le quatrième alinéa règle donc ce premier cas et entérine d'ailleurs ce qui se fait dans les secteurs public et privé, pour ne pas alourdir la gestion et son coût.

Second cas : un immeuble (généralement à appartements multiples) soumis au régime de la copropriété est occupé par des copropriétaires et des locataires.

Dans un tel cas, le bien est administré ou par un syndic extérieur dont les comptes sont statutairement (acte de base) vérifiés par le conseil de gérance désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces derniers n'ont pas le droit d'aller individuellement vérifier les comptes du syndic ou de demander des documents justificatifs. On ne voit pas dès lors comment on pourrait donner ce droit aux preneurs, et si on le leur donnait, on augmenterait considérablement les charges qui, en toute justice, devraient alors être supportées uniquement par les preneurs usant du droit en question.

Cette situation serait inextricable et très coûteuse. C'est pourquoi le cinquième alinéa spécifie séparément quelles sont les obligations des parties pour les immeubles en copropriété. »

En ce qui concerne le dernier amendement, on constate qu'il y a confusion entre la notion de « copropriété » et la mise en location d'un immeuble à appartements multiples. Le locataire d'un tel appartement n'est en effet nullement associé à la gestion de l'immeuble.

A cette occasion, un autre membre demande si le locataire d'un appartement situé dans un tel immeuble pourrait

besparing « de bedoeling van de Regering is voor de huurder een soort van permanent en algemeen recht van toegang tot de beheersrekeningen en de bewijsstukken van die rekeningen in te voeren in gevallen waarin dat recht ten aanzien van de eigenaar is beperkt ». Dat is nu zeker niet de bedoeling, want het zou voor de beheerders van gebouwen een groot tijdverlies betekenen, dat zij vanzelfsprekend in de lasten zouden doorberekenen.

De verwarring vloeit voort uit het feit dat er twee verschillende gevallen zijn :

Eerste geval : een pand bewoond door een of meer huurders, behoort toe aan een eigenaar-verhuurder (natuurlijke persoon of rechtspersoon), die het zelf beheert of een beheerder heeft.

In dat geval is er geen medeëigendom en de huurder of huurders kunnen de stukken komen inzien « ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt » (tekst van de Raad van State, overgenomen in het amendement).

Deze handelwijze is reeds lange jaren reglementair voorgeschreven voor sociale woningen, met de beperking dat de mogelijkheid om de stukken in te zien beperkt blijft tot een maand na de verzendingen van de rekeningen.

Het vierde lid regelt dus het eerste geval en bekrachtigt overigens wat reeds in de openbare en de particuliere sector gebeurt, om het beheer en de beheerskosten niet te verzwaren.

Tweede geval : een pand (in het algemeen met verscheidene appartementen) in medeëigendom, wordt bewoond door medeëigenaars en huurders.

In dat geval wordt het goed beheerd door een syndicus van buiten, wiens rekeningen statutair (basisakte) worden nagezien door het beheerscomité dat door de algemene vergadering van de medeëigenaars wordt aangewezen. Deze hebben niet het recht om individueel de rekeningen van de syndicus te gaan nazien of verantwoordingsstukken te vragen. Men ziet dus niet goed in hoe dat recht aan de huurders zou kunnen worden verleend, maar indien het toch gebeurt zullen de lasten aanzienlijk worden verhoogd en deze zullen dan billijkheidshalve uitsluitend gedragen moeten worden door de huurders die van dat recht gebruik maken.

Dat zou een dure, onontwarbare toestand worden. Daarom wordt in een afzonderlijk vijfde lid bepaald wat de verplichtingen van de partijen zijn voor de gebouwen in medeëigendom. »

In verband met het laatste amendement wordt vastgesteld dat er verwarring ontstaat tussen het begrip « medeëigendom » en de verhuring van meerdere appartementen anderszins. De huurder van een dergelijk appartement heeft immers geen medezeggenschap in het beheer van het onroerend goed.

Bij deze gelegenheid vraagt een ander lid of de huurder van meerdere appartementen van de documenten eventueel

éventuellement prendre connaissance des documents par l'intermédiaire d'un mandataire. Au cas où la Commission marquerait son accord sur ce point, le texte devrait l'indiquer clairement.

Dans sa formulation actuelle, le texte du projet implique que le copropriétaire est finalement tenu de s'adresser au locataire s'il veut obtenir les documents en question. Un membre fait observer que ce problème concerne en fait la législation sur la copropriété qui devrait faire l'objet d'une révision.

A la suite de cette discussion, les auteurs de l'amendement sub I déclarent retirer leur texte et le remplacer par un amendement au quatrième alinéa du § 1^{er}.

L'amendement sub II est rejeté à l'unanimité des 14 membres présents.

Le dépôt d'un amendement donne lieu à une discussion assez longue sur la notion de « frais et charges ».

Cet amendement est rédigé comme suit :

A) A l'article 1728^{ter}, proposé par cet article, insérer un § 1^{er}bis (nouveau), rédigé comme suit :

« § 1^{er}bis. Tous les frais et charges qui portent uniquement sur la propriété, sont à la charge du bailleur. »

B) Au même article, insérer un § 2bis (nouveau), rédigé comme suit :

« § 2. Tous les frais et charges qui portent sur un service au preneur, sont à la charge du preneur. »

Il est justifié de la manière suivante :

« Cet amendement a pour objet d'établir une règle générale relative aux frais et charges et de prévoir lesquels seront à la charge du bailleur et lesquels à la charge du preneur. C'est ainsi que certains frais d'installation seront à la charge du bailleur et que les frais liés à l'usage de ces installations seront à la charge du preneur. C'est ce que prévoyait également l'amendement du Gouvernement (doc. 120 (1979) n° 22 - art. 4). »

L'auteur de l'amendement part des contestations pouvant surgir à propos de la répartition des frais et charges entre le bailleur et le preneur. Pour l'instant, le Code civil ne contient aucune disposition sur ce point. L'amendement a précisément pour but d'établir une règle juridique générale devant permettre à la jurisprudence d'arrêter les modalités d'application conformément à ce qui s'est fait pour l'article 1754 du Code civil.

Un membre peut approuver l'objectif poursuivi par cet amendement, car il énonce une règle grâce à laquelle la jurisprudence pourra déterminer par la suite les frais pouvant être mis à charge respectivement du bailleur et du preneur. Toutefois, il est assez malaisé de formuler clairement ce principe du fait que son application est d'une

kan kennis nemen door tussenkomst van een mandataris. Zo de Commissie het daar mee eens is zou zulks duidelijk moeten worden bepaald.

In verband met de tekst zoals door het ontwerp voorgesteld wordt afgeleid dat de medeëigenaar uiteindelijk verplicht is zich tot de huurder te wenden wanneer hij bedoelde documenten wil bekomen. Hierop antwoordt een lid dat dit probleem in werkelijkheid de wetgeving betreft inzake mede-eigendom waarvan een herziening noodzakelijk wordt.

Na deze bespreking verklaren de auteurs van het amendement sub I het in te trekken en het te vervangen door een amendement bij het vierde lid van § 1.

Het amendement sub II wordt verworpen met eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Naar aanleiding van het indienen van een amendement ontstaat er een vrij uitgebreide bespreking over het begrip « kosten en lasten ».

Dit amendement luidt als volgt :

A) In artikel 1728^{ter}, voorgesteld door dit artikel, een § 1bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1bis. Alle kosten en lasten die louter betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. »

B) In hetzelfde artikel een § 2bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 2. Alle kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst voor de huurder, zijn ten laste van de huurder. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit amendement heeft als doel een algemene regel uit te vaardigen met betrekking tot de kosten en lasten, en te stellen welke ten laste van de verhuurder en de huurder vallen. Zo zullen bepaalde installatiekosten ten laste zijn van de verhuurder en de kosten voor het gebruik van deze installaties ten laste van de huurder. Ook in het amendement van de Regering (st. 120 (1979) nr. 22 - art. 4) werd dit voorzien. »

De indiener van het amendement neemt als uitgangspunt de betwisting nopens kosten en lasten tussen verhuurder en huurder. Op dit ogenblik voorziet het Burgerlijk Wetboek desbetreffende in geen enkele bepaling. Het is nu precies de bedoeling van dit amendement een algemene rechtsregel ter hand te stellen, die aan de rechtspraak moet toelaten de toepassingsmodaliteiten vast te leggen overeenkomstig met wat is geschied met betrekking tot artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek.

Een lid kan het doel dat het amendement nastreeft bijtrekken omdat daardoor een regel wordt vastgelegd waardoor de rechtspraak later kan afleiden wat ten laste van de verhuurder kan worden gelegd en wat ten laste van de huurder. Alleen is het vrij moeilijk dit principe duidelijk te formuleren vermits de toepassing ervan zeer complex is. Hiertegen wordt

grande complexité. Un membre objecte que l'amendement est implicitement en contradiction avec l'article 1754 du Code civil et que l'adoption d'une disposition de portée générale pourrait en outre avoir pour effet de multiplier les contestations.

Un autre membre estime toutefois qu'il s'agit finalement d'un problème d'interprétation. Si le bail ne contient aucune clause concernant les frais et charges, c'est finalement au juge qu'il incombe de résoudre la difficulté. Dans cette optique, l'amendement a une signification supplétive dont on peut éventuellement s'écarter dans le bail.

Le Ministre estime qu'il est très difficile de définir les frais et charges. Il est dès lors préférable de ne pas retenir le texte proposé dans l'amendement et de laisser à la jurisprudence le soin de déterminer ce qui doit ou non être mis à charge du bailleur. Le Ministre estime en outre qu'il faudrait préciser davantage ce que visent, dans l'amendement, les mots « qui portent uniquement sur la propriété ». Le Ministre estime finalement que ce texte est superflu.

Un membre fait observer que l'article 1754 du Code civil précise déjà ce qui est visé et qu'en cas d'insertion du texte en question, il y aurait une certaine confusion entre les dispositions qu'il contient et celles de l'article 1754. On pourrait notamment en déduire que l'intention est de mettre à charge du propriétaire les réparations faites à un immeuble pour prévenir l'aggravation de certains dégâts.

Dans le prolongement de cette remarque, l'un des auteurs de l'amendement cite l'exemple des impôts et taxes perçus en matière d'aménagement du territoire. Il est évident que toutes les taxes d'urbanisation sont à charge du propriétaire. Un membre estime pouvoir déduire de cette déclaration qu'il est possible de définir les charges en se référant aux articles 110 et 113 de la Constitution.

L'auteur de l'amendement précise que celui-ci concerne de toute manière un autre point que celui dont il est question à l'article 1754 du Code civil. Il est vrai que les charges visées dans l'amendement correspondent à des impôts et taxes à payer. L'avantage de l'amendement c'est que, si les parties au contrat de louage n'ont rien prévu en la matière, le juge de paix peut se référer à une disposition précise pour trancher d'éventuelles contestations; l'amendement confirme un principe et il appartient à la jurisprudence d'en préciser le contenu.

Un membre partage ce point de vue. L'avantage de l'amendement, c'est qu'il définit au moins la catégorie de frais et charges que le propriétaire doit supporter. Les frais et chargés visés concernent l'entretien de l'immeuble.

Pour rendre le texte plus clair, l'un des auteurs de l'amendement est d'accord de ne plus parler que des frais et de supprimer la notion de charges; il est évident ainsi que seuls sont visés les impôts et taxes.

ingebacht dat het amendement een impliciete tegenspraak inhoudt met artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en dat een bepaling van algemene aard bovendien het gevaar inhoudt de betwistingen te doen toenemen.

Voor een lid echter gaat het uiteindelijk om een probleem van interpretatie. Wanneer in een overeenkomst niets is bepaald omtrent kosten en lasten moet de rechter uiteindelijk weten welke oplossingen daaraan dienen te worden gegeven. In deze geest heeft het amendement een suppletieve betekenis waarvan in de overeenkomst eventueel kan worden afgeweken.

De Minister is van mening dat het zeer moeilijk is een definitie te geven van wat wordt verstaan onder kosten en lasten. Daarom is het beter de door het amendement voorgestelde tekst niet in het ontwerp op te nemen en de rechtspraak te laten uitmaken wat al dan niet ten laste van de verhuurder moet worden gelegd. Bovendien is de Minister van mening dat er nader zou moeten worden gepreciseerd wat door het amendement wordt bedoeld onder « louter betrekking hebben op het eigendom ». Tenslotte is de Minister van mening dat deze tekst geen nut heeft.

Een lid is van mening dat artikel 1754 reeds een omschrijving van de bedoeling inhoudt, terwijl het opnemen van deze tekst met het bepaalde in artikel 1754 verwarring in het leven zou roepen. Men zou er o.m. kunnen uit afleiden dat het de bedoeling is dat de kosten die aan de gebouwen worden verricht met het oog op het voorkomen van grotere schade ten laste van de eigenaar vallen.

Hierop geeft een van de auteurs van het amendement als voorbeeld de belastingen en de taksen die worden geheven in het domein van de ruimtelijke ordening. Er kan niet worden betwist dat alle urbanisatiebelastingen ten laste vallen van de eigenaar. Uit deze verklaring meent een lid te mogen afleiden dat de lasten kunnen worden gedefinieerd in de geest van de artikelen 110 en 113 van de Grondwet.

De auteur specificeert dat het amendement in elk geval een andere aangelegenheid regelt dan diegene die wordt behandeld door artikel 1754 B.W. Het is juist dat de lasten die in dit amendement worden bedoeld, geïnspireerd zijn door de verschuldigde belastingen en taksen. Het amendement biedt het voordeel dat, wanneer de partijen in de huurovereenkomst daaromtrent niets hebben bepaald, de vrederechter, in geval van betwisting, over een duidelijke richtlijn beschikt om het probleem op te lossen; het amendement bevestigt een principe en het komt aan de rechtspraak toe dit principe verder te construeren.

Een lid treedt dit standpunt bij. Het amendement heeft het voordeel dat het tenminste vastlegt welke categorie van lasten en kosten door de eigenaar moeten worden gedragen. Bedoeld worden die lasten en kosten die verband houden met de instandhouding van het gebouw.

Ten einde de tekst te verduidelijken is één van de auteurs ermee eens dat in het amendement enkel zou sprake zijn van lasten en dat het begrip kosten zou worden weggelaten; hierdoor komt duidelijk tot uiting dat enkel belastingen en taksen worden bedoeld.

Le Ministre reste convaincu que cet amendement n'a finalement pas de sens, puisque l'autorité publique qui décide d'un impôt ou d'une taxe, précise, par la même occasion, qui en est redevable, ce qui dispense de devoir régler cette question dans le Code civil. Il est possible d'indiquer clairement dans le contrat de louage qui est finalement redevable de cet impôt.

Un membre ayant fait observer que cet amendement a plutôt sa place à l'article 7 du projet, qui traite du précompte immobilier, son auteur est d'accord de le déplacer audit article.

A ce propos, il y a lieu d'attirer l'attention sur le fait que, comme il ressortira de la discussion de cet article, cette disposition sera retirée du projet, de sorte que l'amendement sera lui aussi retiré à ce moment-là.

L'amendement précité, relatif aux « immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne », que son auteur avait retiré comme cela a été signalé au cours de la discussion, est remplacé par un nouvel amendement émanant de deux membres.

Cet amendement est rédigé comme suit :

Remplacer le quatrième alinéa du § 1^{er} de l'article 1728^{ter} proposé par cet article, par la disposition suivante :

« Dans les cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. »

Cet amendement est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Le § 1^{er} ainsi amendé est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Le § 2 est adopté sans discussion par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

Le § 3, qui est également amendé dans le sens du § 3 de l'article 1^{er} (la disposition étant remplacée par les mots « le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme »), est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 2 amendé est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Article 3

L'amendement ci-après est déposé à l'article 3 :

Remplacer le § 1^{er} de l'article 1728^{quater}, proposé par cet article, par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du contrat seront

De Minister bevestigt dat dit amendement tenslotte geen nut heeft, vermits de overheid die een belasting of taks oplegt, meteen zelf bepaalt wie daarvan de schuldenaar is zodat deze bepaling niet moet worden geregeld in het burgerlijk recht. Wie uiteindelijk deze belasting zal betalen kan duidelijk worden omschreven in de huurovereenkomst zelf.

Nadat een lid had opgemerkt dat dit amendement eerder thuis hoort bij artikel 7 van het ontwerp, dat handelt over de onroerende voorheffing, is de auteur van het amendement het ermee eens om zijn voorstel over te plaatsen naar artikel 7.

Bij deze gelegenheid kan de aandacht er worden op gevestigd dat zoals zal blijken uit de bespreking van artikel 7 deze bepaling uit het ontwerp wegvalt, zodat ook het amendement op dat ogenblik zal worden ingetrokken.

Bovenvermeld amendement met betrekking tot « het onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door één en dezelfde persoon » dat de auteur had ingetrokken zoals in de loop van de bespreking werd vermeld, wordt vervangen door een nieuw amendement uitgaande van twee leden.

Dit amendement luidt als volgt :

Paragraaf 1, vierde lid, van artikel 1728^{ter}, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt. »

Dit amendement wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

§ 1, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

§ 2 wordt zonder bespreking aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

§ 3, dat eveneens wordt geamendeerd in de zin van § 3 van artikel 1 waarbij de bepaling wordt vervangen door de woorden « dit artikel is niet van toepassing op de pacht », wordt aangenomen met eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het geamendeerd artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

Bij artikel 3 wordt volgende amendement ingediend :

Paragraaf 1 van artikel 1728^{quater}, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

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

retenues par lui sur les paiements suivants, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée à la poste, à moins que celui-ci ne s'y oppose dans le mois de la date d'envoi et selon les mêmes modalités. »

Il est justifié comme suit :

« Nous proposons de remplacer le premier alinéa du § 1^{er} de l'article proposé par une autre disposition.

Si le preneur constate qu'il a trop payé (loyer, frais, charges), il doit informer le bailleur par pli recommandé qu'il déduira cet indu de ses prochains paiements. Si le bailleur ne lui signifie pas, par pli recommandé également, qu'il s'y oppose, le preneur pourra concrétiser son intention. Cette manière de faire permettra d'éviter de trop fréquents recours au juge de paix.

Cet amendement est rejeté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

Comme il a déjà été mentionné plus haut, le texte du § 3 est également remplacé par la disposition suivante : « le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme ».

L'article 3 ainsi amendé est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Article 3bis

Des membres déposent l'amendement suivant :

Insérer un article 3bis (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1729 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1729. — § 1^{er}. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage effectif pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Toutefois, si le bailleur est informé depuis deux mois au moins du changement de la destination ou de l'usage prévu, et s'il ne s'y est pas opposé, il est présumé avoir marqué son accord à ce sujet.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles, sauf si elles ont été convenues à l'avantage du preneur. »

Il est justifié comme suit :

« Telles sont les modifications que nous proposons d'apporter à l'article 1729 du Code civil. Tout comme nous l'avons déjà proposé à l'égard de la sous-location, nous estimons que le bailleur doit subir un préjudice réel avant de pouvoir agir à l'encontre de son locataire. Il doit indiquer clairement et concrètement en quoi il subit un préjudice.

Nous proposons en outre, dans l'intérêt de la sécurité juridique, de compléter cet article par un second alinéa. Lorsque

kan hij bij ter post aangetekende brief de verhuurder verwittigen dat hij de teveel betaalde huur van zijn volgende huurbetalingen zal afhouden, tenzij de verhuurder zich daar binnen de maand na verzending op dezelfde wijze tegen verzet. »

Het verantwoord als volgt :

« Wij stellen voor het eerste lid van § 1 van het voorgestelde artikel te vervangen door een andere bepaling.

Als de huurder vaststelt dat hij te veel betaald heeft (huur, lasten en kosten), dan moet hij de verhuurder er schriftelijk en aangetekend van op de hoogte te brengen dat hij het teveel betaalde van de volgende huurbetalingen zal afhouden. Indien de verhuurder zich daar binnen de maand niet tegen verzet, eveneens schriftelijk en aangetekend, kan de huurder zijn voornemen uitvoeren. Die regeling zal voorkomen dat te veel beroep moet gedaan worden op de vrederechter.

Dit amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Zoals hoger reeds werd aangeduid wordt de tekst van § 3 eveneens vervangen door volgende bepaling : « dit artikel is niet van toepassing op de pacht ».

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 3bis

Enkele leden dienen volgend amendement in :

Een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 1729 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Artikel 1729. — § 1. Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik aanwendt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit een wezenlijk nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Indien hij echter sinds ten minste twee maanden op de hoogte is van de gewijzigde bestemming of het bedoelde gebruik, zonder zich daartegen verzet te hebben, wordt vermoed dat hij daarmee instemt.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig, tenzij deze in het voordeel van de huurder werden overeengekomen. »

Hij wordt verantwoord als volgt :

« Wij stellen deze wijzigingen voor aan artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals wij ook al hebben voorgesteld i.v.m. de onderhuur, menen wij dat de verhuurder een wezenlijk nadeel moet ondervinden vooraleer hij kan optreden tegen zijn huurder. Hij moet duidelijk en concreet aanduiden waardoor hij nadeel ondervindt.

Daarnaast stellen wij voor dit artikel, omwille van de rechtszekerheid, aan te vullen met een tweede alinea. Als de

le bailleur a eu connaissance depuis deux mois d'une modification de destination ou d'une utilisation du bien loué qui est susceptible de lui causer un préjudice, il a eu amplement le temps d'en mesurer les conséquences et de s'y opposer. S'il n'a rien entrepris, il est présumé y avoir acquiescé. S'il n'en était pas ainsi, le bailleur aurait toujours la possibilité de remettre en cause l'accord verbal qu'il aurait donné précédemment, ce qui perpétuerait une situation incertaine.

Enfin, le deuxième alinéa dispose que cet article est d'application impérative, mais qu'il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

Article 4

Un membre dépose l'amendement suivant à l'article 4 :

Remplacer l'article 1730, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« Article 1730. — § 1^{er}. Tout bail écrit comprend, à l'initiative et aux frais du bailleur, un état des lieux détaillé.

§ 2. Lorsque la location concerne des immeubles bâtis qui sont affectés en tout ou en partie à l'usage d'habitation, l'état des lieux doit mentionner expressément qu'un ou plusieurs des équipements suivants sont défectueux ou inexistant :

A.

- raccordement au réseau public d'égouts;
- raccordement au réseau public de distribution d'eau;
- raccordement au réseau d'électricité;
- raccordement au réseau public de distribution du gaz;
- boîte aux lettres;
- sonnette d'entrée;
- équipement sanitaire intérieur avec chasse d'eau;
- châssis ouvrants;
- ventilation du coin cuisine.

B.

- peintures extérieures en bon état d'entretien;
- peintures intérieures en bon état d'entretien;
- carrelages des sols et des murs en bon état d'entretien;
- papier peint en bon état;
- toit, corniches, gouttières et cheminées en bon état d'entretien;
- uniquement pour les habitations antérieures à 1945 : travaux de restauration ou d'amélioration réalisés depuis moins de cinq ans et dont le montant est supérieur à un an de loyer.

verhuurder sinds twee maanden op de hoogte is van een gewijzigde bestemming of een voor hem mogelijk nadelig gebruik, dat aan het gehuurde goed geven werd, heeft hij ruim de tijd gehad de gevolgen ervan te schatten en er iets tegen de ondernemen. Heeft hij dat niet gedaan, dan wordt zijn toestemming vermoed. Als dat niet zo was kan de verhuurder steeds terugkomen op zijn vroeger gegeven mondeling akkoord, zodat een onzekere toestand bestendig wordt.

Tenslotte bepaalt de tweede paragraaf dat dit artikel van dwingend recht is, maar dat er in het voordeel van de huurder van kan afgeweken worden.

Dit amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Artikel 4

Bij artikel 4 dient een lid volgend amendement in :

Artikel 1730, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Artikel 1730. — § 1. Elke geschreven huurovereenkomst bevat op initiatief en op kosten van de verhuurder een omstandige plaatsbeschrijving.

§ 2. Wanneer de huur betrekking heeft op gebouwde onroerende goederen die hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk als woonruimte worden gebruikt, dient de plaatsbeschrijving er uitdrukkelijk melding van te maken wanneer een of meer van de navolgende voorzieningen defect of niet aanwezig zijn :

A.

- aansluiting op de openbare riolering;
- aansluiting op de openbare waterleiding;
- aansluiting op het elektriciteitsnet;
- aansluiting op de openbare gasvoorziening;
- brievenbus;
- huisbel;
- sanitaire voorziening binnenshuis met waterspoeling;
- beweegbare ramen;
- ventilatie van de woonruimte.

B.

- buitenschilderwerk in goede staat van onderhoud;
- binnenschilderwerk in goede staat van onderhoud;
- vloeren en muurtegels in goede staat van onderhoud;
- behang in goede staat;
- dak, goten en schouwen in goede staat van onderhoud;
- enkel voor de woonruimtes tot stand gekomen vóór 1945 : sedert minder dan vijf jaar uitgevoerde restauraties of verbeteringswerken waarvan het bedrag een jaar huurprijs overschrijdt;

C.

- cuisine équipée;
- placards;
- salle de bain ou douche;
- chauffage central;
- garage;
- jardin;
- ascenseur;
- isolation murale;
- double vitrage;
- isolation du toit.

En cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera A, l'état des lieux attribue une cote « 30 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera B, l'état des lieux attribue une cote « 20 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera C, l'état des lieux attribue une cote « 1 ».

Chaque état des lieux mentionne également la somme arithmétique des diverses cotes attribuées.

§ 3. (cf. § 1^{er} du projet).

§ 4. (cf. § 2 du projet).

§ 5. Les dispositions contractuelles qui portent atteinte ou sont contraires aux §§ 1^{er} à 4 sont nulles.

§ 6. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées en vertu du § 2 à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est égale ou supérieure à 60, toute adaptation du loyer est suspendue jusqu'à l'installation ou la réparation desdits équipements et le preneur peut résilier le bail moyennant un préavis de 14 jours.

§ 7. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est réduite à la moitié ou à moins de la moitié à l'intervention et aux frais du preneur, celui-ci peut, à l'expiration du bail, exiger que la durée de celui-ci soit prorogée pour une durée égale au terme convenu initialement.

§ 8. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au bail à ferme, sauf si un état des lieux indicatif peut être établi pour la partie habitation donnée en location. »

L'auteur de l'amendement le justifie comme suit :

« A. Le principal reproche que l'on puisse adresser au projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles actuellement à l'examen, c'est qu'une fois de plus, il ne comporte aucune tentative d'amélioration de la qualité des logements grâce à une réglementation légale.

Selon les données recueillies par l'I.N.S. (recensement de 1981), le parc résidentiel comprend 3 752 359 logements,

C.

- ingebouwde keuken;
- ingebouwde kasten;
- badruimte of doucheceel;
- centrale verwarming;
- garage;
- tuin;
- lift;
- muurisolatie;
- dubbele beglazing;
- dakisolatie.

Voor het defect-zijn of het ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder A, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 30 »; voor het defect zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder B, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 20 »; voor het defect zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder C, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 1 ».

Elke plaatsbeschrijving geeft tevens de optelsom van de waarderingen.

§ 3. (cf. § 1 van het ontwerp).

§ 4. (cf. § 2 van het ontwerp).

§ 5. De contractuele bepalingen welke afbreuk doen aan of in strijd zijn met de §§ 1 tot 4 zijn nietig.

§ 6. Voor het geval de optelsom van de waarderingen volgens § 2 toegekend aan het geheel van de defecte of niet-aanwezige voorzieningen gelijk is of hoger is dan 60, wordt elke aanpassing van de huurprijs opgeschort tot de voorzieningen zijn aangebracht of hersteld en kan de huurder de huur opzeggen met voorbericht van 14 dagen.

§ 7. Voor het geval door toedoen en op kosten van de huurder de optelsom van de waarderingen toegekend aan het geheel van de defecte of niet-aanwezige voorzieningen op de helft of op minder dan de helft wordt gebracht, kan de huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst aanspraak maken op verlenging van de huurtermijn voor een tijd die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

§ 8. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de landpacht, tenzij dat, voor de in pacht gegeven woonruimte steeds tot een indicatieve plaatsbeschrijving kan worden overgegaan. »

De verantwoording luidt als volgt :

« A. Het voornaamste verwijt dat nopens het voorliggend wetontwerp betreffende de huur van onroerende goederen kan gemaakt worden is wel dat, eens te meer, geen enkele poging wordt ondernomen om via een wettelijke regeling tot de woonkwaliteit te doen bijdragen.

Volgens de door het N.I.S. verzamelde gegevens (telling 1981) bestaat het woonpark uit 3 752 359 eenheden, waar-

dont 152 382 sont inoccupés (chiffres pour la Flandre — sans Bruxelles — respectivement 2 050 529 et 89 048).

L'I.N.S. a également calculé pour 1981 que 2 132 925 logements étaient occupés par leur propriétaire et 1 372 548 par un locataire (en Flandre respectivement 1 275 638 et 672 306).

Il ressort de ces chiffres que 61 p.c. des ménages sont propriétaires de leur logement (en Flandre : 65 p.c.).

Plus de la moitié des logements seraient équipés d'un chauffage central, plus des trois quarts (76,1 p.c.) disposeraient d'une salle de bain ou d'un douche; presque tous les logements (97 p.c.) en Flandre seraient raccordés à l'eau courante et 81 p.c. (presque 79 p.c. en Flandre) seraient équipés d'un W.C. intérieur avec chasse d'eau.

D'autre part, plus de la moitié des logements ont plus de 35 ans et à peu près 27 p.c. d'entre eux datent d'avant 1919 (en Flandre la situation est un peu plus favorable : 41,5 p.c. des logements ont plus de 35 ans et 17,6 p.c. datent d'avant 1919).

Il serait au moins tout aussi important de compléter ces données en indiquant la partie du budget familial consacrée au logement. L'I.N.S. a également examiné ce point dans le cadre d'une enquête sur le budget des ménages réalisée dans le courant des années 1978-1979, mais les informations recueillies (qui n'ont toujours pas été ventilées) sont déjà dépassées, surtout compte tenu de la modération salariale effective depuis 1980.

B. En vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, le logement relève des compétences régionales, le législateur national s'étant toutefois réservé la législation de base relative aux contrats de louage de biens immeubles.

Il est hors de doute que la formation et l'évolution des prix de location sont notamment déterminées pour une part non négligeable par la qualité du bien offert en location et que la législation de base qui s'y rapporte s'est réservé à cet égard l'élaboration de normes impératives (par exemple art. 1720 C.C.).

Indépendamment du fait qu'une politique du logement digne de ce nom puisse être menée sans que le législateur (en l'occurrence le pouvoir décentralisé) soit également compétent pour édicter des normes d'ordre qualitatif, on peut difficilement contester que la législation de base, et surtout les dispositions relatives à l'offre d'immeubles bâtis, n'a pas été adaptée à l'évolution socio-économique.

Comme en témoigne l'adage anglo-saxon « a house is not a home », il paraît inconcevable d'offrir en location un bien à usage d'habitation qui ne satisfasse pas à un certain nombre de normes minimales.

C. Les articles 1730 et 1731 du Code civil actuels de même que les modifications proposées par le projet considèrent l'état des lieux comme une opération parfaitement neutre.

van er 152 382 onbewoond zijn (cijfers voor Vlaanderen — zonder Brussel — resp. 2 050 529 en 89 048).

Dezelfde telling berekende dat (in 1981) 2 132 925 panden door hun eigenaar en 1 372 548 door een huurder zijn bezet (in Vlaanderen resp. 1 275 638 en 672 306).

Daaruit blijkt dat 61 pct. van de huisgezinnen ook eigenaar zijn van hun woning (in Vlaanderen : 65 pct.).

Meer dan de helft van de woningen zijn uitgerust met centrale verwarming, ruim drie vierde (76,1 pct.) zou kunnen beschikken over een badkamer of douche; bijna alle woningen (97 pct.) in Vlaanderen zouden binnenshuis stromend water hebben; W.C. met waterspoeling binnenshuis zou te vinden zijn in 81 pct. van de woningen (bijna 79 pct. in Vlaanderen).

Hiertegenover staat dat ruim de helft van de woningen meer dan 35 jaar oud zijn en dat bijna 27 pct. dagtekent van vóór 1919 (in Vlaanderen liggen deze verhoudingen enigszins gunstiger : 41,5 pct. ouder dan 35 jaar, 17,6 pct. ouder dan 1919).

Ter aanvulling van deze gegevens zou het minstens even belangrijk zijn te vernemen welk bedrag binnen het gezinsbudget aan de huisvesting wordt besteed. Ook dit gegeven is door het N.I.S. via een gezinsbudgetonderzoek in de loop van 1978-1979 onderzocht doch de verzamelde (en nog niet uitgesplitste) gegevens zijn al verouderd omdat vooral sedert 1980 een effectieve « inlevering » is op gang gekomen.

B. Volgens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet op de staatshervorming d.d. 8 augustus 1980 is de huisvesting een gewestelijke bevoegdheid; de nationale wetgever heeft zich evenwel de basiswetgeving inzake de huur van onroerende goederen voorbehouden.

Het lijkt geen twijfel dat de prijsvorming en de prijsvolatiliteit inzake huur-verhuur in niet geringe mate mede bepaald wordt door de kwaliteit van het gebodene en dat de bedoelde basiswetgeving zich in dit verband het uitvaardigen van dwingende normen heeft voorbehouden (b.v. art. 1720 B.W.).

Afgezien van de vraag of een huisvestingsbeleid dat die naam waard is, kan gevoerd zonder dat de (in dit geval : dekreterale) wetgever ook bevoegd is om verplichtingen van kwalitatieve aard af te te kondigen, kan moeilijk betwist dat de basiswetgeving inzake vooral de verhuur van gebouwde onroerende goederen de sociaal-ekonomische evolutie niet heeft opgevangen.

Volgens het anglo-saksisch adagium « a house is not a home » lijkt het ondenkbaar dat bij het ter-beschikkingstellen van een goed dat tot woning moet dienen niet zou dienen voldaan aan een aantal minimumverplichtingen.

C. De huidige artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek evenzo goed als de door het wetsontwerp voorgestelde wijzigingen beschouwen de plaatsbeschrijving als een volslagen neutrale operatie.

Dans l'optique de ce qui a été exposé ou évoqué ci-dessus, il paraît évident qu'il y a lieu de rendre l'état des lieux obligatoire, dès qu'il y a bail écrit. Dans ce contexte, on pourrait envisager, surtout dans la perspective de l'offre en location d'habitation, de limiter la liberté contractuelle en faisant constater dans l'état des lieux qu'un certain nombre d'obligations minimales ont été respectées.

En lieu et place, on propose une approche négative, en ce sens que l'état des lieux devrait signaler l'absence ou la défectuosité de certains équipements.

Les modifications qui ne sont pas apportées ou sont apportées à l'équipement global, soit par la négligence du bailleur, soit grâce aux efforts du preneur, doivent également avoir une incidence sur la durée du bail ainsi que sur le montant du loyer.

Comme exemple extrême, on pourrait envisager la location d'une habitation dépourvue des équipements les plus élémentaires : le principe de la liberté contractuelle aura pour effet que le bail sera conclu valablement, mais l'absence de ces équipements empêchera d'augmenter le loyer et permettra en même temps au preneur de mettre un terme au bail moyennant un préavis limité.

D'autre part, pour une habitation louée dans un état convenable d'entretien et dotée des équipements les plus élémentaires, l'échelle de valeurs proposée serait tellement basse que toute intervention complémentaire du preneur serait facile à estimer. Une telle intervention devrait lui permettre d'obtenir la prorogation du contrat de location.

Il convient de noter également que le projet de réglementation des contrats de louage, dit projet Van Elslande, auquel la Chambre avait consacré de longues discussions, réservait au pouvoir exécutif la possibilité d'imposer des conditions portant sur la qualité des logements, intentions qui sont évidemment dépassées aujourd'hui en raison de la répartition limitative des compétences entre le législateur national et le législateur décentral.

Enfin, l'article 10 du projet de loi sur le débit de boissons spiritueuses ne prévoit-il pas que l'Exécutif peut, notamment dans l'intérêt de la salubrité publique, imposer des conditions spéciales concernant « la situation, la superficie, l'élévation, l'aération, l'éclairage, la distribution intérieure et les installations sanitaires » ? Ce qui doit s'appliquer à un débit de boissons vaut *a fortiori* pour tout logement quel qu'il soit. »

Le Ministre constate que l'amendement présente une complexité qui va entièrement à l'encontre de la simplification recherchée par le projet. En outre, il faut tenir compte du fait que l'état des lieux établi lors de la conclusion du bail peut toujours être modifié durant celui-ci. A cet égard, il existe des usages bien établis et il est préférable de ne pas

In de geest van wat hier hoger werd uiteengezet of aangehaald ligt het voor de hand de plaatsbeschrijving verplichtend te maken wanneer een geschreven huurovereenkomst wordt opgesteld. Daarbij zou, vooral met het oog op het verhuren van woningen, er kunnen aan gedacht de kontraktuele vrijheid te beperken door in de plaatsbeschrijving te doen vaststellen dat aan een aantal minimum verplichtingen is voldaan.

In de plaats daarvan wordt een negatieve benadering voorgesteld t.t.z. de plaatsbeschrijving zou het ontbreken of defekt-zijn van bepaalde voorzieningen dienen aan te stippen.

Naargelang, hetzij door nalatigheid van de verhuurder, hetzij door de inspanningen van de huurder, wijzigingen bij het geheel van de voorzieningen hetzij uitblijven, hetzij worden aangebracht, moet zulks ook invloed uitoefenen zowel op de duur van de huur als op het bedrag van de huurprijs.

Bij wijze van extreem voorbeeld zou men kunnen denken aan de verhuring van een woning waarin zelfs de meest voor de hand liggende voorzieningen ontbreken : de kontraktuele vrijheid zal meebrengen dat de huur geldig tot stand komt doch het ontbreken van de meest elementaire voorzieningen zal niet toelaten de huurprijs nog te verhogen en zal tegelijk de huurder de gelegenheid geven de huur met een beperkte opzegtermijn te beëindigen.

Anderzijds zou in een woning die in behoorlijke staat van onderhoud en van het meest elementaire voorzien, wordt verhuurd, de voorgestelde waardenschaal zo laag liggen dat elke aanvullende tussenkomst van de huurder gemakkelijk is af te lezen. Dergelijke aanvullende tussenkomst zou hem de verlenging van de huurovereenkomst moeten mogelijk maken.

Weze ook opgemerkt dat in het door de Kamer langdurig besproken ontwerp tot regeling van de huurovereenkomsten (het zgn. ontwerp-Van Elslande) aan de uitvoerende macht de mogelijkheid werd voorbehouden om vereisten in verband met de woonkwaliteit voor te schrijven — intenties die door de bevoegdheidsbeperking tussen nationale en dekretele wetgever op het stuk van huisvesting zeker achterhaald zijn.

En tenslotte wordt in artikel 10 van het ontwerp van « borrelwet » (ontwerp van wet betreffende het verstrekken van sterke drank) wél aangenomen dat o.m. in het belang van de openbare gezondheid door de uitvoerende macht bijzondere eisen kunnen opgelegd t.a.v. « de ligging, oppervlakte, hoogte, luchtverversing, verlichting, verdeling binnenshuis en sanitaire installaties ». Wat voor een drank-gelegenheid zou moeten gelden, geldt *a fortiori* voor elke woning. »

De Minister stelt vast dat het amendement een complexiteit vertoont die regelrecht in tegenstrijd is met de vereenvoudiging die door het ontwerp wordt nagestreefd. Bovendien moet worden rekening gehouden met het feit dat de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij het aangaan van de overeenkomst in de loop daarvan altijd kan worden gewijzigd. Ter

les modifier, si l'on ne veut pas courir le risque que cette matière ne puisse plus finalement être comprise que par des spécialistes et échappe totalement à l'entendement des justiciables.

Un membre partage ce point de vue et déclare que le prix du bail donne déjà en soi un indice clair quant à l'état dans lequel se trouve l'immeuble et que lors de la fixation de ce prix, il est généralement tenu compte des vices éventuels qu'il présente. On peut d'ailleurs se demander si l'énumération détaillée proposée par l'amendement est réellement justifiée. Cette énumération n'a en effet qu'un rapport lointain avec l'état des lieux tel qu'il est conçu habituellement et porte plutôt sur la qualité du logement et la catégorie à laquelle celui-ci appartient.

L'auteur de l'amendement ne peut partager ce point de vue parce qu'il pêche par un manque de logique. Force est en effet de constater que d'une part, les pouvoirs publics eux-mêmes imposent toutes sortes d'exigences qualitatives en matière de logement et que d'autre part, on refuse d'adopter un amendement poursuivant le même objectif. L'amendement entend uniquement mettre à la disposition des justiciables un instrument leur permettant de mettre fin à certaines situations anormales.

Le § 1^{er} de l'amendement susvisé est rejeté par 11 voix contre 1 et 2 abstentions.

En ce qui concerne le texte du § 1^{er} de l'article 4, un membre fait observer que le délai de huit jours qui y est prévu est beaucoup trop court. Il propose de porter ce délai à quinze jours. La même remarque vaut d'ailleurs pour le délai de huit jours mentionné au deuxième alinéa du même paragraphe, délai qui devrait également être remplacé par un délai de quinze jours.

Ainsi amendé, le § 1^{er} est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

L'amendement précité que l'intervenant avait déposé au § 2 est rejeté par 11 voix contre 1 et 2 abstentions.

Le § 2 de l'article 4 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Les §§ 3 et 4 de l'article 4 sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

L'auteur de l'amendement susvisé déclare retirer le texte qu'il a déposé aux §§ 6 et 7 à la suite des votes émis précédemment.

L'amendement visant à insérer un § 8 est rejeté par 11 voix contre 1 et 2 abstentions.

Le texte du § 4 est remplacé par les termes suivants : « le présent article n'est pas applicable au bail à ferme ».

L'article 4, amendé aux §§ 1^{er} et 4, est adopté par 13 voix contre 1.

zake bestaan er gevestigde gewoonten en het is beter aan deze gewoonten niets te wijzigen op gevaar af dat deze materie uiteindelijk alleen nog zou kunnen begrepen worden door specialisten en totaal zou ontsnappen aan het begrip van de rechtsonderhorigen.

Een lid treedt deze opvatting bij en verklaart dat de huurprijs op zichzelf trouwens reeds een duidelijke aanwijzing is voor de staat waarin het gebouw zich bevindt en dat er meestal bij de vaststelling van de huurprijs met eventueel bestaande gebreken van het gebouw rekening wordt gehouden. De vraag kan trouwens worden gesteld of de uitgebreide opsomming zoals door het amendement wordt voorgesteld, wel degelijk verantwoord is. Deze opsomming heeft immers nog weinig te maken met de plaatsbeschrijving zoals dat begrip ingang heeft gevonden, maar heeft eerder betrekking op de kwaliteit van de woning en de categorie waartoe deze woning behoort.

De auteur van het amendement kan het met deze zienswijze niet eens zijn omdat ze blijk geeft van een gebrek aan logica. Men moet immers vaststellen dat de overheid zelf allerhande vereisten van kwaliteit van de woningen oplegt terwijl men het amendement dat hetzelfde doel nastreeft weigert aan te nemen. Het doel van dit amendement bestaat er enkel in aan de rechtsonderhorigen een middel ter hand te stellen om aan bepaalde abnormale toestanden een einde te kunnen maken.

§ 1 van bovengenoemd amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Met betrekking tot de tekst zelf van § 1 van artikel 4 doet een lid opmerken dat de daarin vermelde termijn van acht dagen veel te kort is. Het stelt voor deze termijn te brengen op vijftien dagen. Dezelfde opmerking geldt trouwens voor de termijn van acht dagen vermeld in het tweede lid van dezelfde paragraaf die eveneens wordt vervangen door vijftien dagen.

Aldus geamendeerd wordt § 1 aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het bovenvermeld amendement dat het lid had ingediend bij § 2 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

§ 2 van artikel 4 wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

De §§ 3 en 4 van artikel 4 worden aangenomen met eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

De auteur van het bovenvermeld amendement verklaart dat zijn voorstel bij de §§ 6 en 7 vervalt ingevolge de vorige uitgebrachte stemmingen.

Het amendement dat voorstelde een § 8 in te lassen wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

De tekst van § 4 wordt vervangen als volgt : « dit artikel niet van toepassing op de pacht ».

Artikel 4, geamendeerd in de §§ 1 en 4, wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Article 5

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant :

A. Au § 1^{er} de l'article 1731, proposé par cet article, supprimer les mots « sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit ».

B. Compléter le même article 1731 par un § 3, rédigé comme suit :

« § 3. Les dispositions contractuelles contraires aux § 1^{er} et 2 sont nulles de plein droit. »

L'amendement est ainsi justifié :

« Nous proposons de supprimer la possibilité de la preuve contraire prévue au § 1^{er}. Cette proposition nous semble justifiée et logique, étant donné que le bailleur a la faculté de contraindre le preneur à faire dresser un état des lieux. De plus, elle contribuera à renforcer la sécurité juridique pour les deux parties. Ou bien il existe un état des lieux détaillé, qui ne pourra être contesté, ou bien il n'y en a pas, et dans ce cas, le bailleur n'a aucun recours.

Cette façon de procéder permettra d'éviter de nombreux conflits.

En tout cas, nous estimons que le système prévu aux §§ 1^{er} et 2 doit être d'application impérative. Dans le cas contraire, il ne fera qu'aggraver la situation du preneur. Dans les nouveaux articles en projet, il est question d'« état des lieux détaillé ». Le but poursuivi est de rendre sans valeur des clauses de style comme « le preneur reconnaît avoir reçu l'habitation en bon état (voire même : en parfait état) ». De telles clauses avaient en effet pour conséquence que le preneur était obligé, à l'expiration du bail, de réparer des détériorations de toute nature qui existaient déjà au moment où il avait emménagé et pour lesquelles il n'était donc nullement responsable. Le texte proposé rend ces clauses de style sans valeur, mais, si les dispositions de l'article 1731 ne sont pas rendues impératives, on en verra apparaître de nouvelles ayant des effets tout aussi néfastes. On peut prévoir sans grand risque d'erreur que tous les contrats types comprendront la clause suivante : « Le preneur accepte de restituer l'habitation en bon (ou en parfait) état à l'expiration du bail. » A l'heure actuelle déjà, ce genre de clause se retrouve régulièrement dans un certain nombre de contrats. Les effets en restent identiques pour le preneur : il devra réparer ou payer les dégâts qui existaient déjà au début du bail. Cela implique même que le bailleur peut être indemnisé plusieurs fois pour les mêmes dégâts. Personne n'ignore en effet que le bailleur n'est pas tenu d'affecter l'indemnité qu'il reçoit à la réparation des dégâts constatés.

Toutes ces situations inéquitables peuvent être évitées par l'adoption du § 3 que nous proposons. En prévoyant la possibilité d'un état des lieux complémentaires, instauré par le § 2 de l'article 1730, on fait entièrement droit aux objections du Conseil d'Etat. »

Artikel 5

Bij dit artikel dienen enkele leden volgend amendement in :

A. In § 1 van artikel 1731, voorgesteld door dit artikel, de woorden « behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan geleverd worden » te doen vervallen.

B. Aan hetzelfde artikel 1731 een § 3 toe te voegen, luidende :

« § 3. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragrafen 1 en 2 zijn van rechtswege nietig. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Wij stellen voor de mogelijkheid van het tegenbewijs voorzien in § 1 af te schaffen. Dat lijkt ons verantwoord en logisch aangezien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de huurder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen. Dit zal de rechtszekerheid voor beide partijen bevorderen. Ofwel is er een omstandige plaatsbeschrijving, die onbetwistbaar is, ofwel is er geen plaatsbeschrijving, en dan heeft de verhuurder geen verhaal.

Op deze wijze zullen vele conflicten vermeden worden.

In alle geval menen wij dat de regeling die voorzien wordt in de §§ 1 en 2 van dwingend recht moet zijn. Zoniet komt de huurder met deze nieuwe regeling van de regen in de drop. De nieuwe artikelen inzake plaatsbeschrijving die voorliggen, spreken van « omstandige plaatsbeschrijving ». De bedoeling daarvan is stijlclausules, in de aard van « De huurder erkent de woning in goede staat (of zelfs : in perfecte staat) ontvangen te hebben », waardeloos maken. Dergelijke stijlclausules hadden immers tot gevolg dat de huurder op het einde van de huur allerhande beschadigingen moest vergoeden, die al aanwezig waren als hij de woning betrok en waarvoor hij dus geenszins verantwoordelijk is. Deze stijlclausules worden dus waardeloos, maar, als men de bepalingen van artikel 1731 niet van dwingend recht maakt, zullen nieuwe stijlclausules met dezelfde nefaste gevolgen opduiken. Het is zeer gemakkelijk voorspelbaar dat alle type-contracten zullen voorzien worden van de stijlclausule : « De huurder aanvaardt de woning op het einde van de huur in goede (of perfecte) staat terug te geven. » Nu reeds kunnen we regelmatig dit soort clausules lezen in een aantal contracten. De gevolgen voor de huurder zijn dezelfde : hij zal beschadigingen moeten herstellen of vergoeden die reeds aanwezig waren bij het begin van de huur. Dit betekent zelfs dat de verhuurder verschillende keren een schadevergoeding kan krijgen voor dezelfde beschadiging. Zoals men weet is de verhuurder immers niet verplicht om, als hij schadevergoeding krijgt voor een bepaalde beschadiging, daarmee ook deze schade te herstellen.

Al deze onrechtvaardige situaties kunnen vermeden worden door de door ons voorgestelde § 3 te aanvaarden. De opwerpen van de Raad van State worden volledig opgevangen door de mogelijkheid van een aanvullende plaatsbeschrijving, ingevoerd door § 2 van artikel 1730. »

Un membre estime que cet amendement est inacceptable. Il aurait en effet pour conséquence d'exclure l'administration de la preuve contraire. Un autre membre partage ce point de vue, car l'amendement remet en question l'état des lieux lui-même, puisque l'absence de celui-ci tournerait au désavantage du locataire. Si cet amendement était adopté, il ne serait plus possible de conclure un bail sans état des lieux.

Un membre souligne qu'en l'absence d'état des lieux, le bien est présumé s'être trouvé dans l'état où il se trouve au terme du bail. La preuve contraire est admise, mais il doit être tenu compte de l'usure normale et de la vétusté du bien.

La Commission se rallie à cette façon de voir.

L'auteur de l'amendement retire sa proposition du littera A.

Le littera B de l'amendement est rejeté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 5 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 5bis

Pour être complet, il convient de noter ici que les auteurs des amendements visant à faire précéder l'article 1^{er} du projet de certaines dispositions, avaient proposé de remplacer l'intitulé de la deuxième section du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du même Code par l'intitulé suivant : « Section II : Des règles particulières relatives au bail à loyer. »

A la suite des votes ayant eu lieu au début de la discussion des articles, cet amendement devient sans objet.

Article 5ter

Des membres déposent un amendement visant à insérer un article 5ter rédigé comme suit :

« Les articles 1733 et 1734 du même Code sont abrogés. »

Les auteurs de l'amendement le justifient de la manière suivante :

« Nous estimons qu'il n'y a pas lieu de faire une distinction entre les dégradations et pertes dues à un incendie ou à d'autres causes. Les causes d'incendie énumérées à l'article 1733 sont toutes des causes survenant sans la faute du locataire. L'article 1733 est donc superflu et l'article 1732 suffit : le locataire est responsable des dégradations et pertes, même dues à un incendie, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont survenues sans sa faute.

Een lid is van mening dat dit amendement onaanvaardbaar is. Het zou immers tot gevolg hebben dat het tegenbewijs niet meer zou kunnen worden geleverd. Deze mening wordt bijgetreden door een ander lid, vermits het amendement de plaatsbeschrijving zelf in gevaar brengt, daar bij afwezigheid ervan zulks zou uitvallen ten nadele van de huurder. Wanneer immers dit amendement zou worden aangenomen, zou het niet meer mogelijk zijn een huurovereenkomst zonder plaatsbeschrijving af te sluiten.

Een lid onderstreept dat, als er geen plaatsbeschrijving is, het goed wordt vermoed zich te hebben bevonden in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de overeenkomst. Het tegenbewijs kan worden geleverd, doch hierbij moet worden rekening gehouden met de normale slijtage en de ouderdom van het goed.

De Commissie treedt deze zienswijze bij.

De auteur van het amendement trekt zijn voorstel sub A in.

Het amendement sub B wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Artikel 5 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 5bis

Volledigheidshalve zij hier vermeld dat de auteurs van de amendementen voorafgaand aan artikel 1 van het ontwerp hadden voorgesteld het opschrift van de tweede afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek te vervangen door het volgende opschrift : « Afdeling II : Regels betreffende de woonhuur in het bijzonder. »

Gelet op de stemmingen die bij het begin van de artikels-gewijze bespreking hebben plaatsgehad, komt dit amendement te vervallen.

Artikel 5ter

Een amendement wordt ingediend, strekkende tot inlassing van artikel 5ter dat luidt als volgt :

« De artikelen 1733 en 1734 van hetzelfde Wetboek worden geschrapt. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Wij menen dat geen onderscheid moet gemaakt worden tussen de beschadigingen of verliezen, die het gevolg zijn van brand, of die het gevolg zijn van een andere oorzaak. De oorzaken van brand, die in artikel 1733 worden opgesomd, zijn allemaal voorbeelden van oorzaken die buiten de schuld van de huurder plaatshebben. Artikel 1733 is dus overbodig, en artikel 1732 volstaat : de huurder is aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, ook die tengevolge van brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Pour ce qui est de l'article 1734, nous ne voyons aucune raison de maintenir le principe de la responsabilité solidaire des différents locataires. D'ailleurs, la Cour de cassation interprète déjà cet article dans un sens restrictif. Elle estime qu'il n'y a pas de responsabilité solidaire lorsque le propriétaire occupe lui-même une partie du bien loué. »

Le Ministre confirme que les dispositions précitées du Code civil devraient en effet être revues. Cette révision est surtout demandée par les compagnies d'assurance, mais la suppression de ces dispositions proposée par les auteurs ne résout pas le problème de manière satisfaisante. D'ailleurs, il convient de rappeler que le projet de loi en discussion vise une réforme limitée, alors que la révision des articles en cause serait beaucoup plus large et exigerait plusieurs consultations préalables.

Un membre partage ce point de vue et constate que l'amendement a finalement une portée plus large que le projet. Un des auteurs de l'amendement déplore que l'argumentation exposée dans le texte ne reçoive pas d'accueil favorable.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

Article *Squater*

Les mêmes membres déposent l'amendement suivant :

Insérer un article *Squater* (nouveau), libellé comme suit :

« Les articles 1736 et 1737 du même Code sont remplacés par des articles nouveaux, portant les dispositions suivantes :

Article 1736. — § 1^{er}. Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

§ 2. La disposition du paragraphe 1^{er} ne s'applique ni aux baux à loyer ni aux baux à ferme et ne porte en aucune manière atteinte à l'application des paragraphes 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

« *Article 1737.* — § 1^{er}. A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant les délais ci-après :

1° un jour si le prix se paie par jour;

2° deux semaines s'il se paie par semaine;

3° trois mois s'il se paie par mois;

4° six mois s'il se paie par trimestre ou plus.

§ 2. La disposition du § 1^{er} ne s'applique ni aux baux à loyer ni aux baux à ferme et ne porte en aucune manière atteinte à l'application des paragraphes 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

Wat artikel 1734 betreft, zien wij geen reden om de hoofdelijke aansprakelijkheid van de verschillende huurders in stand te houden. Trouwens, het Hof van Cassatie geeft al een beperkende interpretatie aan dit artikel. Het Hof meent dat er geen hoofdelijke aansprakelijkheid is als de eigenaar zelf een deel van het gehuurde goed betreft. »

De Minister bevestigt dat er inderdaad een herziening nodig is van voornoemde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De vraag daarnaar gaat vooral uit van de verzekeringsmaatschappijen doch de door de auteurs voorgestelde weglating van deze bepalingen geeft geen voldoende oplossing aan het gestelde probleem. Trouwens mag worden herinnerd aan het feit dat het voorgelegde ontwerp van wet een beperkte hervorming beoogt terwijl de herziening van bedoelde artikelen veel omvattender is en een reeks van voorafgaande consultaties vergt.

Een lid sluit hierbij aan en stelt vast dat het amendement tenslotte ruimer is dan wat het ontwerp bedoelt. Eén van de auteurs van het amendement betreurt dat op de argumentatie, in zijn amendement vervat, niet verder wordt ingegaan.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel *Squater*

Dezelfde leden dienen volgend amendement in :

Een artikel *Squater* (nieuw) in te voegen, luidende :

« De artikelen 1736 en 1737 van hetzelfde Wetboek worden vervangen door nieuwe artikelen, luidende :

Artikel 1736. — § 1. De duur van de huur blijkt uit de wil van de partijen.

§ 2. De bepaling van paragraaf 1 is niet van toepassing op woonhuur en pacht, en doet geen afbreuk aan de toepassing van de paragrafen 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten. »

« *Artikel 1737.* — § 1. Indien geen duur overeengekomen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en kan alleen een einde worden gemaakt aan de huurovereenkomst met inachtneming van de volgende opzeggings-termijn :

1° wordt de huur betaald per dag, dan is de opzeggings-termijn één dag;

2° wordt de huur betaald per week, dan is hij veertien dagen;

3° wordt de huur betaald per maand, dan is hij drie maanden;

4° wordt de huur betaald per trimester of meer, dan is hij zes maanden.

§ 2. De bepaling van paragraaf 1 is niet van toepassing op woonhuur en pacht, en doet geen afbreuk aan de toepassing van de paragrafen 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelsovereenkomsten. »

« Article 1737bis. — § 1^{er}. Si un terme a été convenu, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

§ 2. La disposition du § 1^{er} ne s'applique ni aux baux à loyer ni aux baux à ferme et ne porte en aucune manière atteinte à l'application des paragraphes 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

Justification :

« Nous proposons ces modifications pour différentes raisons. Il s'agit tout d'abord d'améliorer le Code civil. L'article 1737 assimile bail écrit et bail à durée déterminée, ce qui n'est pas nécessairement exact. Mais surtout, nous souhaitons fixer dans la loi les délais de congé qui sont actuellement déterminés par les usages locaux. Ces usages ne sont plus adaptés à notre temps et présentent en outre une trop grande insécurité juridique.

Nous proposons dans un premier article d'établir le principe : les parties conviennent librement de la durée du bail qu'elles concluent. Cette durée peut être déterminée ou indéterminée. Pour disposer d'une preuve de la durée déterminée convenue, les parties devront la consigner par écrit. Il pourra également être convenu par écrit que le bail est conclu pour une durée indéterminée.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le congé ne peut être donné que moyennant l'observation des délais fixés à l'article 1737. La durée du délai de congé dépendra de la périodicité du paiement du loyer. Nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire de soumettre le congé à des conditions de forme. Il serait par trop rigoureux d'imposer certaines formes alors que le délai de congé est parfois limité à deux semaines, voire à un seul jour. Il n'empêche que les parties feront bien de notifier leur congé par lettre recommandée afin de pouvoir en apporter la preuve sans difficultés.

Lorsque les parties conviennent d'une durée déterminée, le bail prend automatiquement fin à l'expiration de cette durée, sans que les parties doivent encore donner congé. Il pourra cependant être utile que le bailleur le fasse malgré tout s'il entend éviter la tacite reconduction (voir l'article suivant). Signalons encore que les articles 1736, 1737 et 1737bis contiennent les dispositions générales qui régissent la durée des baux immobiliers. Les sections particulières consacrées au bail à loyer, au bail commercial et au bail à ferme s'écartent de cette réglementation. Nous en proposons également une autre pour le bail à loyer. »

Un des auteurs de l'amendement fait observer que son premier objectif est de mettre un terme aux multiples usages locaux qui sont d'ailleurs à l'origine d'un grand malaise et de divers traitements inégaux. Il serait préférable de fixer un délai clair pour la durée du bail.

« Artikel 1737bis. — § 1. Indien een bepaalde duur overeengekomen is, eindigt de huur van rechtswege wanneer de bepaalde duur verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

§ 2. De bepaling van paragraaf 1 is niet van toepassing op woonhuur en pacht, en doet geen afbreuk aan de toepassing van de paragrafen 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Wij stellen deze wijzigingen voor om verschillende redenen. Vooreerst moet het Burgerlijk Wetboek verbeterd worden. Artikel 1737 stelt een huur bij geschrift gelijk met een huur voor bepaalde tijd, wat natuurlijk niet noodzakelijkerwijze juist is. Maar vooral is het onze bedoeling de opzeggingstermijnen, die nu door de plaatselijke gebruiken bepaald worden, wettelijk vast te leggen. De plaatselijke gebruiken zijn een verschijnsel dat niet meer aan onze tijd is aangepast, en zorgen bovendien voor te veel rechtsongelijkheid.

Wij stellen voor in een eerste artikel het principe vast te leggen, namelijk dat de partijen vrij zijn onderling de duur van de huur die zij aangaan overeen te komen. Die duur kan bepaald of onbepaald zijn. Om een bewijs te hebben van de overeengekomen bepaalde duur, zullen de partijen die schriftelijk moeten vastleggen. Maar bij geschrift kan ook overeengekomen worden een huur voor onbepaalde duur aan te gaan.

In geval van een huur van onbepaalde duur, kan de huur alleen opgezegd worden met inachtneming van de in artikel 1737 bepaalde termijnen. De duur van de opzeggingstermijn hangt af van periodes voor welke huur betaald wordt. Wij menen niet dat het nodig is de opzegging aan vormvereisten te onderwerpen. Het zou veel te streng zijn bepaalde vormen op te leggen daar waar de opzeggingstermijn beperkt is tot veertien dagen, of zelfs één dag. Wat niet wegneemt dat de partijen er best aan doen om op te zeggen met een aangetekende brief, ten einde bewijsmoeilijkheden te voorkomen.

Indien de partijen een bepaalde duur overeenkomen, neemt de huur automatisch een einde als die duur verstreken is : de partijen hoeven daartoe geen opzegging meer te betekenen. Het kan door de verhuurder wel nuttig zijn, dit toch te doen indien hij een stilzwijgende wederinhuring wil vermijden. We willen hier opmerken dat de artikelen 1736, 1737 en 1737bis de algemene regeling voor de duur van de huur van onroerende goederen vaststellen. De bijzondere afdelingen over handelshuur en pacht wijken af van de hier voorgestelde regeling. Ook voor de woonhuur stellen we een andere regeling voor. »

Een van de auteurs van het amendement legt er de nadruk op dat het er hem vooral om te doen is een einde te maken aan de menigvuldige plaatselijke gebruiken die trouwens de oorzaak zijn van grote verontrusting en diverse ongelijke behandelingen. Het is verkieslijker een duidelijke termijn voor de huur vast te stellen.

Le Ministre répond que la modification proposée par l'amendement porte en réalité sur les baux à loyer non écrits. Il est exact que l'usage des lieux peut entraîner des différences de traitement, mais il ne faut tout de même pas oublier que ce même usage tient également compte des divers types de baux. De plus, le Ministre estime que, considéré globalement, l'amendement contient des contradictions étant donné que d'une part il impose des restrictions aux parties et que d'autre part il prévoit des possibilités d'extension. Les auteurs devraient au moins indiquer clairement quel système ils aimeraient voir appliquer.

Les auteurs répètent qu'ils aimeraient en premier lieu mettre un terme à l'usage des lieux, à la suite de quoi le Ministre répond que la proposition formulée a en fait un rapport direct avec la définition du bail à loyer à propos de laquelle les mêmes auteurs avaient déjà déposé un amendement qui a été rejeté.

Compte tenu de cet élément, l'amendement est retiré par ses auteurs.

Articles *Squinquies* et *Ssexies*

Des membres ont déposé des amendements visant à insérer un article *Squinquies* et un article *Ssexies*. Bien que ces amendements aient été retirés par leurs auteurs, il en est fait mention dans un souci d'exhaustivité.

I. Insérer un article *Squinquies* (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1738 du même Code est remplacé par un nouvel article, rédigé comme suit :

« § 1^{er}. — Si, à l'expiration d'un bail fait pour un terme déterminé, le preneur reste en possession, sans opposition du bailleur, il est censé continuer à louer le bien dans les mêmes conditions.

La durée et le préavis de congé sont toutefois réglés par les dispositions du présent chapitre.

§ 2. — Les dispositions du § 1^{er} ne s'appliquent pas au bail à ferme et ne portent pas atteinte à l'application des §§ 2 et 7 de la loi sur les baux commerciaux. »

La justification en est libellée comme suit :

« Tout d'abord, le texte de ce nouvel article a été adapté à la nouvelle version que nous proposons pour les articles 1736 et 1737 du Code civil (voir notre amendement proposant un article *5ter* (nouveau)).

Ensuite, ce texte formule mieux et précise les effets d'une tacite reconduction : les mêmes conditions contractuelles restent applicables, sauf pour ce qui concerne la durée et le délai de congé. Les dispositions contractuelles qui dérogent au Code civil sont supprimées et seul subsiste le régime légal,

De Minister doet opmerken dat de door het amendement voorgestelde wijziging in werkelijkheid betrekking heeft op de ongeschreven huurovereenkomsten. Het is juist dat de plaatselijke gebruiken tot diverse behandeling aanleiding kunnen geven, doch bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat dezelfde plaatselijke gebruiken meteen rekening houden met de diverse types van huur. Bovendien is de Minister van mening dat er in het geheel van het amendement contradicties schuilen, vermits er enerzijds aan de partijen beperkingen worden opgelegd, terwijl er anderzijds mogelijkheid is tot uitbreiden. Het amendement zou tenminste duidelijk moeten bepalen welk systeem men in werking wil zien treden.

De auteur van het amendement herhaalt dat het er hem vooral om te doen is een einde te maken aan de plaatselijke gebruiken, waarop de Minister laat opmerken dat het geformuleerde voorstel in feite rechtstreeks verband houdt met de definitie van de huishuur waarvoor dezelfde auteurs een amendement hadden ingediend en dat reeds werd verworpen.

Gelet op deze samenhang wordt het amendement ingetrokken.

Artikelen *Squinquies* en *Ssexies*

Enkele leden hebben amendementen ingediend strekkende tot inlassing van een artikel *Squinquies* en *Ssexies*. Hoewel deze amendementen door hun auteurs werden ingetrokken wordt hiervan volledigheidshalve melding gemaakt.

I. Een artikel *Squinquies* (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, luidende :

« § 1. — Indien de huurder bij het eindigen van een huur, aangegaan voor een bepaalde duur, in het genot blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht onder dezelfde voorwaarden te blijven huren.

De duur en de opzeggingstermijn worden echter geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk.

§ 2. — De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing op de pacht en doen geen afbreuk aan de toepassing van § 2 en § 7 van de wet op de handelshuur. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Vooreerst is de tekst van dit nieuwe artikel aangepast aan de nieuwe versie die we voorstellen voor de artikelen 1736 en 1737 van het Burgerlijk Wetboek (zie ons amendement voor een nieuw artikel *5ter*).

Daarnaast wordt duidelijker en beter geformuleerd wat de gevolgen zijn van een stilzwijgende wederinhuring; dezelfde contractuele voorwaarden blijven gelden, uitgezonderd wat de duur en de opzeggingstermijn betreft. De contractuele bepalingen die afwijken van het Burgerlijk Wet-

qui est dès lors le régime applicable au louage de choses en général, que nous avons proposé au nouvel article 1737; des dispositions particulières sont prévues pour le bail commercial et le bail à ferme et nous proposerons aussi un régime particulier pour le bail à loyer. »

Insérer un article 5sexies (nouveau), libellé comme suit :

« Les articles 1743 à 1751 du même Code sont remplacés par un article nouveau, rédigé comme suit :

Article 1743. — § 1^{er}. En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur et est ainsi tenu par le bail en cours.

Toutefois, si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est pas tenu par les clauses éventuelles du bail en cours qui dérogent aux dispositions en la matière du présent chapitre.

§ 2. Les dispositions du § 1^{er} ne s'appliquent ni aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er}, dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, sont nulles de plein droit. »

Cet amendement est ainsi justifié :

« L'ensemble des dispositions des articles 1743 à 1751 du Code régissant l'aliénation du bien loué, sont particulièrement compliquées. L'expérience des lois temporaires sur les loyers, en vertu desquelles le bénéfice de la prolongation reste acquis au preneur à l'égard de l'acheteur, tandis que l'acheteur peut résilier le bail pour les motifs prévus pour le retrait de la prolongation, s'est avérée très positive.

C'est pourquoi la solution que nous proposons se situe dans la même ligne.

En cas d'aliénation, la personne qui acquiert le bien loué se substitue au bailleur et est subrogée dans tous ses droits et obligations. S'il s'agit d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur est tenu par toutes les clauses contractuelles : durée du bail, réparations, frais et charges, etc. Le bail est, en effet, opposable aux tiers et l'acquéreur doit en respecter toutes les dispositions.

Dans les autres cas, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur reprend automatiquement le bail en cours mais il n'est pas lié par les stipulations contractuelles qui dérogent à la réglementation du Code civil. L'acquéreur ne devra respecter que les seules dispositions de celui-ci.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

boek vervallen, en alleen de wettelijke regeling geldt. Dat is dan de voor onroerende huur in het algemeen de regeling die we nieuw voorstelden in artikel 1737; voor handelshuur en pacht gelden bijzondere bepalingen, en voor woonhuur zullen we ook een bijzondere regeling voorstellen. »

Een artikel 5sexies (nieuw) in te voegen, luidende :

« De artikelen 1743 tot 1751 van hetzelfde Wetboek worden vervangen door een nieuw artikel, luidende :

Artikel 1743. — § 1. In geval van vervreemding van het gehuurde goed treedt de verkrijger volledig in de rechten en plichten van de verhuurder en is zodoende gebonden door de lopende huurovereenkomst.

Wanneer echter de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste datum heeft, is de verkrijger evenwel niet gebonden door eventuele bedingen in de lopende huurovereenkomst die afwijken van de bepalingen ter zake in dit hoofdstuk.

§ 2. De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing op de handelshuur en op de pacht.

§ 3. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1, voor zover dit van toepassing is op de woonhuur, zijn van rechtswege nietig. »

De verantwoording luidt :

« De hele regeling in geval van vervreemding van het gehuurde goed, zoals die was vastgelegd in de oude artikelen 1743 tot 1751, was bijzonder ingewikkeld. De ervaringen uit de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, en de koper de huur kan opzeggen om de redenen, voorzien voor de intrekking van de verlenging van de kontrakten, zijn zeer positief.

De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

In geval van vervreemding treedt degene die het gehuurde goed verwerft in de positie van de verhuurder, met al zijn rechten en plichten. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan, of vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen : de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten enzomeer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden, en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan en geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de regeling van het Burgerlijk Wetboek. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Article 6

Un membre dépose l'amendement suivant :

A. Au § 1^{er}, premier alinéa, de l'article 1752*bis* proposé par cet article, remplacer les mots « celle-ci doit être placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne » par les mots : « celle-ci produit au moins l'intérêt légal, au profit du preneur, et ceci jusqu'à la fin du bail ».

B. Supprimer les troisième et quatrième alinéas du § 1^{er} de l'article 1752*bis* proposé par cet article.

La justification en est rédigée comme suit :

« A. Dispositions impératives

Il n'est nullement nécessaire de soumettre la garantie locative à des dispositions légales impératives.

Dans le cadre du système actuel, le bailleur doit restituer intégralement la garantie en l'absence de dégâts locatifs et d'arriérés en matière de loyer ou de charges locatives. Le locataire ne court aucun risque à moins que le bailleur ne soit de mauvaise foi, mais, dans ce cas, il peut introduire une procédure rapide, simple et gratuite (*cf.* l'article 9 du projet de loi) pour obtenir satisfaction.

Il n'est guère justifié d'instaurer des dispositions impératives dans les circonstances présentes. De telles dispositions devraient être limitées à l'obligation de considérer les intérêts comme acquis au locataire. Le locataire est beaucoup plus intéressé par le fait que sa garantie produit des intérêts et que ceux-ci lui seront remis à l'expiration du bail. Peu lui importe que le mécanisme de la garantie implique l'utilisation d'un compte bloqué ou d'un système du même genre.

B. Injustice sociale

Ce sont surtout les petits propriétaires qui doivent pouvoir disposer immédiatement de la garantie locative pour pouvoir faire réparer les dommages locatifs et remettre leur bien en location. Il arrive très souvent que ces petits propriétaires ne disposent pas des liquidités requises pour faire réparer les dégâts locatifs. En appliquant le projet de loi sous sa forme actuelle, il pourrait se passer plusieurs mois avant que l'expert n'ait déposé son rapport et que le tribunal ne se soit prononcé.

C. Aspects économiques

Le ralentissement des travaux de restauration aura des conséquences immédiates pour le secteur immobilier, qui traverse dès à présent une crise très grave.

De plus, cette disposition impérative pourrait favoriser la taudisation du patrimoine existant.

Artikel 6

Een lid dient volgend amendement in :

A. In § 1, eerste lid, van artikel 1752*bis*, voorgesteld door dit artikel, de woorden « moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas » te vervangen door de woorden : « brengt deze som ten minste de wettelijke interest op, ten voordele van de huurder, en dit tot het einde van de huurovereenkomst ».

B. In § 1, het derde en het vierde lid van artikel 1752*bis*, voorgesteld door dit artikel, te schrappen.

De verantwoording luidt :

« A. Dwingende bepalingen

Er is geen enkele noodzaak of behoefte om de huurwaarborg aan dwingende wettelijke bepalingen te onderwerpen.

In het thans vigerende stelsel moet de verhuurder de waarborg teruggeven in zijn totaliteit als er geen huurschade werd aangericht en er geen achterstallige betalingen zijn van huurgeld of van huurlasten. De huurder loopt geen risico tenzij er kwade trouw is vanwege de verhuurder, maar in dit geval kan hij een snelle, eenvoudige en kosteloze procedure instellen (*cf.* artikel 9 van het wetsontwerp) om genoegdoening te krijgen.

Dwingende voorschriften invoeren is in de gegeven omstandigheden weinig zinvol. Indien dwingende wetsvoorzieningen zouden ingevoerd worden, dan zouden deze zich dienen te beperken tot de verplichting dat de interesten aan de huurder verworven zijn. De huurder stelt meer belangstelling in het feit dat zijn waarborg interest opbrengt en dat hij deze interest zal verkrijgen bij het beëindigen van de huurovereenkomst. Of het waarborgmechanisme werkt bij middel van een geblokkeerde rekening of iets dergelijks, zal hem geen zorg zijn.

B. Sociale onrechtvaardigheid

Het zijn voornamelijk de kleine eigenaars die onmiddellijk over de huurwaarborg moeten kunnen beschikken om de huurschade te laten herstellen en het eigendom terug te kunnen verhuren. Deze kleine eigenaars beschikken zeer vaak niet over het nodige gerede geld om de huurschade te laten herstellen. Door het huidige wetsontwerp kunnen er verschillende maanden verlopen alvorens de deskundige zijn verslag heeft ingediend en alvorens de rechtbank uitspraak heeft gedaan.

C. Economische aspecten

De vertraging van de herstellingswerken zal onmiddellijke gevolgen hebben voor de bouwsector, die nu reeds een zeer zware crisis doormaakt.

Verder zou deze imperatieve regeling de verkrotting van het bestaand patrimonium in de hand werken.

D. Disproportion

Tout bailleur met à la disposition du preneur un bien d'une assez grande valeur, qui dépasse souvent un ou plusieurs millions de francs. Il demande en contrepartie une garantie de quelques milliers de francs seulement.

La proportion entre la garantie locative et la valeur vénale est tout au plus de 1 à 100. Cette proportion est vraiment minime par rapport à d'autres garanties, comme celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la location de vêtements, de voitures, de téléviseurs, etc.

Le projet actuel aggrave encore la situation du bailleur, et ce à un moment où les experts constatent que les dégâts locatifs augmentent sensiblement par rapport au loyer.

E. Insécurité

Bien que ce soit illégal, d'assez nombreux locataires retiennent les derniers mois de location, de même que les provisions pour frais communs, sans que le bailleur puisse y réagir à temps.

En fait, il perd ainsi tout ou partie de la garantie locative. En vertu du projet, le bailleur ne pourra pas imputer immédiatement les loyers arriérés sur la garantie. Encore une fois, ce sera le petit propriétaire qui sera touché.

F. Procédure dilatoire

— L'expertise judiciaire peut, dans le meilleur des cas, se terminer après quelques semaines, mais il est impossible dans la pratique de clôturer les comptes communs (par exemple, les frais de chauffage) à bref délai, du moins pour ce qui est des immeubles à appartements multiples. Dans l'intervalle, le bailleur devra attendre la libération de la garantie, ou bien il n'en obtiendra qu'une libération partielle en raison de jugements successifs.

— La procédure proposée favorise les mauvais payeurs. En effet, en l'absence de dégâts locatifs et de retard dans le paiement du loyer, la garantie sera immédiatement versée au locataire. Mais dans le cas contraire, le locataire n'a aucun intérêt à faire débloquer la garantie, car de toute manière, il n'en récupérera rien ou pratiquement rien étant donné les dégâts locatifs ou les retards de paiement, alors que dans l'intervalle, la garantie (qui ne lui revient plus) lui rapporte des intérêts.

G. Incohérence

Lors de la conclusion du bail, il est d'usage que le bailleur réclame le paiement de la garantie, tandis que les banques, pour ouvrir un « compte-garantie » réclament un contrat signé.

Lors de la signature du bail, la garantie serait donc remise en espèces au bailleur contre reçu et celui-ci remettrait cette somme à la banque pour être versée sur un compte bloqué.

D. Wanverhouding

Elke verhuurder levert aan de huurder een goed dat een vrij grote waarde heeft, vaak meer dan één of meerdere miljoenen. Hij vraagt hiervoor een waarborg van slechts enkele duizenden franken.

De verhouding tussen de huurwaarborg en de venale waarde is hoogstens 1 op 100. Verhoudingsgewijze is dit zeer miniem t.o.v. andere waarborgen, zoals b.v. water, gas, electriciteit, telefoon, verhuring van kleding, autoverhuring, T.V.-verhuur, enz.

Het huidige ontwerp verslechtert nog de situatie van de verhuurder en dit op een ogenblik dat experten vaststellen dat de huurschade toeneemt t.o.v. de huurprijs.

E. Onzekerheid

Hoewel het onwettig is, houden vrij veel huurders de laatste maanden huur in, alsook de provisies voor gemeene kosten, zonder dat de verhuurder hier tijdig kan op reageren.

In feite verliest hij also een deel of het geheel van de huurwaarborg. Door het huidige wetsontwerp zal de verhuurder de achterstallige huur niet onmiddellijk kunnen verrekenen met de waarborg. Nogmaals wordt de kleine eigenaar hier getroffen.

F. Vertragende procedure

— De gerechtelijke expertise kan in het beste geval na enkele weken afgewikkeld zijn, maar het is in de praktijk onmogelijk, althans bij appartementsgebouwen, om de gemeenschappelijke rekeningen (b.v. verwarmingskosten) op korte termijn af te sluiten. Inmiddels zal de verhuurder moeten wachten op de vrijmaking van de waarborg, of zal hij met opeenvolgende vonnissen de gedeeltelijke vrijmaking moeten bekomen.

— De voorgestelde procedure bevoordelt de slechte betalers. Inderdaad, indien er geen huurschade is of geen achterstal in huurbetaling, zal de waarborg onmiddellijk worden overgemaakt aan de huurder. Maar in het tegenovergestelde geval heeft de huurder er geen enkel belang bij om de waarborg te laten deblokken. Hij zal van deze waarborg toch niets of nauwelijks nog iets terugtrekken, gezien de huurschade en de achterstallige betalingen, maar inmiddels blijft de waarborg (die hem niet meer toebehoort) hem wel intresten opleveren.

G. Inkoherentie

Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is het gebruikelijk dat de verhuurder de betaling van de huurwaarborg vraagt, terwijl de banken om een « waarborg-rekening » te openen, voorlegging vragen van een getekende huurovereenkomst.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst zou de huurwaarborg tegen kwijting in speciën aan de verhuurder moeten overhandigd worden, dewelke deze som dan naar de bank zou brengen om ze aldaar op een geblokkeerde rekening te storten.

Puisque le bailleur se voit remettre la garantie lors de la signature du contrat, on peut se demander pourquoi il ne pourrait pas la conserver, ou la verser sur son compte bancaire personnel avec l'obligation de servir les intérêts au locataire.

L'interdiction de conserver la garantie ne peut s'expliquer que par une présomption de malhonnêteté dans le chef du bailleur. Il serait particulièrement regrettable qu'un texte de loi se fonde sur pareille présomption.

On pourrait trouver une autre explication dans la crainte de l'insolvabilité du bailleur. Ce risque est minime, car le bailleur est généralement le propriétaire du bien loué et celui-ci constitue une garantie suffisante de solvabilité.

H. Contradictoire

Le Ministre de la Justice a lui-même déclaré que :

— Les abus en matière de garantie locative sont peu fréquents.

— Le montant de cette garantie est souvent insuffisant pour couvrir les dommages causés par le locataire.

— Il n'y a aucune raison de déroger au droit commun en cette matière.

— Il fallait laisser les parties libres à cet égard.

Le projet à l'examen est en totale contradiction avec la déclaration du Ministre :

— Il contient des dispositions impératives.

— Il déroge au droit commun.

— Il porte atteinte à la liberté des parties en ce qui concerne la restitution de la garantie locative.

— On légifère pour des cas exceptionnels.

I. Sans nuance

Le projet ne fait pas de différence en matière de location entre les biens meublés et non meublés. Les biens meublés sont souvent donnés en location pour de brèves périodes de sorte que, dans ce dernier cas, la procédure complexe à mettre en œuvre pour fixer et restituer ladite garantie frise tout simplement le ridicule.

C'est pour toutes ces raisons que nous proposons de modifier cet article. »

Un membre rappelle que la notion de « cautionnement » appliquée aux contrats de louage est inconnue du Code civil.

Il estime d'ailleurs qu'il n'est pas souhaitable d'en donner deux définitions et qu'il est finalement préférable de reprendre la notion telle qu'elle est définie à l'article 23 de la loi sur les contrats de travail et explicitée par la jurisprudence.

Aangezien de verhuurder bij de ondertekening van de huur-overeenkomst de waarborgsom in handen krijgt, kan men zich de vraag stellen waarom hij deze niet zou mogen behouden, of op zijn persoonlijke bankrekening zou mogen storten, met de verplichting de intresten aan de huurder over te maken.

Het verbod om de waarborg te behouden kan enkel verklaard worden door het vermoeden dat de verhuurder doorgaans oneerlijk zou zijn. Het is bijzonder ergelijk dat een wettekst zich op dit vermoeden zou baseren.

Een andere verklaring zou kunnen gezocht worden in de vrees voor insolventie van de verhuurder. Deze kans is zeer klein, omdat de verhuurder doorgaans eigenaar van het verhuurde eigendom is en dit laatste een voldoende waarborg is voor zijn solvabiliteit.

H. Tegenstrijdig

De Minister van Justitie heeft zelf verklaard :

— Dat misbruiken inzaken huurwaarborg weinig frequent zijn.

— Dat het bedrag van deze waarborg vaak onvoldoende is om de huurschade te dekken.

— Dat er geen reden voorhanden is om terzake af te wijken van het gemeen recht.

— Dat men de partijen vrij moest laten inzake de huurwaarborg.

Het huidige wetsontwerp is volledig in tegenspraak met de verklaring van de Minister :

— Er worden dwingende bepalingen voorzien.

— Men wijkt af van het gemeen recht.

— Men vertrapt de vrijmaking van de huurwaarborg.

— Men legifereert voor uitzonderlijke gevallen.

I. Ongenuanceerd

Men maakt in het wetsontwerp geen onderscheid tussen de verhuring van gemeubelde of ongemeubelde eigendommen. Gemeubelde eigendommen worden vaak voor korte perioden verhuurd, zodat de ingewikkelde procedure van het vastleggen en vrijmaken van de huurwaarborg in dit geval gewoon lachwekkend is.

Om al deze redenen wordt voorgesteld het artikel te wijzigen. »

Een lid herinnert eraan dat het begrip « borgtocht » zoals bedoeld met betrekking tot de huurovereenkomsten nog niet in het Burgerlijk Wetboek is vervat.

Het is trouwens van mening dat het niet wenselijk is twee definities ervan te geven en het tenslotte verkieslijk is het begrip over te nemen zoals het is gedefinieerd door artikel 23 van de wet op de arbeidsovereenkomsten en nader is

Cette définition n'a d'ailleurs jamais donné lieu à la moindre contestation.

Le Ministre ne peut retenir cette suggestion qui aurait pour effet d'introduire dans le Code civil un texte emprunté au droit social. Cela aurait pour conséquence immédiate que la jurisprudence des tribunaux du travail, qui est étrangère à la matière traitée, serait également prise en considération.

Un membre demande quelle peut bien être encore, dans le cadre de cette disposition, la signification de ce qu'on appelle la garantie bancaire, qui est très souvent appliquée.

Le Ministre répond que ce système ne peut être considéré comme une garantie au sens de l'article 6.

Le préopinant en conclut que la garantie visée à l'article 6 sera donc obligatoirement une somme d'argent.

Dans le même ordre d'idées, un membre demande si cette disposition exclut donc le dépôt d'actions ou d'obligations. A ce propos, il convient de noter qu'il règne à cet égard une grande confusion, puisque certains bailleurs considèrent que les dividendes ou les intérêts des titres reviennent au propriétaire.

On fait observer que la disposition de l'article 6 doit être comprise dans son contexte, puisqu'elle ne concerne qu'une « garantie » consistant en une somme d'argent.

Au sujet du dernier alinéa du § 1^{er} de l'article 6, un membre craint que l'accord écrit dont il y est question ne soit antidaté afin de pouvoir être inclus dans le contrat lui-même. Pour que les choses soient bien claires, la Commission décide d'ajouter au dernier alinéa en question, après « un accord écrit », les mots « établi postérieurement à la conclusion du bail ».

Les amendements mentionnés au début de la discussion de cet article sont rejetés à l'unanimité des 14 membres présents.

D'autres membres déposent les amendements suivants :

A. Remplacer les deux premiers alinéas du § 1^{er} de l'article 1752bis, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Lorsque le locataire donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent et ne peut en aucun cas excéder six mois de loyer.

En l'absence de clause écrite, la somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer de base.

A l'expiration de chaque période de trois ans, le bailleur peut exiger que la garantie soit adaptée au loyer dû à ce moment-là.

geëxpliciteerd door de rechtspraak. Deze definitie heeft trouwens nooit aanleiding gegeven tot enige betwisting.

De Minister kan het met de suggestie niet eens zijn dat een tekst in het Burgerlijk Wetboek zou worden overgenomen die zijn oorsprong vindt in het sociaal recht. Dit zou meteen tot gevolg hebben dat de jurisprudentie van de arbeidsrechtbank die aan de behandelde materie vreemd is ook hier in aanmerking zou worden genomen.

Een lid vraagt welke in het kader van deze bepaling nog de betekenis is van de zogenaamde bankwaarborg die zeer vaak wordt toegepast.

De Minister antwoordt hierop dat dergelijke regeling niet kan worden beschouwd als een waarborg door artikel 6 bedoeld.

Bovengenoemd lid leidt hieruit af dat de waarborg waarvan sprake in artikel 6 bijgevolg verplichtend moet bestaan uit een som geld.

Hierbij aansluitend vraagt een lid of dan ook het neerleggen van aandelen of obligaties door deze bepaling wordt uitgesloten. Bij deze gelegenheid moet immers worden opgemerkt dat ter zake grote verwarring bestaat vermits sommige verhuurders de mening zijn toegedaan dat de dividenden of interesten van de titels aan de eigenaar toekomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat de bepaling van artikel 6 in zijn kontekst moet worden begrepen vermits hij alleen betrekking heeft op een « waarborg » die bestaat uit een som geld.

Met betrekking tot het laatste lid van § 1 van artikel 6 spreekt een lid de vrees uit dat het schriftelijk akkoord waarvan sprake zou worden geantidateerd en aldus zou kunnen worden opgenomen in de huurovereenkomst zelf. Ten einde duidelijkheid te scheppen beslist de Commissie na de woorden in dat laatste lid « schriftelijk akkoord » de woorden toe te voegen : « opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst ».

De amendementen vermeld bij de aanvang van de bespreking van dit artikel worden verworpen met eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Andere leden leggen volgende amendementen neer :

A. De tweede eerste leden van § 1 van artikel 1752bis, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« § 1. Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die in geen geval meer bedragen dan de voor zes maanden verschuldigde basishuurprijs.

Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor één maand verschuldigde basishuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de verhuurder eisen dat de waarborg wordt aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

La somme d'argent qui constitue la garantie doit être déposée au nom du preneur, selon les modalités fixées par le Roi, dans une banque ou une caisse d'épargne.

Les intérêts sont acquis au preneur. »

B. Au même article 1752bis insérer un § 1^{er}bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}bis. Lorsque le preneur donne une garantie au sens du § 1^{er}, il peut exiger du bailleur qu'il verse une garantie du même montant pour assurer le respect de ses obligations.

Les dispositions du § 1^{er} s'appliquent en l'espèce. »

C. Ajouter *in fine* du § 2 du même article 1752bis, les mots « de plein droit ».

Les auteurs de l'amendement le justifient en ces termes :

« Nous estimons, en ce qui concerne la garantie donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations, qu'il faut tout d'abord stipuler que cette garantie doit consister en une somme d'argent. Sinon, les dispositions de cet article seront souvent éludées. Il faut également limiter le montant maximum de la garantie : trois mois de loyer lorsqu'une clause écrite le prévoit, un mois de loyer si aucune clause écrite concernant la garantie n'a été signée.

Les intérêts produits par la somme versée en garantie doivent être acquis au preneur; en effet, cette somme lui appartient tant qu'il n'est pas établi qu'il a causé des dégradations qu'il est tenu de réparer. Pour éviter que la garantie ne perde pratiquement toute valeur par suite de l'érosion monétaire, nous créons le droit, dans le chef du bailleur, de faire adapter tous les trois ans le montant de celle-ci au loyer actualisé.

Le preneur n'est pas le seul à avoir des obligations; le bailleur en a lui aussi : garantir la paisible jouissance du bien loué, délivrer le logement en bon état d'entretien, effectuer les réparations.

C'est pourquoi le second paragraphe dispose que si le preneur paie une garantie, le bailleur est tenu pour sa part de verser une garantie de même montant. Elle est soumise aux mêmes procédures que celles s'appliquant à la garantie du preneur : le montant peut être adapté tous les trois ans, elle est mise en dépôt dans une institution financière, les intérêts reviennent au bailleur, le preneur bénéficie d'un privilège sur la somme déposée.

De cette manière, le preneur aura l'assurance de pouvoir faire valoir ses droits.

Nous proposons enfin de considérer comme totalement nulles les dispositions contractuelles contraires. »

Le Ministre fait observer que l'amendement en A diffère du projet puisqu'il exclura d'autres formes sans que celles-ci soient impératives. Le texte du projet est beaucoup plus précis.

De som geld die de waarborg vormt, moet op naam van de huurder op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven bij een bank of bij een spaarkas.

De rente vervalt aan de huurder. »

B. In hetzelfde artikel 1752bis een nieuwe § 1bis in te voegen, luidende :

« § 1bis. Indien de huurder een waarborg stelt, zoals bedoeld in § 1, kan hij eisen dat de verhuurder op dezelfde wijze een even grote som stort als waarborg voor het nakomen van zijn verplichtingen.

De bepalingen van § 1 zijn van toepassing. »

C. In § 2 van hetzelfde artikel 1732bis het woord « nietig » te vervangen door de woorden « van rechtswege nietig ».

De verantwoording luidt :

« Wij menen dat, i.v.m. de waarborg die door de huurder gesteld wordt ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, vooreerst moet bepaald worden dat die waarborg moet bestaan in een som geld. Anders zullen de bepalingen van dit artikel veelvuldig ontweken worden. Verder moet ook een maximumgrens gesteld worden aan de waarborg : drie maanden huur indien dat zo schriftelijk wordt overeengekomen, één maand huur indien er geen schriftelijk beding over de waarborg ondertekend werd.

De rente die de waarborgsom oplevert, moet toekomen aan de huurder : het blijft immers zijn geld, zolang niet uitgemaakt werd dat hij schade heeft aangericht die hij moet vergoeden. Om te vermijden dat de waarborgsom na verloop van tijd, door de muntontwaarding, zo goed als waardeloos wordt, creëren wij in hoofde van de verhuurder het recht om de waarborgsom elke drie jaar te doen aanpassen aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

Niet alleen de huurder heeft verplichtingen, ook de verhuurder heeft er : het rustig huurgenot garanderen, de woning afleveren in goede staat van onderhoud, herstellingen uitvoeren.

Daarom stellen we in de tweede paragraaf dat, als de huurder een waarborg betaalt, de verhuurder een even grote waarborgsom moet storten. Dezelfde procedures zijn daarbij toepasselijk als voor de waarborg van de huurder : de som kan driejaarlijks aangepast worden, zij wordt bij een financiële instelling in bewaring gegeven, de rente is voor de verhuurder, de huurder krijgt een voorrecht op de som.

Op deze manier zal de huurder verzekerd zijn dat hij zijn rechten zal kunnen doen gelden.

Tenslotte stellen wij de volstrekte nietigheid voor van de contractueel strijdige bepalingen. »

De Minister laat opmerken dat althans het amendement sub A verschillend is van het ontwerp vermits het andere vormen zal uitsluiten zonder dat deze van dwingend recht zouden zijn. De tekst van het ontwerp is veel precieser.

Un membre s'oppose à l'obligation d'imposer une somme d'argent parce que cela ira souvent à l'encontre des intérêts du preneur, la somme ainsi imposée pouvant être assez élevée dans certains cas.

Un autre membre fait observer que le § 1^{er} de l'article 1752bis proposé par le projet renferme le terme « habitation principale ». Or, cette notion n'a pas encore été définie en droit civil. Il faudrait combler cette lacune.

C'est pourquoi un autre membre propose d'insérer au § 1^{er} le texte suivant :

« Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. »

L'amendement dont question ci-dessus en A est rejeté par 12 voix contre 3; l'amendement en B est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention et l'amendement mentionné en C est rejeté par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

Les alinéas 1^{er}, 2 et 3 du § 1^{er} sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

Le quatrième alinéa du § 1^{er}, amendé par l'insertion des mots « établi postérieurement à la conclusion du bail », est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

La proposition de compléter l'article par un alinéa nouveau contenant la définition de la notion de résidence principale, est adoptée par 13 voix et 1 abstention.

Le § 2 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 6 amendé est adopté par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 7

Le Ministre déclare d'emblée que deux attitudes peuvent être adoptées à l'égard de cet article : ou bien l'on s'en tient au texte proposé par le projet, ce qui entraîne le retrait des amendements, ou bien la Commission rejette l'article dans son ensemble, avec comme conséquence le maintien de la situation existante.

Un membre est d'avis qu'il vaut mieux rejeter l'article, parce qu'il peut effectivement donner lieu à de nombreuses difficultés, notamment lorsqu'il dispose que le précompte immobilier peut être mis à la charge du preneur « dans la mesure où il est imputable sur l'impôt sur les revenus dû par le propriétaire ». Ce texte étant manifestement applicable

Een lid verzet zich tegen de verplichting om een som geld op te leggen omdat dit vaak zal indruisen tegen de belangen van de huurder daar het aldus opgelegde bedrag in sommige gevallen vrij belangrijk kan zijn.

Een ander lid laat opmerken dat in § 1 van het door het ontwerp voorgestelde artikel 1752bis het begrip « hoofdverblijfplaats » wordt vermeld. Dit begrip is evenwel nog niet gedefinieerd in het burgerlijk recht. Deze leemte zou moeten worden opgevuld.

Een ander lid stelt daarom voor in § 1 volgende tekst in te lassen :

« Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Het amendement waarvan hierboven sprake onder A wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3, het amendement sub B wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding en het amendement vermeld onder C wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Het eerste, tweede en derde lid van § 1 worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het vierde lid van § 1, geamendeerd door inlassing van de woorden : « opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst », wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het voorstel tot aanvulling met een nieuw lid inhoudende de omschrijving van het begrip « hoofdverblijfplaats » wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

§ 2 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 6 geamendeerd wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 7

Van meetaf aan verklaart de Minister dat er ten aanzien van dit artikel twee houdingen mogelijk zijn : ofwel wordt de tekst ervan zoals voorgesteld door het ontwerp ongewijzigd behouden waaruit volgt dat de bij dit artikel ingediende amendementen zouden worden ingetrokken, ofwel kan de Commissie het artikel in zijn geheel verwerpen, hetgeen tot gevolg heeft dat de thans bestaande toestand wordt gehandhaafd.

Een lid is van mening dat het inderdaad beter is het artikel te verwerpen omdat het aanleiding kan geven tot vele moeilijkheden, inzonderheid waar wordt bepaald dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder mag worden gebracht « voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting welke de eigenaar verschuldigd is ». Daar

aux baux commerciaux, il sera une source de contestations dans cette matière également. On peut mettre sérieusement en doute le point de savoir si finalement, cette disposition sera à l'avantage du preneur.

Deux amendements sont déposés à cet article :

Premier amendement

A l'article 1756bis, proposé par cet article, remplacer le § 1^{er} par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur. »

Deuxième amendement

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Article 1756bis. — § 1^{er}. Le précompte immobilier imputable sur les revenus afférents au logement donné en location ne peut pas être mis à charge des preneurs.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles de plein droit. »

En voici la justification :

« Le précompte immobilier est un impôt sur le revenu de la location d'un bien.

Le raisonnement selon lequel les centimes additionnels provinciaux et communaux seraient utilisés au seul bénéfice des locataires est faux. Le fait, pour les communes, d'être bien équipées au niveau des services, qu'il s'agisse d'une voiture en bon état, de l'éclairage public, des infrastructures sportives et culturelles, etc., augmente la valeur des habitations situées sur leur territoire. Qui plus est, le locataire doit généralement payer pour pouvoir utiliser certains de ces équipements.

Dans la plupart des cas, il est tenu compte, pour fixer le montant d'un loyer, des charges y afférentes que doit supporter le propriétaire.

Mais il y a un argument pratique supplémentaire : le locataire peut difficilement contrôler la manière dont le précompte immobilier est ventilé, étant donné que l'avertissement-extrait de rôle du bailleur ne contient aucune indication à propos de la répartition des impôts frappant les différents biens immobiliers dont il est éventuellement propriétaire. »

L'auteur du deuxième amendement souligne qu'il est extrêmement important pour les parties de savoir à quoi s'en tenir. L'article 7 du projet aura pour conséquence que le locataire ne saura jamais exactement à quoi il s'engage, puisque le précompte immobilier dépend pour une grande part des décisions, qui varient, des administrations communales.

Dans le même ordre d'idées, un membre fait remarquer qu'il est fréquent que le propriétaire n'habite pas la même commune que son locataire, de sorte qu'ils est en tout cas

deze tekst blijkbaar eveneens van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten zal hij ook in deze materie een bron zijn van vele betwistingen. Of tenslotte deze bepaling in het voordeel van de huurder zal uitvallen, kan ernstig worden betwijfeld.

Twee amendementen worden op dit artikel ingediend :

Eerste amendement

In artikel 1756bis, voorgesteld door dit artikel, § 1, te vervangen als volgt :

« § 1. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gebracht. »

Tweede amendement

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning mag niet ten laste gelegd worden van de huurders.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

De verantwoording luidt :

« De onroerende voorheffing is een belasting op het inkomen uit de verhuring van een goed.

De redenering als zouden de provinciale en gemeentelijke opcentiemen uitsluitend gebruikt worden voor diensten aan de huurder gaat niet op. Door goede dienstverlening in een gemeente, gaande van goede wegen, openbare verlichting tot sport- en culturele infrastructuur, enz., verhoogt ook de waarde van de woningen in die gemeente gelegen. Bij gebruik van bepaalde van deze voorzieningen is meestal de huurder verplicht ervoor te betalen.

Bij de prijsbepaling van een woongelegenheden wordt meestal rekening gehouden met de lasten die de eigenaar draagt voor zijn goed.

Een bijkomend praktisch argument : de controle op de opsplitsing is moeilijk te maken door de huurder omdat op het belastingaanslagbiljet van de verhuurder er geen opsplitsing gemaakt wordt voor de belasting van de verschillende onroerende goederen waarvan hij mogelijk eigenaar is. »

De auteur van het tweede amendement legt er de nadruk op dat het voor de partijen uiterst belangrijk is te weten waaraan ze zich te houden hebben. Artikel 7 van het ontwerp zal immers tot gevolg hebben dat de huurder nooit juist zal weten waartoe hij zich verbindt vermits de onroerende voorheffing voor een groot deel afhangt van de wisselende beslissingen van de gemeentebesturen.

Hierbij aansluitend doet een lid opmerken dat het zich dikwijls voordoet dat de eigenaar niet woonachtig is in dezelfde gemeente dan zijn huurder zodat het voor de huur-

difficile pour celui-ci de connaître les centimes additionnels communaux.

Un autre membre attire l'attention de la Commission sur le fait que les dispositions de l'article 7 constituent un précédent dangereux. L'article a pour effet de créer la possibilité légale de faire payer par le locataire une partie des impôts du propriétaire. Cela pourrait conduire à l'avenir à d'autres glissements fiscaux du même genre.

Enfin, un membre suggère de mentionner dans le texte que la partie du précompte immobilier mise à charge du locataire ne pourra dépasser un mois de loyer.

Quelques membres déposent l'amendement suivant :

Compléter le § 1^{er} de l'article 1746bis, proposé par cet article, par les mots : « lorsqu'il s'agit d'un logement constituant son habitation principale ».

Justification

« L'exposé des motifs dit explicitement que cet article « inséré dans la section II, concerne uniquement les baux à loyer », ce qui, dans l'esprit du projet, veut dire les « baux d'habitation » ou de « logement », à l'exclusion des baux commerciaux ou « de bureaux » ou analogues.

Or, si la question est clairement résolue pour les baux commerciaux, car ils font l'objet de la section IIbis du Code civil, et ne sont donc à coup sûr pas visés par l'article 7 (1756bis), cette question est beaucoup moins claire pour les baux de bureaux, d'usine et analogues.

La confusion provient du fait que dans les projets précédents (n° 120, etc.) la section II avait été renumérotée section Ibis avec un nouvel intitulé, à savoir « baux d'habitation » et l'article 1756bis avait été volontairement placé dans cette section Ibis, ce qui excluait nécessairement son application à tous les autres baux, y compris donc les « baux de bâtiments » (bureaux par exemple) qui faisaient l'objet d'une nouvelle section du Code civil.

Ces distinctions et nouveautés n'étant pas reprises dans le projet actuel, il convient de revenir à l'idée de départ en spécifiant dans le corps de l'article 1756bis ce à quoi il s'applique exactement.

Tel est le but de la phrase à ajouter au texte du projet. »

Suite à la discussion qui a précédé, les auteurs retirent leur amendement.

Quant aux amendements déposés au début de la discussion, le premier est rejeté par 10 voix contre 2, tandis que le second est retiré par son auteur.

der dan in elk geval moeilijk is de gemeentelijke opcentiemen te kennen.

Een ander lid vestigt de aandacht van de Commissie erop dat de bepalingen van artikel 7 een gevaarlijk precedent uitmaken. Het komt erop neer dat de wettelijke mogelijkheid wordt geschapen om een gedeelte van de belastingen van de verhuurder te laten betalen door de huurder. Dit zou in de toekomst aanleiding kunnen geven tot gelijkaardige fiscale verschuivingen.

Tenslotte suggereert een lid nog in de tekst op te nemen dat het gedeelte van de onroerende voorheffing dat ten laste gelegd wordt van de huurder, maximaal één maand huur zou mogen bedragen.

Enkele leden dienen het volgende amendement in :

Paragraaf 1 van artikel 1756bis, voorgesteld door dit artikel, aan te vullen als volgt : « wanneer het gaat om een woning die tot zijn hoofdverblijf dient ».

Verantwoording

« In de memorie van toelichting wordt uitdrukkelijk gesteld dat « dit artikel is opgenomen in afdeling II en enkel betrekking heeft op de huur van woningen », hetgeen in de geest van het ontwerp wil zeggen « de huur van woonhuizen » of van « woongelegenheden », met uitsluiting van de handelshuur of de huur van kantoren of soortgelijke huurovereenkomsten.

Dit probleem is duidelijk opgelost voor de handelshuur, aangezien deze wordt geregeld in de tweede afdeling van het Burgerlijk Wetboek en zij valt dus stellig niet onder artikel 7 (1756bis). De kwestie is veel minder duidelijk voor de huur van kantoren, fabrieken en soortgelijke huurovereenkomsten.

De verwarring is hieraan te wijten dat in de vorige ontwerpen (nr. 120, enz.) de tweede afdeling was vernummers tot de eerste afdeling met een nieuw opschrift, namelijk « woonhuur » en artikel 1756bis was opzettelijk ondergebracht in afdeling Ibis, wat onvermijdelijk de toepassing ervan uitsloot op elke andere huur, met inbegrip van « de huur van gebouwen » (kantoren bijvoorbeeld) die geregeld was in een nieuwe afdeling van het Burgerlijk Wetboek.

Daar dat onderscheid en die nieuwigheden niet worden overgenomen in het voorgelegde ontwerp, moet worden teruggekeerd tot de uitgangsgedachte, door in artikel 1756bis zelf aan te geven waarop het juist van toepassing is.

Dat is het doel van de volzin waarmee de tekst van het ontwerp moet worden aangevuld. »

Ingevolge de bespreking die daaraan is voorafgegaan trekken de auteurs het amendement in.

Wat betreft de amendementen bij de aanvang van deze bespreking ingediend, wordt het eerste verworpen met 10 stemmen tegen 3, terwijl het tweede door zijn auteur wordt ingetrokken.

Quelques membres déposent l'amendement suivant :

Remplacer l'article 7 par le texte suivant :

« Article 1756bis. — § 1^{er}. Le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles de plein droit. »

En voici la justification : « Il va de soi que les impôts sur la propriété doivent être payés par le propriétaire et ne peuvent être mis à charge du preneur. Il est naturellement inexact d'affirmer que les centimes additionnels provinciaux et communaux ne constituent pas des impôts frappant le revenu du propriétaire. Il est de notoriété publique que le montant du loyer d'une habitation est notamment déterminé par l'implantement de celle-ci et l'infrastructure dont le preneur pourra bénéficier. Le loyer et par conséquent le revenu du propriétaire seront d'autant plus élevés que l'infrastructure à laquelle une habitation est raccordée sera de meilleure qualité. En conséquence, il n'est que normal que le propriétaire supporte la totalité du précompte immobilier. Si ce n'était pas le cas, le preneur devrait payer deux fois pour pouvoir utiliser l'infrastructure mise à sa disposition : une première fois sous la forme d'un loyer plus élevé et une seconde sous la forme d'un impôt.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre propose d'indiquer clairement dans le texte que si une partie du précompte immobilier est mise à la charge du preneur, elle ne peut dépasser un mois de loyer. Cette suggestion est contestée, car on pourrait en déduire que le propriétaire se croirait toujours obligé de mettre ce précompte immobilier à charge de son locataire, ce qui serait en défaveur de ce dernier.

Cette dernière proposition est rejetée par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 7bis

Plusieurs amendements sont ensuite déposés qui visent à insérer un article 7bis.

Le premier de ces amendements est rédigé comme suit :

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

« § 1^{er}. 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;

Enkele leden dienen het volgende amendement in :

Het artikel 7 te vervangen als volgt :

« Artikel 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het geduurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1 zijn van rechtswege nietig. »

De verantwoording luidt : « Het is vanzelfsprekend dat de belastingen op de eigendom door de eigenaar moeten betaald worden, en niet mogen afgewenteld worden op de huurder. Het is natuurlijk onjuist te stellen dat de provinciale en gemeentelijke opcentiemen geen belastingen zijn op het inkomen van de eigenaar. Iedereen weet dat de huurprijs van een woning mee bepaald wordt door de ligging en door de infrastructuur waarvan de huurder zal kunnen genieten. Hoe beter de voorzieningen zijn waarop een woning is aangesloten, des te hoger zal de huur en dus ook het inkomen van de eigenaar liggen. Het is dan ook heel normaal dat de eigenaar de hele onroerende voorheffing betaalt. Zoniet zou de huurder tweemaal moeten betalen voor de voorzieningen waarvan hij geniet : eens in de vorm van een hogere huur, en eens in de vorm van belastingen.

Dit amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3.

Een lid stelt voor dat in de tekst duidelijk zou worden bepaald dat bij eventuele aanrekening van de onroerende voorheffing deze niet meer mag bedragen dan één maand huur. Hiertegen rijst verzet omdat er zou kunnen worden uit afgeleid dat de verhuurder zich altijd zou verplicht achten die onroerende voorheffing aan te rekenen, wat ten nadele van de huurder zou uitvallen.

Dit laatste voorstel wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 7bis

Meerdere amendementen werden ingediend strekkende tot inlassing van een artikel 7bis.

Een eerste amendement luidt als volgt :

Een artikel 7bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1. Indien de huur betrekking heeft op een woning die de huurder tot hoofdverblijf 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) 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 deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

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 par 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 ou 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 ou l'hospitalisation, d'affecter au 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 de motifs. 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.

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) 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 geeft, 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 opneming 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 openbare gezondheid en 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.

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.

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 p.c. au 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. »

L'auteur de l'amendement souligne que celui-ci prévoit des limitations en ce qui concerne la durée du bail et ce dans le cadre du rétablissement de la liberté contractuelle visé par le projet de loi. Il souligne qu'il est justifié de permettre au bailleur de donner congé à un preneur aussi bien lorsque le contrat a été conclu pour une durée indéterminée que lorsqu'il l'a été pour une durée déterminée. Toutefois, il faut que le congé soit motivé et il ne peut être donné que dans les circonstances prévues par l'amendement. Si le congé n'est pas motivé, le preneur a le droit de demander une prorogation du contrat au bailleur, qui est tenu, le cas échéant, de s'adresser au juge de paix pour faire la preuve de l'existence de circonstances exceptionnelles. Il appartient au juge d'apprécier celles-ci.

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.

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 aan te tonen dat de normale huurwaarde van het huurpand ten minste 20 pct. 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. De herziene huurprijs is slechts voor de toekomst opeisbaar. »

De auteur wijst erop dat zijn amendement de bedoeling heeft beperkingen in te voeren wat betreft de duur van de huurovereenkomst, gelet op de ruime contractuele vrijheid die het ontwerp wenst te herstellen. Hij legt er de nadruk op dat het verantwoord is aan de verhuurder de gelegenheid te geven een opzegging te geven zowel wanneer het gaat om een huurovereenkomst aangegaan voor een onbepaalde als voor een bepaalde duur. Doch dan is het ook noodzakelijk dat de opzegging gemotiveerd is en alleen kan plaatsvinden in de in het amendement genoemde omstandigheden. Zo er evenwel een opzegging wordt gegeven zonder motivering verkrijgt de huurder de mogelijkheid een verlenging aan te vragen aan de verhuurder en deze laatste is ertoe gehouden zich tot de vrederechter te wenden waar hij de gelegenheid krijgt het bewijs te leveren van het bestaan van uitzonderlijke omstandigheden. Daarover te oordelen is de taak van de rechter.

Lorsqu'une prorogation de contrat est autorisée, celle-ci ne peut toutefois pas dépasser trois ans et, d'autre part, il faut que le juge apprécie en même temps si une adaptation du loyer s'impose pour la période complémentaire.

Un membre désapprouve l'amendement, étant donné que s'il était adopté, le propriétaire ne pourrait pratiquement plus disposer de son bien immobilier.

Un autre membre constate que l'amendement tend à éviter la résiliation d'un bail à durée indéterminée. Il rappelle qu'en raison notamment de l'application des lois d'exception successives, bien des preneurs occupent depuis longtemps leur logement et que, dans de nombreux cas, on a vu se développer de bonnes relations entre bailleurs et preneurs. Le grand danger du projet de loi, c'est qu'il risque de les troubler.

Le Gouvernement dépose ensuite l'amendement suivant :

Insérer un article 7bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Un article 1759bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1759bis. — Lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation au juge de paix.

La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder à la demande du bailleur, une augmentation du loyer. La prorogation ne peut être accordée qu'une fois.

Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. »

Le Ministre souligne qu'il n'est en principe pas souhaitable de modifier les dispositions du Code civil relatives à la durée du bail.

Il n'empêche qu'il peut y avoir certaines situations sociales qui ne peuvent donc pas être considérées comme abusives, mais trouvent leur origine dans les difficultés auxquelles le locataire est confronté. Il cite comme exemple la perte inattendue d'un emploi, la grossesse. Le juge décidera s'il doit ou non accorder une prorogation, allant éventuellement de pair avec un relèvement du loyer. Le premier alinéa de l'amendement présenté par le Gouvernement s'applique aussi bien au bail à durée déterminée qu'au bail à durée indéterminée.

Le deuxième alinéa prévoit que c'est au preneur de justifier des circonstances exceptionnelles visées. En outre, il faudra

Zo er een verlenging van de huur wordt toegestaan kan deze evenwel niet meer dan drie jaar bedragen en tegelijkertijd kan de rechter erover oordelen of voor deze aanvullende periode een aanpassing van de huur moet plaatshebben.

Een lid kan het niet eens zijn met wat het amendement voorstelt, daar het tot gevolg zou hebben dat de eigenaar praktisch niet meer over zijn onroerend goed kan beschikken.

Een ander lid stelt vast dat het voormelde amendement wil voorkomen dat een huur van onbepaalde duur zou worden verbroken. Dit lid herinnert eraan dat inzonderheid ingevolge de opeenvolgende uitzonderingswetten vele huurders sinds lang in de woningen verblijven en er in vele gevallen goede relaties zijn ontstaan tussen de verhuurder en de huurder. Het ontwerp houdt thans het grote gevaar in dat deze zouden worden verstoord.

Hierna dient de Regering volgend amendement in :

Een artikel 7bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Een als volgt luidend artikel 1759bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1759bis. — Wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, vervalt of eindigt tengevolge van een opzegging, kan de huurder de vrederechter om een verlenging verzoeken.

De verlenging kan slechts worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden. De rechter bepaalt de duur van de verlenging zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden. In dit geval kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan. De verlenging kan slechts eenmaal worden toegestaan.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

De Minister legt er de nadruk op dat het in principe niet wenselijk is de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen wat betreft de duur van de huur.

Dit neemt evenwel niet weg dat er zich bepaalde sociale toestanden kunnen voordoen die dus niet kunnen beschouwd worden als een misbruik, maar die hun oorsprong vinden in de moeilijke toestand waarin de huurder zich bevindt. Als voorbeeld wordt gegeven plotse werkloosheid, zwangerschap. De rechter zal oordelen of er al dan niet een verlenging kan toegestaan worden, eventueel gepaard gaande met een herwaardering van de huurprijs. Het eerste lid van het door de Regering ingediende amendement is van toepassing zowel op de huur met bepaalde als met onbepaalde duur.

Het tweede lid betekent dat de buitengewone omstandigheden waarin wordt voorzien zich moeten voordoen in de

vérifier si le bailleur ne se trouve pas lui aussi dans des circonstances exceptionnelles analogues, c'est-à-dire des circonstances ayant à tout le moins la même importance. Le texte vise à instaurer la possibilité d'examiner concrètement ces circonstances exceptionnelles et à éviter l'utilisation d'une simple clause de style. Par circonstances exceptionnelles, il faut comprendre « un élément de trouble ». L'ajustement éventuel du prix du bail s'inscrit dans le cadre de l'adaptation normale au coût de la vie.

En ce qui concerne la dernière phrase du deuxième alinéa « la prorogation ne peut être accordée qu'une fois », le Ministre précise que le but poursuivi est de n'accorder qu'une seule prorogation pour des circonstances exceptionnelles de même nature. Cela implique qu'il serait possible d'accorder plus d'une prorogation, si le preneur devait justifier d'une nouvelle circonstance exceptionnelle.

Un membre ne peut partager ce point de vue étant donné qu'il est à craindre que l'on réagisse plus sévèrement vis-à-vis d'une circonstance exceptionnelle qui serait invoquée pour obtenir une deuxième prorogation et serait plus grave que la première, de sorte que le preneur ferait à nouveau les frais de cette situation.

Un membre rappelle le grand nombre de baux à loyer à durée indéterminée contractés avant 1976 et qui ont bénéficié de prorogations légales; si le projet est adopté, ces personnes seront menacées de préavis. Dans de tels cas, le système proposé sera considéré comme inéquitable et perturbera les relations qui se seront nouées entretemps entre le preneur et le bailleur. Pendant la durée d'un bail aussi long, il arrive très souvent que le preneur lui-même apporte des améliorations à l'immeuble et y effectue des travaux d'entretien; désormais, le bénéfice de ces travaux sera perdu. L'amendement du Gouvernement ne résout rien dans ces cas.

Un autre membre estime qu'il serait préférable de renverser le fardeau de la preuve et de prévoir que le bailleur qui signifie un congé doit prouver l'existence de la circonstance exceptionnelle.

Un membre demande si, pour l'application de l'amendement gouvernemental, les parties seront toujours obligées de s'adresser au juge de paix. Il se peut en effet fort bien que le bailleur tienne spontanément compte de l'existence de la circonstance exceptionnelle dans laquelle le preneur se trouve et que les deux parties concluent un arrangement à l'amiable.

Un membre estime que la possibilité d'un tel arrangement ne doit en effet pas être exclue mais qu'il serait souhaitable que cet arrangement soit confirmé par le juge de paix.

D'autres membres considèrent qu'il suffit d'examiner les conditions dans lesquelles cet arrangement a été conclu. En cette matière, il doit être fait application des principes généraux

persoon van de huurder. Bovendien moet worden nagegaan of de verhuurder zich niet eveneens bevindt in gelijkaardige buitengewone omstandigheden, m.a.w. omstandigheden die minstens even belangrijk zijn. Wat de tekst bedoelt is een onderzoek naar deze buitengewone omstandigheden op een concrete manier, waardoor moet worden vermeden dat men gebruik zal maken van een gewone stijlclausule. Als buitengewone omstandigheid moet worden begrepen: « een element van stoornis ». De eventuele aanpassing van de huurprijs situeert zich binnen de normale aanpassing aan de levensduurte.

Wat betreft de zin *in fine* van het tweede lid « de verlenging kan slechts éénmaal worden toegestaan », preciseert de Minister nader dat het de bedoeling is slechts één enkele verlenging toe te staan voor een buitengewone omstandigheid van dezelfde aard. Zulks betekent meteen dat méér dan één verlenging kan worden toegestaan, wanneer zich een nieuwe buitengewone omstandigheid zou voordoen in hoofde van de huurder.

Een lid kan dit standpunt niet bijtreden vermits het gevaar bestaat dat bij een uitzonderlijke omstandigheid die wordt ingeroepen om een tweede verlenging te bekomen en die van ernstiger aard is dan de eerste, strenger zal worden opgetreden zodat de huurder opnieuw het slachtoffer zal worden.

Een lid herinnert aan het groot aantal huurovereenkomsten van onbepaalde tijd die werden aangegaan vóór 1976 en waar kon worden genoten van de wettelijke verlengingen; ingevolge het ontwerp zullen deze mensen thans bedreigd worden met een opzegging. Voor deze situaties zal de voorgestelde regeling als onbillijk overkomen en een verstoring betekenen voor de relaties die zich ondertussen tussen huurder en verhuurder hadden opgebouwd. In de loop van deze lange huurtijd gebeurt het zeer vaak dat de huurder zelf verbeteringen en onderhoudswerken aan het huis aanbrengt die thans zullen verloren gaan. Het amendement van de Regering lost voor deze gevallen niets op.

Een ander lid is van mening dat het beter zou zijn de bewijslast om te keren en te bepalen dat de verhuurder die opzegging geeft, het bestaan van de buitengewone omstandigheden moet bewijzen.

Gevraagd wordt of de partijen voor de toepassing van het regeringsamendement steeds verplicht zullen zijn zich te wenden tot de vrederechter. Het is immers goed mogelijk dat de verhuurder spontaan rekening houdt met het bestaan van de buitengewone omstandigheid waarin de huurder zich bevindt zodat beide partijen tot een minnelijk akkoord komen.

Een lid is van mening dat een minnelijke regeling inderdaad niet mag worden onmogelijk gemaakt doch dat het wenselijk zou zijn dit akkoord door de vrederechter te laten bevestigen.

Anderen achten het voldoende dat wordt nagegaan hoe dit akkoord is tot stand gekomen. Ter zake gelden de algemene principes van het bewijs zodat het bestaan van het

raux relatifs à l'administration de la preuve, si bien que l'existence de l'arrangement peut être prouvée par tous moyens, et notamment par la correspondance.

Un membre évoque l'hypothèse suivante : un bailleur qui n'a pas respecté ses engagements en cette qualité et auquel le preneur demande des comptes pourrait mettre fin au bail à loyer par la notification du préavis. Les mots « compte tenu de l'intérêt des deux parties » doivent-ils être compris en ce sens que dans l'hypothèse susvisée, le juge tiendra compte du motif réel du préavis ?

Le Ministre rappelle le principe *exceptio non adimpleti contractus* que l'on rencontre en droit civil et dont il résulte que chacune des parties peut invoquer la non-exécution de l'obligation et peut même faire condamner la partie adverse à honorer ses engagements. Il est donc évident que le juge tiendra compte de tous les éléments qui lui seront soumis, puisqu'il disposera d'un large droit d'appréciation.

A ce propos, un membre signale qu'il faut avoir égard à la situation financière de certains propriétaires, qui ne leur permet pas de faire effectuer de grands travaux de restauration, si bien qu'une attitude par trop rigoureuse en la matière contribuerait sensiblement au délabrement de notre patrimoine immobilier.

Un membre estime qu'il faut tenir compte de deux éléments en la matière. D'une part, la nature de la circonstance exceptionnelle visée dans l'amendement du Gouvernement, d'autre part le mode d'exécution des obligations réciproques.

Le Ministre rappelle que l'amendement a pour seul but d'accorder une prorogation au vu de circonstances exceptionnelles. L'exécution des autres obligations est déjà clairement prévue dans le Code civil. L'intérêt des parties ne peut être une raison d'accorder la prorogation, mais si le juge de paix est appelé, dans le cadre du texte de cet amendement, à se prononcer, il peut évidemment prendre en considération tous les éléments, et donc aussi les intérêts des parties.

Finalement, à la suite de la discussion précédente, l'amendement du Gouvernement est modifié comme suit : les mots « au juge de paix » sont supprimés du premier alinéa.

Le début de la deuxième phrase du deuxième alinéa est libellé comme suit : « sauf accord exprès des parties, le juge... ».

La dernière phrase du deuxième alinéa est supprimée. L'insertion d'une disposition similaire à l'article 6 rend le troisième alinéa sans objet.

Le premier alinéa, ainsi sous-amendé, de l'amendement gouvernemental est adopté par 12 voix contre 1 et 1 abstention.

Le deuxième alinéa, également sous-amendé, est adopté par 12 voix contre 2 et 5 abstentions.

Comme il est indiqué ci-dessus, le troisième alinéa est supprimé.

akkoord door alle middelen, o.m. briefwisseling, kan worden aangetoond.

Een lid wijst op de volgende hypothese : een verhuurder die zijn verplichting als verhuurder niet is nagekomen en hierover door de huurder wordt aangesproken zou een opzegging betekenen. Moet de zin « rekening houdend met de belangen van de twee partijen » zo begrepen worden dat in hoger genoemde hypothese de rechter rekening zal houden met de werkelijke reden van de opzeg ? ruim appreciatierecht.

De Minister herinnert aan het burgerrechtelijk principe *exceptio non adimpleti contractus* waaruit voortvloeit dat elk van de partijen de niet-uitvoering van de verplichting kan inroepen en de tegenpartij zelfs kan laten veroordelen tot het nakomen van zijn verbintenis. Het is zelfs evident dat de rechter rekening zal houden met alle elementen die hem worden voorgelegd vermits hij kan beschikken over een ruim appreciatierecht.

Bij deze gelegenheid waarschuwt een lid ervoor dat men oog moet hebben voor bepaalde eigenaars die financieel niet in staat zijn grote herstellingswerken uit te voeren, hetgeen tot gevolg heeft dat een al te streng optreden ter zake de veroudering van ons immobiliënpatrimonium gevoelig in de hand werkt.

Een lid is van mening dat ter zake met twee elementen moet worden rekening gehouden. Enerzijds de aard van de buitengewone omstandigheid, bedoeld in het regeringsamendement, anderzijds de wijze waarop de wederzijdse verplichtingen werden uitgevoerd.

De Minister herinnert eraan dat het amendement alleen tot doel heeft een verlenging toe te staan op grond van buitengewone omstandigheden. Het uitvoeren van de andere verplichtingen is duidelijk reeds voorzien in het Burgerlijk Wetboek. De belangen van de partijen kunnen geen redenen zijn om de verlenging toe te staan, maar wanneer de vrederechter binnen het kader van de tekst van dit amendement geroepen wordt zich uit te spreken, kan hij uiteraard alle elementen, dus ook de belangen van de partijen, in acht nemen.

Tenslotte wordt ingevolge de voorgaande bespreking aan het regeringsamendement volgende wijziging aangebracht : in het eerste lid worden de woorden « de vrederechter » geschrapt.

De tweede zin van het tweede lid wordt voorafgegaan door de woorden : « Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen, bepaalt de rechter ... ».

De laatste zin van het tweede lid wordt weggelaten. Ingevolge de inlassing in artikel 6 van een gelijkaardige tekst kan het derde lid vervallen.

Aldus geamendeerd wordt het eerste lid van het regeringsamendement aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Het tweede lid eveneens gesubamendeerd wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2, bij 5 onthoudingen.

Zoals boven aangeduid, valt het derde lid weg.

Par suite du vote susmentionné, l'amendement déposé précédemment par un membre devient sans objet.

Un membre avait déposé à cet article un autre amendement, qui était rédigé en ces termes :

Remplacer le troisième alinéa de l'article 1759*bis* proposé par cet article, par la disposition suivante :

« La prorogation peut être de durée indéterminée lorsque le bail est de durée indéterminée et est en cours depuis plus de huit ans à la date du congé. »

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Un membre retire un amendement qu'il avait déposé. Cet amendement était rédigé comme suit :

Insérer un article 7*bis* (nouveau), rédigé comme suit :

« L'article 1758 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

§ 1^{er}. La durée du bail à loyer d'une habitation non 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.

§ 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 année, à la condition de donner un préavis de 3 mois et d'invoquer à cet effet un des motifs suivants :

a) l'intention exprimée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement le bien donné à bail ou de le laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ses enfants adoptifs;

b) tout acte illicite du preneur qui empêche objectivement la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, à la condition de donner un préavis de six mois et d'invoquer à cet effet un des motifs ci-après :

a) l'intention du bailleur de donner au bien une destination excluant toute habitation;

b) l'intention du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble occupée par le preneur. Par reconstruction, il faut entendre toute transformation précédée d'une

Het eerder door een lid ingediende amendement vervalt ingevolge hoger vermelde stemming.

Een lid had bij hetzelfde artikel nog een amendement ingediend dat luidde als volgt :

Het derde lid van artikel 1759*bis* voorgesteld door dit artikel te vervangen als volgt :

« De verlenging kan onbeperkt zijn wanneer de huur er een is van onbepaalde duur en op de datum van de opzegging meer dan acht jaar heeft bestaan. »

Dit amendement wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Een amendement door een lid ingediend werd eveneens ingetrokken. Dit amendement luidde als volgt :

Een artikel 7*bis* (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door volgende bepaling :

§ 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

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

§ 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 elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hierna volgende redenen inroept :

a) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen 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;

b) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voorzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits zes maanden van tevoren op te zeggen en mits daartoe een van de hiernavolgende redenen in te roepen :

a) de wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit;

b) de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt be-

démolition, toutes deux touchant au gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années de loyer.

La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire.

c) tout motif considéré éventuellement comme grave par le juge de paix.

§ 5. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3 et 4 ne sont pas d'application lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble donné en location est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

De plus, elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public, d'associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter des biens immeubles qui leur appartiennent à un service d'activité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou estimés indispensables par l'autorité de tutelle dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques.

§ 6. Si, dans les six mois après le départ du preneur, le bailleur n'a pas mis à exécution une des intentions visées au § 3, a), 4 et 5, qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

Ce même droit est octroyé au preneur si le bailleur ne met pas à exécution l'intention visée au § 3, a), pendant deux ans au moins.

§ 7. 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.

§ 8. Le preneur peut en tout état de cause dans les quarante 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.

§ 9. Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

schouwd elke verbouwing, door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

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

§ 5. De bepalingen van de paragrafen 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van 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 van de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, één van de in de paragrafen 3, a), 4 en 5, bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in paragraaf 3, a), bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. 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 de acht dagen na de ontvangst van de vooropzeg.

§ 8. In elk geval kan de huurder binnen veertig dagen na de betekening van de opzeg 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.

§ 9. Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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.

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

Justification

« Les articles 1^{er} à 9 prévoient une modification définitive de la législation sur les baux à loyer. On peut difficilement admettre qu'une nouvelle loi sur les loyers ne comporte pas de dispositions de principe concernant la durée et le congé. Il faut élaborer un système basé sur le principe de la conciliation des intérêts réciproques du locataire et du bailleur.

En outre, il y a lieu de prévoir une base juridique permettant d'apprécier les situations spécifiques.

Des dispositions similaires sont d'ailleurs prévues dans le Code civil des Pays-Bas, et une « Sozialklausel » du Code civil allemand est plus explicite encore.

Le caractère social de la législation sur les baux à loyer de la R.F.A. apparaît en particulier dans l'article 556, a, qui figure dans le Code civil depuis très longtemps et qui permet au preneur de faire opposition au congé si ce dernier constitue à son égard une mesure rigoureuse que même les intérêts légitimes du bailleur ne permettent pas de justifier. Les modifications successives apportées au cours de ces dernières années ont mis de plus en plus l'accent sur la protection et, partant, sur les intérêts du locataire.

Alors que naguère la « Sozialklausel », l'existence donc d'une mesure rigoureuse, ne pouvait être invoquée qu'en des circonstances individuelles particulières, il est actuellement stipulé sans équivoque que point n'est besoin de se trouver devant une situation exceptionnelle, mais qu'il convient plutôt de fournir un instrument de base à la justice, laquelle doit s'employer, par le biais d'une confrontation des intérêts de chaque partie, à leur offrir des chances égales.

D'après la nouvelle rédaction de la « Sozialklausel », il suffit que la cessation d'un bail avant son expiration constitue globalement une mesure rigoureuse que même les intérêts légitimes du bailleur ne permettent pas de justifier.

Parmi les mesures particulièrement rigoureuses, le Code civil cite notamment les difficultés qu'éprouve le preneur à trouver un logement de remplacement convenable à des conditions raisonnables.

A cet égard, la jurisprudence a retenu, notamment, les éléments suivants : vieillesse, maladie incurable, revenus modestes, invalidité, grossesse avancée, problèmes d'enseignement dans le chef des enfants, dépenses élevées supportées par le preneur en vue de l'amélioration du logement.

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.

§ 10. 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. »

Verantwoording

« De artikelen 1 tot en met artikel 9 voorzien in een definitieve wijziging aan de huurwetgeving. Het kan bezwaarlijk worden aangenomen dat een nieuwe huurwet geen principes bevat omtrent duurtijd en opzegging. Een systeem dient uitgewerkt, gebaseerd op het principe van de wederzijdse belangenafweging tussen huurder en verhuurder.

Daarenboven dient een rechtsgrond ingebouwd ter beoordeling van specifieke situaties.

Een dergelijke regeling is overigens ook voorzien in het Nederlands Burgerlijk Wetboek en nog meer uitdrukkelijk in het Duits Burgerlijk Wetboek, waarin een « Sozialklausel » is ingevoegd.

Het sociaal karakter van de huurwetgeving in de B.R.D. komt vooral tot uiting in artikel 556, a, dat sinds lang in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, en aan de huurder toelaat verzet aan te tekenen tegen de opzegging, indien dit voor hem een hardvochtigheid inhoudt, die ook bij inachtneming van de rechtmatige belangen van de verhuurder niet te rechtvaardigen is. De achtereenvolgende wijzigingen der laatste jaren hebben in grotere mate het beschermend karakter en dus de belangen van de huurder steeds meer beklemtoond.

Waar voorheen de « Sozialklausel », dus het bestaan van een hardvochtigheid, enkel kon ingeroepen worden bij individuele bijzondere omstandigheden, is thans klaar tot uiting gebracht dat het niet hoeft te gaan om buitengewone uitzonderingen, maar om het leggen van een grondslag voor het gerecht dat door afweging van de belangen van partijen gelijkheid van kansen moet nastreven.

Volgens de nieuwe versie van de « Sozialklausel » volstaat het wanneer de voortijdige beëindiging van de overeenkomst algemeen gezien een hardvochtigheid inhoudt die niet te rechtvaardigen is, zelfs rekening houdende met de rechtmatige belangen van de verhuurder.

Als bijzondere hardvochtigheid vermeldt het Burgerlijk Wetboek moeilijkheden van de huurder om een passende vervangingswoning te vinden tegen redelijke voorwaarden.

De rechtspraak heeft o.a. in aanmerking genomen : hoge ouderdom, ongeneeslijke ziekte, gering inkomen, invaliditeit, kindertal, gevorderde zwangerschap, onderwijsproblemen voor de kinderen, hoge uitgaven door de huurder gedaan voor de verbetering van de woning.

Constituent, pour la jurisprudence, des intérêts légitimes du bailleur : le souhait manifesté par l'intéressé d'occuper personnellement le logement ou de le faire occuper par sa famille, le refus de la part du preneur de payer le loyer convenu, les retards répétés apportés à l'acquittement du loyer ou les difficultés que le preneur a fait subir au bailleur ou aux membres de la famille de celui-ci.

Cette sécurité sur le plan de la location, sécurité telle qu'elle est garantie par la loi, revêt également un intérêt particulier dans les cas d'expropriations et d'assainissement des centres urbains. Le pouvoir expropriateur est tenu d'observer les mêmes règles.

Finalement, l'amendement du Gouvernement ainsi sous-amendé et adopté par la Commission comme article 7, est adopté par 12 voix contre 3.

Article 7ter

Pour être complet, il faut mentionner que deux commissaires ont déposé un amendement qu'ils ont toutefois retiré par la suite.

Cet amendement était rédigé comme suit :

Insérer un article 7ter (nouveau), rédigé comme suit :

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

» Article 1759. — Si le locataire reste et est laissé en possession du bien loué après l'expiration du bail, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'article 1758. »

Articles 8 et 9

Ces articles sont adoptés sans discussion par 11 voix et 4 abstentions.

Article 10

Un commissaire aimerait savoir pourquoi une distinction est faite, dans le texte, entre les contrats de louage conclus avant le 1^{er} janvier 1981 et ceux qui l'ont été après cette date.

Il lui est répondu que le texte ne fait que reproduire la distinction qui figure déjà dans la loi sur les loyers de décembre 1982.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'application de l'article 1728bis du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par la disposition suivante :

Als rechtmatige belangen van de verhuurder werden door de rechtspraak aanzien : het verlangen om de woning zelf of door zijn verwanten te laten betrekken, weigering vanwege de huurder om de rechtmatige huurprijs te betalen, herhaalde vertraging bij de betaling van het huurgeld of moeilijkheden door de huurder aan de verhuurder of zijn familieleden aangedaan.

Deze wettelijk gevrijwaarde huurzekerheid krijgt ook een bijzonder belang bij onteigeningen en stadssanering. De onteigende macht is aan dezelfde voorschriften gebonden.

Tenslotte wordt het geheel van het regeringsamendement, gesubamendeerd zoals boven aangeduid, en in de tekst aangenomen door de Commissie onder artikel 7, aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

Artikel 7ter

Volledigheidshalve wordt hier melding gemaakt van een amendement door twee leden ingediend, dat evenwel door hun auteurs werd ingetrokken.

Dit amendement luidde als volgt :

Een artikel 7ter (nieuw) in te voegen, luidende :

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

» Artikel 1759. — Indien de huurder in het bezit blijft en wordt gelaten van het gehuurde goed na het verstrijken van de huurovereenkomst, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen, voor de tijd bepaald door artikel 1758. »

Artikelen 8 en 9

Deze artikelen werden zonder bespreking aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 10

Een lid wenst te weten waarom er in de tekst een onderscheid gemaakt wordt tussen de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 zijn afgesloten en degenen die na 1 januari 1981 zijn afgesloten.

Hierop wordt geantwoord dat de tekst parallel loopt met het onderscheid dat reeds voorkomt in de huurwet van december 1982.

Een lid dient volgend amendement in :

Dit artikel te vervangen als volgt :

« De toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepaling geregeld :

« L'adaptation du loyer peut s'opérer au plus tôt à partir du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. »

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée. »

Il est ainsi justifié :

« Si, dans le passé, certains propriétaires ont réclamé les adaptations annuelles à l'index à partir du 1^{er} janvier, c'était en contradiction totale avec l'esprit des lois de blocage provisoires. En effet, ils ont obtenu dans ce cas une augmentation supplémentaire pendant plusieurs mois. Ces propriétaires ont donc réalisé un profit illicite. Pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 1981, on a déjà remédié à cette situation inéquitable. Nous proposons d'en faire autant pour les contrats conclus antérieurement. Ce que le Gouvernement propose dans cet article est à peine croyable : il veut légaliser et perpétuer une distorsion et un enrichissement abusif. »

L'auteur veut éviter que les propriétaires ne réclament anticipativement l'indexation, en opposition avec le texte du projet.

Le Ministre répond que l'amendement est peu précis. On risque de devoir attendre 24 mois avant de demander une adaptation. Le texte de l'article 10 est plus clair. Il prévoit une adaptation annuelle sans que celle-ci puisse se faire dans un délai supérieur ou inférieur à un an.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 5.

Au dernier alinéa de l'article 10, s'est glissée une erreur matérielle. Le texte doit se lire comme suit : « l'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée ».

L'article 10 est adopté par 7 voix contre 5.

Article 11

Le Gouvernement présente l'amendement suivant :

Remplacer le § 3, alinéa 1^{er}, de cet article par la disposition suivante :

« Toutefois, les baux relatifs aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance, ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an. »

« De huurprijs mag ten vroegste worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Voor deze huurovereenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de voormelde wet had kunnen geschieden. »

De verantwoording luidt :

« Indien sommige huurders in het verleden de jaarlijkse indexaanpassingen reeds vanaf 1 januari vroegen, was dat volledig in strijd met de geest van de tijdelijke huurwetten. Zij verkregen dan immers reeds een huurverhoging, vooraleer het kontrakt twaalf maanden liep. Ze kregen verschillende maanden extra huurverhoging. Het ging om een onrechtmatige verrijking van de verhuurder. Voor de kontrakten die vanaf 1 januari 1981 afgesloten zijn, werd die onrechtvaardigheid reeds recht getrokken. Wij stellen voor dat ook te doen voor de vroeger afgesloten kontrakten. Wat de Regering in dit artikel voorstelt is haast niet te geloven : zij wil de scheefgegroeide situatie en de onrechtmatige verrijking uitdrukkelijk legaliseren en bestendigen. »

De auteur wil voorkomen dat verhuurders in tegenstrijd met de tekst van het ontwerp de indexaanpassing vervroegd zouden opvorderen.

De Minister antwoordt dat het amendement weinig precies is. Het gevaar bestaat dat men 24 maanden zou moeten wachten alvorens een aanpassing te vragen. De tekst van artikel 10 is duidelijker. Het voorziet in een jaarlijkse aanpassing zonder dat dit een jaar kan te boven gaan of zonder dat die aanpassing minder dan na verloop van een jaar kan worden toegepast.

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen 5.

In het laatste lid van artikel 10 werd een materiële vergissing begaan. De tekst moet luiden als volgt : « het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs in toepassing van de voormelde wet had kunnen geschieden ».

Artikel 10 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 5.

Artikel 11

De Regering dient volgend amendement in :

Paragraaf 3, eerste lid, van dit artikel te vervangen als volgt :

« De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, vervallen of eindigen tengevolge van een opzegging door de verhuurder, worden verlengd voor één jaar. »

Le Ministre précise que la prorogation prévue s'applique à tous les baux à loyer, c'est-à-dire à ceux qui viennent à échéance comme à ceux qui ont fait l'objet d'un congé pour le courant de 1984.

Un membre avait déposé l'amendement suivant, mais l'a retiré par la suite.

Le texte en était rédigé comme suit :

Article 11. — Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Pour les baux à loyer à durée déterminée visés à l'article 1758 et en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'échéance est reportée au jour anniversaire, en 1985, du début du bail.

§ 2. L'application de l'article 1758 du Code civil aux baux à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Si la date initiale du bail est connue, il continue à courir jusqu'au jour anniversaire, en 1986, de cette date;

b) Si la date initiale du bail n'est pas connue, il continue à courir jusqu'au 31 décembre 1986.

§ 3. L'article 1758, §§ 2 et 7 à 9, du Code civil s'applique aux baux visés au paragraphe précédent. »

Un autre membre dépose l'amendement suivant :

Compléter le § 1^{er} de cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} décembre 1974 et relatifs à un logement qui a constitué la résidence principale du preneur de manière ininterrompue, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1987 au plus tôt, si celui-ci apporte la preuve qu'il a exécuté des travaux de restauration ou d'amélioration au bien loué, d'un coût supérieur à un an de loyer. »

Il est justifié comme suit :

« 1. Force est de constater que le projet à l'examen a révélé des oppositions flagrantes dans l'approche de notions que nous pensions acquises, telles que le droit du locataire et la qualité du bien loué.

2. A titre de compensation boiteuse à la « libération » des baux, le projet prévoit un certain nombre de mesures transitoires, notamment à l'article 11. En réalité, elles se résument à ceci :

a) pour tous les baux sans distinction, les effets d'un congé sont différés jusqu'au 30 juin 1984;

De Minister licht hierbij toe dat de daarin voorziene verlenging van toepassing is op alle huurovereenkomsten, zowel diegenen die vervallen als diegenen waarvoor opzegging in de loop van 1984 was gegeven.

Een lid had voorgedragen amendement ingediend, dat het achteraf heeft ingetrokken.

Dit luidt als volgt :

Artikel 11. — Dit artikel te vervangen als volgt :

« § 1. Voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur zoals bedoeld in artikel 1758 wordt de vervaldatum uitgesteld tot de verjaardag in 1985 van de aanvang van de huurovereenkomst.

§ 2. De toepassing van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst gekend is, heeft de duur verder gevolg tot op de verjaardag van deze datum in de loop van het jaar 1986;

b) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet gekend is, heeft de duur verder gevolg tot op 31 december 1986.

§ 3. Artikel 1758, §§ 2, 7 tot 9, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de huurovereenkomsten bedoeld in vorige paragraaf. »

Een ander lid dient voorgedragen amendement in :

Paragraaf 1 van dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, aangegaan vóór 1 december 1974 en betrekking hebbend op een woning die de huurder onafgebroken tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, kan een aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1987 wanneer de huurder bewijst in het gehuurde goed restauratie- of verbeteringswerken te hebben uitgevoerd waarvan de kostprijs een jaar huurprijs overschrijdt. »

De verantwoording luidt als volgt :

« 1. Bij het voorgelegde ontwerp kan men slechts vaststellen dat er schrijnende tegenstellingen bestaan bij het benaderen van, dachten we, verworven begrippen zoals « huurrecht » en « huurkwaliteit ».

2. Als wankel tegemoetkoming ten aanzien van het ook bevrijdend maken van de huurovereenkomsten worden in het ontwerp een aantal overgangsmaatregelen ingebouwd waaronder die van artikel 11. Geresumeerd komt het er eigenlijk op neer :

a) dat voor de huurovereenkomsten zonder onderscheid het effect van een opzeg wordt verlengd tot 30 juni 1984;

b) pour les baux à loyer d'une durée égale ou inférieure à trois ans et expirant en 1984, il est accordé une prorogation égale au terme convenu dans le bail.

3. Or, par suite des mesures exceptionnelles successives prises en matière de baux à loyer, il est évident que depuis le 1^{er} décembre 1974 (date à laquelle la première loi d'exception du 10 avril 1975 a sorti ses effets), un certain nombre de baux à loyer ont été prorogés pour une durée indéterminée. Le 1^{er} décembre 1983, il y aura donc neuf ans que cette situation persiste.

Alors que des facilités seraient effectivement accordées aux preneurs qui ont conclu leur bail sous le régime d'une législation d'exception (et dont le bail pourrait, le cas échéant, être prorogé de trois ans, c'est-à-dire jusqu'en 1987, s'il expire en 1984), le preneur qui peut se prévaloir d'une location ininterrompue de neuf ans, pourrait être mis à la porte à partir du 1^{er} juillet 1984.

4. Dans le cadre des mesures prises successivement en vue de protéger les baux à loyer, l'attention a été attirée sur le fait que ces mesures seraient de nature à favoriser le délabrement de certains biens immobiliers, à moins que la protection dont le preneur bénéficie en matière de loyer ne l'incite à être particulièrement attentif à l'aménagement et à l'entretien du bien loué.

Par conséquent, il paraît extrêmement inéquitable de mettre le preneur qui a consenti entièrement ou partiellement cet effort, sur le même pied que celui qui n'a pas pris la moindre initiative.

5. Dans la justification de l'amendement à l'article 4 (Doc. C° n° 26bis), l'auteur est en fait parti de l'hypothèse qu'à la rigueur et à titre de compromis, la liberté contractuelle des parties pouvait être respectée pourvu que soient remplies certaines conditions essentielles, telles que l'existence d'une offre suffisante et différenciée sur le marché immobilier et la préservation d'une qualité minimum des logements. Il va sans dire que dans les cas, visés par l'amendement à l'article 11, il n'est plus question de liberté contractuelle et que les preneurs concernés risquent d'être les dupes des soins exceptionnels qu'ils ont apportés à l'amélioration du bien loué.

Exemple pratique : ville de moyenne importance, maison dans la rangée, bail conclu le 1^{er} septembre 1970, loyer de 1 750 francs par mois; eau courante et autres équipements installés à l'initiative et aux frais du preneur; loyer actuel : 2 960 francs par mois (pour une habitation occupant une bonne position sur le marché). »

En résumé, l'auteur déclare qu'il est avant tout préoccupé par la qualité du logement et que son but est de mettre fin à une situation inéquitable créée par le projet.

Le preneur qui a amélioré la qualité de l'habitation en effectuant des travaux normalement à charge du bailleur

b) dat voor de huishuren met een duurtijd van drie jaar of minder en waarvan de duur in 1984 verstrijkt een verlenging wordt gegeven gelijk aan de in de overeenkomst overeengekomen termijn.

3. Ingevolge de achter elkaar genomen uitzonderingsmaatregelen inzake huishuur moet nochtans vaststaan dat sedert 1 december 1974 (datum waarop de eerste uitzonderingswet van 10 april 1975 in werking is getreden) een aantal huishuren voor onbepaalde duur werden verlengd. Deze toestand zal op 1 december 1983 aldus negen jaar aanslepen.

Terwijl wel tegemoetkomingen zouden worden gegeven aan de huurders die midden in een toestand van uitzonderingswetgeving hebben gecontracteerd (en in voorkomend geval tot drie jaar verlenging kunnen krijgen als de huur in 1984 vervalt — dus verlenging tot 1987), zou de huurder die al negen jaar onafgebroken huurrechten heeft kunnen tegenstellen, vanaf 1 juli 1984 op straat kunnen worden gezet.

4. Ter gelegenheid van de achtereenvolgende maatregelen ter bescherming van de huishuren, is erop gewezen dat deze maatregelen zouden bijdragen tot de aftakeling van bepaalde panden, tenzij de huurbescherming voor de huurder een aansporing zou zijn om aan de inrichting en het onderhoud van het gehuurde pand buitengewone aandacht te besteden.

Aldus lijkt het bijzonder onbillijk de huurder die deze verwachting geheel of gedeeltelijk heeft ingelost op dezelfde lijn te plaatsen als de huurder die eenvoudigweg geen initiatieven heeft genomen.

5. Bij de verantwoording van het amendement op artikel 4 (C° Stuk nr. 26bis) is er eigenlijk van uit gegaan dat, desnoods en bij wijze van compromis, de contractuele vrijheid tussen partijen mocht worden gerespecteerd, mits vervulling van een aantal essentiële voorwaarden zoals het bestaan van een voldoende en gedifferentieerd aanbod op de huurmarkt en het vrijwaren van een minimale woonkwaliteit. Het behoeft geen betoog dat, in de door het amendement op artikel 11 geviseerde gevallen, van een contractuele vrijheid geen sprake meer is en de betrokken huurders de dupe dreigen te worden van de buitengewone zorgen aan het gehuurde pand besteed.

Voorbeeld uit de praktijk : middelgrote stad, rijwoning, huur aangegaan op 1 september 1970 tegen de prijs van 1 750 frank per maand; lopend water en andere voorzieningen aangelegd op initiatief en op kosten van de huurder; huidige huurprijs : 2 960 frank per maand (voor een woning die goed in de markt ligt). »

Samenvattend verklaart de auteur dat het er hem om te doen is om de huurkwaliteit en het hoofd te bieden aan een onrechtvaardige toestand die voortvloeit uit het ontwerp.

De huurder die voor kwaliteitsverbetering heeft gezorgd door werken uit te voeren die normaal ten laste van de ver-

pourra dorénavant se voir signifier sans plus son préavis. Ceci est inéquitable, car le bailleur ne pourra être sanctionné eu égard aux améliorations apportées par le preneur.

Le Ministre fait observer que le texte du § 3 contient des erreurs de rédaction, étant donné qu'il devait s'appliquer tant aux baux à durée déterminée qu'aux baux à durée indéterminée et prévoyait que les baux à loyer venant à échéance dans le courant de l'année 1983 pourraient être prorogés pour une durée égale à celle du bail initial alors que ceci n'a pas de sens pour les baux à durée indéterminée. C'est pour rectifier cette erreur que le Gouvernement a déposé l'amendement précité. L'amendement s'applique à l'ensemble des baux à loyer.

En ce qui concerne l'amendement déposé par l'intervenant, le Ministre déclare que ceux qui ne sont pas à même de prouver qu'ils ont apporté lesdites améliorations qualitatives sont protégés. Toutefois, pour ce qui est des personnes qui sont en mesure de fournir cette preuve, il convient de faire observer que le Code civil régit les cas où le preneur effectue des travaux qui sont normalement à charge du propriétaire. Si celui-ci refuse de faire les réparations auxquelles il est tenu, le Code civil prévoit en effet les sanctions nécessaires.

Si, lors de la conclusion d'un bail à loyer, le preneur souhaite faire certaines réparations importantes, il devra en faire mention dans le bail proprement dit.

L'auteur de l'amendement ne peut partager le point de vue du Ministre. Il s'agit en effet de baux contractés pour une durée indéterminée dans le cadre desquels le preneur et le bailleur concluent souvent un compromis tacite en vue d'effectuer des travaux dont les frais sont supportés par le preneur. En contrepartie, le preneur est autorisé à occuper l'habitation pendant un certain laps de temps.

Jusqu'à présent, ces personnes bénéficiaient d'une protection qui leur est enlevée par le projet en discussion.

L'amendement déposé par l'intervenant est rejeté par 10 voix contre 6.

Un autre membre dépose les amendements suivants :

Premier amendement

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Pour les baux à loyer à durée déterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et pour les baux à loyer à durée déterminée venus à échéance avant le 1^{er} janvier 1984 et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983 en vertu de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, l'échéance est reportée à la date anniversaire, en 1985, du début du bail.

huurder zouden vallen kan thans zonder meer een opzegging krijgen. Dit is onrechtvaardig vermits voor de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht hij niet kan worden gestraft.

De Minister doet opmerken dat de tekst van § 3 foutief werd opgesteld vermits deze tekst bedoeld was zowel voor de overeenkomsten van bepaalde als van onbepaalde duur en voorzigt dat de huurovereenkomsten die in de loop van het jaar 1983 vervallen zouden verlengd worden voor de tijd die gelijk is aan de oorspronkelijke overeenkomst, dan wanneer dit geen zin heeft voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Ten einde deze fout te verbeteren heeft de Regering hoger genoemd amendement ingediend. Het amendement is van toepassing op het geheel van de huurovereenkomsten.

Ingaande op het amendement van het lid, verklaart de Minister dat diegenen die niet in staat zijn te bewijzen dat ze bedoelde kwaliteitsverbeteringen hebben aangebracht worden beschermd. Voor diegenen evenwel die het bewijs kunnen leveren moet worden opgemerkt dat het Burgerlijk Wetboek voorziet in een regeling wanneer er werken worden uitgevoerd die normaal ten laste van de eigenaar komen. Indien de eigenaar weigert de herstellingswerken te doen waartoe hij verplicht is, voorziet het Burgerlijk Wetboek in de nodige sancties.

Wanneer bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder de wens uitspreekt om bepaalde belangrijke herstellingswerken aan te brengen, dan zal hij deze aanduiden in de huurovereenkomst zelf.

De auteur van het amendement kan het met de zienswijze van de Minister niet eens zijn. Het gaat inderdaad om huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde duur waarbij vaak een stilzwijgend compromis tussen huurder en verhuurder werd afgesloten om werken uit te voeren waarvan de kosten door de huurder werden gedragen. Als tegenprestatie was het aan de huurder toegelaten gedurende een geruime tijd in de woning te blijven.

Deze personen konden zich als beschermd beschouwen; het ontwerp maakt daar thans een einde aan.

Het door het lid ingediende amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 6.

Een lid dient nog volgende amendementen in :

Eerste amendement

Dit artikel te vervangen als volgt :

« § 1. Voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur, en voor de woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen werden verlengd tot 31 december 1983, wordt de vervaldatum uitgesteld tot de verjaardag in 1985 van de aanvang van de huurovereenkomst.

§ 2. Les baux à loyer à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi ou prorogés en vertu de la loi, sont soumis au régime transitoire suivant :

a) si la date de début en est connue, le bail continue jusqu'au jour anniversaire de cette date dans le courant de 1986;

b) si la date de début n'est pas connue, le bail continue jusqu'au 31 décembre 1986.

§ 3. Le preneur peut toujours mettre fin au bail en observant les délais de congé convenus ou déterminés par l'usage des lieux. »

Deuxième amendement

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Pour tous les baux relatifs à un logement qui constitue la résidence principale du preneur et qui ont été conclus avant le 1^{er} janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à partir du 31 décembre 1986 au plus tôt, ou l'échéance est reportée à la date anniversaire en 1987 de l'entrée en vigueur du bail. »

Faute d'avoir été constaté dans le bail, l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. »

L'auteur de l'amendement le justifie comme suit :

« La mesure transitoire proposée dans le projet est beaucoup trop brusque. Des milliers de locataires vont se retrouver à la rue à bref délai. Nous proposons une période transitoire plus longue. »

Les deux amendements sont rejetés par 10 voix contre 2 et 4 abstentions.

En ce qui concerne l'amendement du Gouvernement, un commissaire demande si cette disposition s'applique également au preneur.

Le Ministre déclare qu'elle s'applique uniquement au bailleur et il se réfère à cet égard au dernier alinéa du § 3. Il y a lieu de noter en outre que le deuxième alinéa du § 3 peut être supprimé puisque la définition de l'habitation principale a été insérée à l'article 6.

L'amendement du Gouvernement est adopté par 10 voix contre 6.

L'article 11 amendé est adopté par 10 voix contre 6.

§ 2. Voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende of krachtens de wet verlengde woninghuurovereenkomsten van onbepaalde duur, geldt deze overgangsregeling :

a) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst gekend is, heeft de huur verder gevolg tot op de verjaardag van deze datum in de loop van het jaar 1986;

b) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet gekend is, heeft de duur verder gevolg tot op 31 december 1986.

§ 3. De huurder kan de huur steeds beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde opzegtermijnen. »

Tweede amendement

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Voor alle huurovereenkomsten die betrekking hebben op een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, afgesloten vóór 1 januari 1984, kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 31 december 1986 of wordt de vervaldatum van de huurovereenkomst uitgesteld tot de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in de loop van het jaar 1987. »

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

De verantwoording luidt :

« De in het ontwerp voorgestelde overgangsmaatregel is veel te bruusk. Op korte termijn zullen duizenden huurders op straat komen te staan. Wij stellen een langere overgangsperiode voor. »

Beide amendementen worden verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 4 onthoudingen.

In verband met het regeringsamendement vraagt een lid of deze bepaling eveneens van toepassing is op de huurder.

De Minister verklaart dat ze alleen van toepassing is ten aanzien van de verhuurder en verwijst in dat verband naar het laatste lid van § 3. Bovendien moet nog opgemerkt worden dat het tweede lid van § 3 mag vervallen vermits de definitie van de hoofdverblijfplaats werd ingelast in artikel 6.

Het amendement van de Regering wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 6.

Het artikel 11, geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 6.

Article 12

L'article 12 est adopté par 15 voix et 1 abstention.

Article 13

Le Ministre déclare qu'étant donné la suppression de l'article 7, il ne se justifie guère de maintenir l'article 13, puisqu'il concerne également le précompte immobilier.

L'article est rejeté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 14 (article 13 du texte adopté par la Commission)

Un commissaire dépose les amendements suivants :

A. A cet article, remplacer les mots « peut prendre, peut différer, peut adapter » par les mots « prendra, différera, adaptera ».

B. Compléter le 1^o du même article par la disposition suivante :

« Le taux maximal d'augmentation autorisé du loyer en 1984 sera de 3 p.c. »

Il est justifié en ces termes :

« Dans une période où chacun doit faire un effort de modulation salariale, il est évident que les propriétaires d'immeubles ne doivent pas demeurer en reste. Il ne faut pas laisser au Gouvernement la faculté d'imposer ou non un tel effort à cette catégorie de citoyens; c'est au contraire au Parlement à mandater le Gouvernement pour qu'il prenne des mesures en vue de faire également supporter par les propriétaires le fardeau des économies à réaliser.

Il est clair qu'il serait profondément injuste de permettre une adaptation intégrale des loyers à l'indice des prix à la consommation. Les revenus des salariés et des appointés n'ont en effet été que partiellement indexés l'année passée, ce qui a entraîné une diminution importante de leur pouvoir d'achat. Pour 1983, on prévoit un taux d'inflation annuel de 7,5 à 7,7 p.c. En conséquence, on peut s'attendre à une hausse nominale moyenne des salaires d'environ 3,7 p.c. Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que les revenus des travailleurs sont également affectés par les diverses mesures prises dans le secteur de la sécurité sociale (telles que la réduction des allocations familiales ou la cotisation spéciale pour ces mêmes allocations, l'impôt supplémentaire sur le pécule de vacances, le relèvement de 1 p.c. de la cotisation versée par le travailleur à la sécurité sociale), mesures qui réduisent encore davantage le pouvoir d'achat. Pour toutes ces raisons et parce que les propriétaires-bailleurs appartiennent en majeure partie au groupe des biens-nantis, il nous paraît justifié de limiter la hausse des loyers à 3 p.c. au maximum. De cette manière, on imposera un effort identique

Artikel 12

Artikel 12 wordt aangenomen met 15 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 13

Ingevolge de weglating van artikel 7 verklaart de Minister dat dit artikel mag worden geschrapt, vermits het eveneens betrekking heeft op de onroerende voorheffing.

Het artikel wordt verworpen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 14 (artikel 13 van de tekst aangenomen door de Commissie)

Een lid dient volgende amendementen in :

A. In dit artikel het woord « kan » te vervangen door het woord « zal ».

B. Het 1^o van hetzelfde artikel aan te vullen als volgt :

« Het maximale percentage waarmee de huurprijs in 1984 mag verhoogd worden zal 3 pct. zijn. »

De verantwoording luidt :

« In een periode waarin iedereen moet inleveren, is het evident dat ook de huiseigenaars dat moeten doen. Daar moet geen keuze overgelaten worden aan de Regering, of ze dat al dan niet zal doen, maar het Parlement moet de Regering de opdracht geven maatregelen te nemen om de besparingen ook door de huiseigenaars te doen dragen.

Het is duidelijk dat een volledige aanpassing van de huurprijzen aan de index der consumptieprijzen, een grove onrechtvaardigheid zou zijn. De inkomens van loon- en weddetrekkenden werden het voorbije jaar niet volledig aangepast, waardoor een fors koopkrachtverlies werd geleden. De inflatie die voor 1983 verwacht wordt, bedraagt op jaarbasis tussen 7,5 pct. en 7,7 pct. Op basis daarvan kunnen we een gemiddelde nominale loonstijging van ongeveer 3,7 pct. verwachten. Daarnaast mag niet vergeten worden dat het inkomen nog verder aangetast wordt door diverse ingrepen in de sociale zekerheid (zoals de vermindering van de kinderbijslag of de extrabijdrage voor de kinderbijslag, de extrabelasting op het vakantiegeld, de verhoging met 1 pct. van de werknemersbijdrage voor de sociale zekerheid), waardoor de koopkracht nog meer afgezwakt wordt. Daarom, en omdat de eigenaars-verhuurders in meerderheid tot de meer begoede klasse behoren, lijkt een maximale huurprijsstijging van 3 pct. ons gerechtvaardigd. Door een huurprijsbeperking tot 3 pct. wordt aan alle bevolkingsgroepen een gelijkmatige inspanning gevraagd, zullen de huurders voor hun levens-

à toutes les catégories de la population, les locataires ne subiront pas de baisse du pouvoir d'achat dans le domaine vital qu'est pour eux le logement et on freinera l'inflation. »

Le Ministre fait observer que l'article 14 prévoit un dispositif de sécurité pour le cas où le Gouvernement serait obligé de prendre des mesures de modération.

Le Ministre se réfère à ce propos à l'avis que le Conseil d'Etat a émis sur cette question et qui, dans le cadre des lois de pouvoirs spéciaux, a fixé les conditions requises, à savoir que la mesure doit avoir une durée limitée et que son objet doit être formulé clairement.

Le Ministre fait d'ailleurs observer qu'il n'est pas possible pour l'instant de fixer un taux à imputer éventuellement. Sur le plan de la technique légistique, seules deux possibilités peuvent être prises en considération : ou bien on formule le texte dans les termes utilisés dans le projet ou bien on reprend les dispositions de la loi du 30 décembre 1982.

Un membre constate que l'article 14 constitue le compromis par excellence entre les partis de la coalition et se demande comment il sera ressenti par la population, étant donné que l'article 14 rend toutes les autres dispositions du projet sans objet. De plus, cette disposition ne répond pas aux exigences formulées par le Conseil d'Etat en ce qui concerne les lois de pouvoirs spéciaux, étant donné que le 3° permet de dépasser la date du 31 décembre 1984, voire de prendre des mesures pour 1985 et les années suivantes.

L'article 14 n'est donc pas limitatif et ne fait qu'accentuer la confusion existante.

Si les mesures de modération visées doivent être prises en 1984, on peut d'ailleurs se demander si elles auront un effet rétroactif.

Les amendements susvisés sont rejetés par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 14 (article 13 du texte adopté par la Commission) est adopté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 15 (article 14 du texte adopté par la Commission)

En ce qui concerne le texte mentionné en 1°, le Ministre se réfère à l'avis émis par le Conseil d'Etat à propos du projet de la Chambre n° 415, 1977-1978, n° 1, p. 44.

Un membre aimerait connaître la signification exacte des mots « du premier jour complémentaire an VII ».

Un autre membre répond que le calendrier républicain français partageait l'année en 12 mois de 30 jours plus 5 ou 6 jours complémentaires.

Il est apparu à l'examen que cette classification était exacte.

noodzakelijk woonbehoefte geen koopkrachtverlies lijden, en wordt de inflatie afgeremd. »

De Minister doet opmerken dat artikel 14 een veiligheidsklep vormt voor het geval de Regering zou verplicht zijn matigingsmaatregelen te nemen.

De Minister verwijst in dit verband naar het advies van de Raad van State ter zake die in verband met de wetten van bijzondere machten de voorwaarden heeft vastgelegd die vereist zijn, met name dat de maatregel van beperkte duur moet zijn en dat het onderwerp duidelijk moet worden geformuleerd.

De Minister merkt trouwens op dat het op dit ogenblik niet mogelijk is een eventueel aan te rekenen percentage vast te stellen. Op wetgevend-technisch vlak zijn er maar twee mogelijkheden die kunnen in aanmerking komen : ofwel formuleert men de tekst zoals die in het ontwerp voorkomt, ofwel neemt men de bepalingen over van de wet van 30 december 1982.

Een lid stelt vast dat het artikel 14 het grote compromis vormt tussen de regeringspartijen en vraagt zich af hoe dit bij de bevolking zal overkomen, vermits de bepaling van artikel 14 alle overige bepalingen van het ontwerp ongedaan maakt. Bovendien beantwoordt deze bepaling niet aan wat de Raad van State van bijzondere-machtenwetten vereist vermits het ingevolge de bepaling sub 3° mogelijk wordt gemaakt de datum van 31 december 1984 te overschrijden en zelfs maatregelen te treffen voor 1985 en verder.

Het in artikel 14 bepaalde is dus niet limitatief doch enkel van aard om de verwarring groter te maken.

De vraag kan trouwens worden gesteld wanneer bepaalde matigingsmaatregelen moeten worden genomen in 1984 of deze uitwerking zullen hebben met terugwerkende kracht.

Hoger genoemde amendementen worden verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 14 (artikel 13 van de tekst aangenomen door de Commissie) wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 15 (artikel 14 van de tekst aangenomen door de Commissie)

In verband met de tekst vermeld sub 1° verwijst de Minister naar het advies van de Raad van State bij het ontwerp Kamer nr. 415, 1977-1978, nr. 1, blz. 44.

Een lid stelt de vraag wat « de eerste aanvullende dag van het jaar VII » precies betekent.

Hierop antwoordt een ander lid dat de Franse republikeinse kalender het jaar indeelde in 12 maanden van 30 dagen en 5 of 6 aanvullende dagen.

Bij nader onderzoek is gebleken dat voornoemde jaar-indeling volgens de Franse republikeinse kalender juist is.

Ces 5 jours complémentaires qui étaient appelés les « jours sans-culottides » ne faisaient partie d'aucun mois et n'étaient pas pris en considération pour le calcul des intérêts et la suspension de jugements.

C'étaient des jours de fête consacrés à la Vertu, au Génie, au Travail, à l'Opinion et aux Récompenses.

Si nécessaire, on y ajoutait un sixième jour commémorant la Révolution.

L'année commençait le 1^{er} vendémiaire (mois des vendanges), ce qui correspond au 22 septembre du calendrier grégorien.

L'année VII alla du 22 septembre 1778 au 16 septembre 1799. Le premier jour complémentaire de l'année VII fut donc le 17 septembre 1799.

L'article 15 (article 14 du texte adopté par la Commission) est adopté par 15 voix et 2 abstentions.

Article 16 (article 15 du texte adopté par la Commission)

Cet article est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

L'ensemble du projet amendé a été adopté par 10 voix contre 4.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
E. COOREMAN.

De 5 aanvullende dagen die « jours sans-culottides » werden genoemd, behoorden tot geen enkele maand en telden niet mee bij renteberekening en opschorting van vonnissen.

Het waren feestdagen die gewijd waren aan Deugd, Vernuft, Werkzaamheid, Gezindheid en Beloning.

Indien het nodig was werd er een zesde dag ingelegd waarop de revolutie werd herdacht.

Het jaar begon op 1 vendémiaire (wijnogstmaand), wat overeenkomt met 22 september van de gregoriaanse kalender.

Het jaar VII liep van 22 september 1798 tot 16 september 1799. De eerste aanvullende dag van het jaar VII was aldus 17 september 1799.

Artikel 15 (artikel 14 van de tekst aangenomen door de Commissie) wordt aangenomen met 15 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 16 (artikel 15 van de tekst aangenomen door de Commissie)

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het geheel van het geamendeerde ontwerp wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Dit verslag wordt goedgekeurd met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter
E. COOREMAN.

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1^{er}

Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Article 1728bis. — § 1^{er}. Si une adaptation du loyer au coût de la vie 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 de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.

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

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

ART. 2

Un article 1728ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1728ter. — § 1^{er}. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter les docu-

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE

ARTIKEL 1

Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud 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 het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is 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.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

ART. 2

Een als volgt luidend artikel 1728ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728ter. — § 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartements waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of

ments au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

ART. 3

Un article 1728^{quater}, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1728^{quater}. — § 1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

ART. 4

L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1730. — § 1^{er}. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

ART. 3

Een als volgt luidend artikel 1728^{quater} wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728^{quater}. — § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de 5 jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

ART. 4

Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1730. — § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1^{er} et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

ART. 5

L'article 1731 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 1731.* — § 1^{er}. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

ART. 6

Un article 1752bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« *Article 1752bis.* — § 1^{er}. Si un logement constituant l'habitation principale du preneur, lui est donné à bail pour une durée maximale de 9 ans et si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci doit être placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Par le seul fait du placement, le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

ART. 5

Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« *Artikel 1731.* — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd. »

ART. 6

Een als volgt luidend artikel 1752bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« *Artikel 1752bis.* — § 1. Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd voor een duur van ten hoogste 9 jaar en indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas.

De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd.

Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

Over de waarborgrekening, zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdver-

par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles. »

ART. 7

Un article 1759bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1759bis. — Lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation.

La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer. »

ART. 8

L'article 2273 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 2273. — L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande prévue à l'article 1728quater. »

ART. 9

Un chapitre XVbis, rédigé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XVbis. — Procédure en matière de louage de choses.

Article 1344bis. Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient :

1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;

blijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragraaf 1 zijn nietig. »

ART. 7

Een als volgt luidend artikel 1759bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1759bis. — Wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, vervalt of eindigt tengevolge van een opzegging, kan de huurder om een verlenging verzoeken.

De verlenging kan slechts worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden. Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen, bepaalt de rechter de duur van de verlenging zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden. In dit geval kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan. »

ART. 8

Artikel 2273 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 2273. — De rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van een jaar vanaf de verzending van het verzoek bepaald bij artikel 1728quater. »

ART. 9

Een hoofdstuk XVbis, luidend als volgt, wordt in deel IV, boek IV van het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd :

« Hoofdstuk XVbis. — Rechtspleging inzake de huur van goederen.

Artikel 1344bis. Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vrederecht.

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

1. de dag, de maand en het jaar;
2. de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;

4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5. la signature du requérant ou de son avocat.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexé à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de quinze jours à celle de la requête. Il est délivré par l'administration communale.

Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation. »

ART. 10

L'application de l'article 1728*bis* du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Si la date de cette dernière adaptation n'est pas connue, le premier janvier sera considéré comme étant cette date.

Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982.

b) Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1981, l'adaptation du loyer peut s'opérer dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée.

3. de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;

4. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;

5. de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd. »

ART. 10

De toepassing van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs. Indien de datum van deze laatste aanpassing niet bekend is, wordt de eerste januari geacht deze datum te zijn.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen op de verjaardag van de voormelde aanpassing.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982.

b) Voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs in toepassing van de voormelde wet had kunnen geschieden.

ART. 11

§ 1^{er}. Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt.

§ 2. Pour les baux à durée déterminée qui sont venus à échéance avant le 1^{er} janvier 1984 et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983 par la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, l'échéance est reportée au 30 juin 1984 au plus tôt.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

§ 3. Toutefois, les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, et qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an.

Cette disposition ne s'applique pas aux baux relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

ART. 12

L'article 1752bis du Code civil ne s'applique pas aux baux en cours.

ART. 13

Si des mesures de modération de revenus sont prises, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres :

1° prendre des mesures réglant, pour l'année 1984, l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. Pour l'établissement de cette réglementation Il prendra pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

2° différer la mise en vigueur ou l'application des articles 10 et 11 jusqu'au 31 décembre 1984;

3° adapter les dispositions des articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure.

ART. 11

§ 1. Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd afgesloten voor 1 januari 1984, kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984.

§ 2. Voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen werden verlengd tot 31 december 1983, wordt de vervaldatum uitgesteld tot 30 juni 1984 ten vroegste.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijke gebruik bepaalde termijnen.

§ 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, vervallen of eindigen tengevolge van een opzegging door de verhuurder, worden verlengd voor één jaar.

Deze bepaling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde plaatsen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

ART. 12

Artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

ART. 13

Indien maatregelen tot inkomensmatiging worden uitgevaardigd, kan de Koning bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit :

1° maatregelen nemen tot regeling, voor het jaar 1984, van de aanpassing van de huurprijzen en van de verlenging van de huurovereenkomsten. Voor de vaststelling van deze reglementering zal Hij rekening houden met de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerende goed verlenen;

2° de inwerkingtreding of de toepassing van de artikelen 10 en 11 verdagen tot 31 december 1984;

3° de bepalingen van de artikelen 10 en 11 aanpassen met het oog op hun latere toepassing.

ART. 14

Sont abrogées :

1° la loi du premier jour complémentaire an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

2° la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et d'autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

ART. 15

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

ART. 14

Opgeheven worden :

1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooreer in werkelijke dienst te gaan;

2° de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

ART. 15

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984.

ANNEXE I

Premiers résultats du recensement général des logements
au 1^{er} mars 1981

Lors du recensement du 1^{er} mars 1981, l'Institut national de Statistique a dénombré, en Belgique, 3 887 289 logements privés, soit une augmentation de 13,3 pc. par rapport à 1970. Ceux-ci se répartissent en :

- 3 599 977 logements occupés à titre de résidence habituelle (+ 11,7 p.c.);
- 152 382 logements inoccupés (+ 50,7 p.c.);
- 134 930 secondes habitations et résidences de vacances (+ 27,6 p.c.).

L'INS a également relevé 4 180 demeures mobiles et 4 790 logements collectifs, non comptabilisés dans le parc de logements privés.

On trouvera dans les tableaux ci-après l'évolution du parc global des logements depuis 1961 et l'évolution du nombre de logements privés occupés à titre de résidence habituelle depuis 1947.

BIJLAGE I

Eerste resultaten van de algemene woningtelling
op 1 maart 1981

Tijdens de telling van 1 maart 1981 heeft het Nationaal Instituut voor de Statistiek in België 3 887 289 particuliere woningen geregistreerd, dat is een vermeerdering met 13,3 pct. vergeleken met 1970. Die woningen kunnen worden onderverdeeld in :

- 3 599 977 woningen bewoond door personen die er hun gewoon verblijf hebben (+ 11,7 pct.);
- 152 382 leegstaande woningen (+ 50,7 pct.);
- 134 930 tweede woningen en vakantiewoningen (+ 27,6 pct.).

Het NIS heeft ook nog 4 180 mobiele woningen en 4 780 collectieve woningen geregistreerd, die niet zijn opgenomen in het particuliere woningpark.

De hierna volgende tabellen geven de ontwikkeling weer van het totale woningpark sedert 1961 en de ontwikkeling van het aantal particuliere woningen bewoond door personen die er hun gewoon verblijf hebben sedert 1947.

Année — Jaar	Parc des logements privés — Particulier woningpark	
	Nombre — Aantal	Taux d'évolution — Ontwikkelingspercentage
1961	3 158 962	100,0
1970	3 430 341	108,6
1981	3 887 289	123,1

Année — Jaar	Logements privés occupés à titre de résidence habituelle — Particuliere woningen bewoond door personen die er hun verblijf hebben	
	Nombre — Aantal	Taux d'évolution — Ontwikkelingspercentage
1961	2 815 956	100,0
1970	3 016 304	107,1
1981	3 223 432	114,5
1947	3 599 977	127,8

Depuis 1947, date du premier recensement de l'après-guerre, le nombre de logements privés occupés a augmenté de 27,8 p.c. Pendant la même période la population n'a augmenté que de 16 p.c.

Le nombre de logements privés occupés varie en fait en fonction de l'évolution du nombre de ménages.

En effet, conformément à la définition utilisée pour le recensement, un ménage est constitué soit par une personne vivant habituellement seule dans un logement, soit par deux ou plusieurs personnes qui occupent un même logement et y vivent en commun.

Sedert 1947, de datum van de eerste naoorlogse telling, is het aantal bewoonde particuliere woningen gestegen met 27,8 pct. Tijdens diezelfde periode is de bevolking slechts met 16 pct. gestegen.

Het aantal bewoonde particuliere woningen varieert in feite volgens de ontwikkeling van het aantal gezinnen.

Volgens de definitie die voor de telling wordt gebruikt, bestaat een gezin immers hetzij uit één persoon die gewoonlijk alleen in een woning woont, hetzij uit twee of meer personen die in een zelfde woning samen wonen.

Si, toutefois, l'accroissement du nombre de ménages et partant du nombre de logements est beaucoup plus important que celui de la population, cela s'explique d'abord par la diminution constante depuis 1947 de la taille moyenne des ménages qui va de pair avec une très forte augmentation du nombre de ménages d'isolés.

Au cours de la dernière période intercensitaire, on observe ce phénomène non seulement dans les classes d'âges les plus avancées mais également, phénomène sociologique relativement nouveau, chez les jeunes adultes.

Cette observation explique sans doute partiellement le fait que l'augmentation annuelle du parc des logements qui était de 30 153 unités l'an (0,86 p.c.) entre 1965 et 1970 atteignait 44 975 unités (1,3 p.c.) entre 1970 et 1981.

Les indicateurs caractéristiques moyens des logements tels qu'ils ressortent des trois derniers recensements sont repris ci-après :

Het feit dat de stijging van het aantal gezinnen en dientengevolge van het aantal woningen veel groter is dan de stijging van het bevolkingscijfer, kan evenwel verklaard worden door de voortdurende afname, sedert 1947, van de gemiddelde grootte van de gezinnen samen met een zeer sterke stijging van het aantal eenpersoonsgezinnen.

Tijdens de laatste periode tussen twee tellingen kon dat verschijnsel niet alleen worden vastgesteld in de oudere leeftijdsklassen, maar ook, wat sociologisch een vrij nieuw verschijnsel is, bij jonge volwassenen.

Dat verklaart ongetwijfeld gedeeltelijk het feit dat de jaarlijkse toename van het woningpark, dat tussen 1965 en 1970 30 153 eenheden per jaar bedroeg (0,86 pct.), tussen 1970 en 1981 gestegen is tot 44 975 eenheden (1,3 pct.).

Hierna volgen de gemiddelde indicatoren die kenmerkend zijn voor de woningen, zoals die uit de drie laatste tellingen naar voren komen :

Moyennes — Gemiddelden	1961	1970	1981
Nombre moyen d'occupants par logement. — <i>Gemiddeld aantal bewoners per woning</i>	2,98	2,94	2,70
Nombre moyen de pièces d'habitation par logement. — <i>Gemiddeld aantal woonvertrekken per woning</i>	4,79	4,96	5,03
Nombre moyen de pièces d'habitation par occupant. — <i>Gemiddeld aantal woonvertrekken per bewoner</i>	1,61	1,67	1,85
Superficie moyenne par logement (en m ²). — <i>Gemiddelde oppervlakte per woning (in m²)</i>	71,39	76,91	82,12
Superficie moyenne par occupant (en m ²). — <i>Gemiddelde oppervlakte per bewoner (in m²)</i>	23,93	25,92	30,14

L'examen de ce tableau met en évidence l'amélioration constante, depuis vingt ans, des conditions moyennes de logement en Belgique, tant en ce qui concerne la superficie que le nombre de pièces disponibles.

Uit deze tabel kan worden afgeleid dat de gemiddelde woonomstandigheden in België de laatste twintig jaar voortdurend verbeteren, zowel wat betreft de oppervlakte als het aantal beschikbare woonvertrekken.