

SENAT DE BELGIQUE**BELGISCHE SENAAT**

SESSION 1983-1984

ZITTING 1983-1984

25 AVRIL 1984

25 APRIL 1984

Proposition de loi relative aux contrats de louage d'immeubles et modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les revenus**Wetsvoorstel betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen****DEVELOPPEMENTS****TOELICHTING**

En déposant son projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles (Doc. Sénat n° 556/1 du 8 septembre 1983), dont la loi du 29 décembre 1983 est issue, le Gouvernement a voulu faire adopter un nombre restreint de dispositions considérées comme prioritaires (par exemple les dispositions réglant la hausse des loyers ou l'imputation des frais et charges).

C'est le manque de temps qui a contraint le Gouvernement à limiter la portée de son projet. En effet, si aucune loi nouvelle n'était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1984, on se serait trouvé devant un vide juridique, puisque la loi du 30 décembre 1982 n'était applicable que jusqu'au 31 décembre 1983.

Ce manque de temps a par ailleurs pesé sur la discussion de ce projet. C'est ainsi que le problème de la durée des baux, celui du sort des habitations appartenant aux sociétés de construction de logements sociaux et celui de l'amélioration de notre patrimoine de logements donnés en location n'ont pas été abordés ou ne l'ont été que très sommairement.

Avant le vote final de la loi du 29 décembre 1983 en séance publique du Sénat, M. Gijs, président du groupe C. V. P., a fait la déclaration suivante :

« Ainsi qu'il a été souligné dans l'exposé des motifs de ce projet, il ne s'agit que d'une première étape dans l'élaboration d'une législation définitive sur les loyers. Nous espérons qu'un deuxième projet sera déposé rapidement. Dans le cas contraire, le groupe C. V. P. prendra lui-même les initiatives nécessaires. Entre-temps, nous sommes satisfaits du fait que la période transitoire ait été prorogée d'une année, de sorte qu'il existe une chance de voir une législation complète et définitive votée avant que le projet actuel ne reçoive un début d'exécution.

R. A. 12993

Bij de indiening van het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen (Senaat, stuk 556/1 d.d. 8 september 1983) waaruit de wet van 29 december 1983 is voortgesprongen, stelde de Regering zich tot doel in een kort wetsontwerp enkele bepalingen voor te stellen die bij voorrang dienden te worden behandeld (b.v. de huurprijsverhoging, de kosten en lasten).

De beperking van het voorwerp werd ingegeven door tijdsnood, vermits er een vacuüm was ontstaan indien er op 1 januari 1984 geen nieuwe wet van kracht zou worden, daar de wet van 30 december 1982 op 31 december 1983 verstreek.

Bovendien woog deze tijdsnood op de bespreking van het voornoemd ontwerp. Zo werden de problemen met betrekking tot de duur van huurovereenkomsten, het lot van woningen toebehorende aan de sociale bouwmaatschappijen en de verbetering van het verhuurd woningpatrimonium, hetzij al te summier hetzij in het geheel niet ter sprake gebracht.

Vóór de eindstemming over de wet van 29 december 1983 in de openbare vergadering van de Senaat verklaarde de fractievoorzitter van de C. V. P., de heer Gijs :

« Zoals in de memorie van toelichting bij dit ontwerp werd onderstreept, gaat het hier slechts om de eerste stap in de uitwerking van een definitieve huurwetgeving. Wij verwachten dat een tweede ontwerp met bekwaame spoed zal ingediend worden. Gebeurt dit niet, dan zal de C. V. P.-fractie zelf de nodige initiatieven nemen. Wij zijn intussen tevreden met het feit dat de overgangperiode met een jaar verlengd werd zodat de kans bestaat dat een volledige en definitieve wet zal zijn goedgekeurd vooraleer het huidige ontwerp een begin van uitwerking krijgt.

R. A. 12993

Le deuxième projet, que nous espérons, devra offrir une protection tant au locataire faible qu'au petit propriétaire. Au premier, il devra assurer une sécurité de logement suffisante, du deuxième, il devra contribuer à préserver la sécurité d'existence. » (*Compte rendu analytique*, Sénat, 6 décembre 1983.)

Le président du groupe P. S. C. du Sénat, M. Poulet, a fait une déclaration dans le même sens :

« Il (le projet) nous donne surtout le temps d'organiser les consultations nécessaires et de mettre au point un texte qui modifierait plus profondément la législation en matière de contrat de louage pour les immeubles donnés en habitation, dans le sens que j'ai indiqué antérieurement.

Il serait évidemment souhaitable que le Gouvernement prenne l'initiative de cette réforme ainsi qu'il l'a laissé entendre dans le texte de l'exposé des motifs du présent projet de loi. En ce qui concerne mon groupe, nous n'attendons certainement pas que le Gouvernement prenne une telle initiative pour nous mettre au travail et réunir toutes les bonnes volontés autour d'une proposition de loi qui concrétiserait nos préoccupations.

C'est dans cet esprit que nous voterons le projet du Gouvernement. »

En séance publique de la Chambre du 21 décembre 1983, M. Van den Brande a également fait une déclaration analogue au nom du groupe C. V. P. :

« Si le Gouvernement ne dépose pas immédiatement un nouveau projet, et il semble qu'il n'ait pas l'intention de le faire, le C. V. P. déposera lui-même, aussi rapidement que possible, une proposition de loi qui règlera notamment le point essentiel de la sécurité de logement. »

Afin de permettre une discussion approfondie, il nous paraît urgent de déposer la présente proposition de loi.

En vertu de l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983, il pourra en effet être mis fin à certains baux en cours à partir du 1^{er} janvier 1985. En outre, le problème de l'application de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage en ce qui concerne les habitations appartenant aux sociétés de logements sociaux reste posé.

Enfin, il serait souhaitable de prendre des mesures d'encouragement pour améliorer le patrimoine de logements donnés en location.

La présente proposition de loi a dès lors pour objectif :

1) d'instaurer, en ce qui concerne la durée des baux, un système uniforme qui garantisse, sous certaines conditions, une sécurité de logement au locataire et qui assure un revenu équitable au bailleur. En effet, d'une part notre proposition laisse intacte la faculté d'adapter le loyer conformément à l'article 1728bis du Code civil et, d'autre part, elle permet d'augmenter le loyer dans certaines circonstances;

2) de protéger les baux verbaux en cas de cession de la chose louée;

3) de soustraire les baux relatifs à des habitations appartenant à la Société nationale du logement et à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire à l'application de certains articles du Code civil, eu égard au caractère spécifique de ces baux;

Het tweede ontwerp dat wij verwachten zal zowel voor de zwakke huurder als voor de kleine eigenaar bescherming moeten bieden. Voor de ene zal het een voldoende woonzekerheid moeten waarborgen, voor de andere zal het ertoe moeten bijdragen de bestaanszekerheid gaaf te houden. » (Beknopt verslag, Senaat, 6 december 1983.)

De fractievoorzitter van de P. S. C., de heer Poulet, legde een gelijkaardige verklaring of :

« Het geeft ons vooral de tijd het nodige overleg te organiseren en een tekst op te stellen die de wetten inzake de huurovereenkomst voor onroerende goederen die als woongelegenheden dienen, ten gronde wijzigt in de zin die ik hierboven heb aangeduid.

Uiteraard ware het wenselijk dat de Regering het initiatief tot die hervorming neemt zoals zij dat overigens heeft laten uitschijnen in de tekst van de memorie van toelichting bij het voorliggende wetsontwerp. Wat mijn fractie betreft, wij zullen alvast niet wachten tot de Regering een dergelijk initiatief neemt om ons aan het werk te zetten en al wie maar wil te scharen achter een wetsvoorstel dat onze bedoelingen concrete vorm geeft.

In die geest zullen wij het ontwerp van de Regering goedkeuren. »

De heer Van den Brande verklaart de in de openbare vergadering van de Kamer van 21 december 1983 namens de C. V. P.-kamerfractie volledig in dezelfde lijn :

« Wanneer de Regering niet onmiddellijk een nieuw ontwerp zou indienen, en het heeft er de schijn van dat dit niet het geval is, zal de C. V. P. in de kortst mogelijke tijd zelf een wetsvoorstel neerleggen, waarbij o.m. het essentieel punt over de woonzekerheid zal geregeld worden. »

Teneinde een grondige bespreking mogelijk te maken, lijkt het ons de hoogste tijd het onderhavige wetsvoorstel in te dienen.

Indedaad, vanaf 1 januari 1985 kunnen met toepassing van artikel 11 van de wet van 29 december 1983, een aantal lopende huurovereenkomsten beëindigd worden. Ondertussen bestaat er onzekerheid over de toepasselijkheid van de wet van 29 december 1983 op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die toebehoren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Uiteindelijk is het wenselijk stimulerende maatregelen te nemen tot verbetering van het verhuurde woningpatrimonium.

Het onderhavige wetsvoorstel heeft dan ook tot doel :

1) een eenvormig stelsel met betrekking tot de duur van de huurovereenkomsten in te voeren, waarin onder bepaalde voorwaarden aan de huurder een woonzekerheid wordt gewaarborgd, terwijl aan de verhuurder een rechtmatig inkomen wordt verzekerd vermits enerzijds aan de mogelijkheid tot aanpassing van de huurprijs overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek niet wordt geraakt en anderzijds in bepaalde omstandigheden een huurverhoging kan worden toegepast;

2) de mondelinge huurovereenkomsten in geval van overdracht van het gehuurde goed te beschermen;

3) de huurovereenkomsten betreffende de woningen toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de Centrale Dienst voor sociale culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap te onttrekken aan de toepassing van sommige artikelen van het Burgerlijk Wetboek omwille van het specifieke karakter van deze overeenkomst;

4) de modifier l'article 7 du Code des impôts sur les revenus de telle sorte que, pour les revenus d'immeubles donnés en location, ce soit le montant net du loyer et des charges locatives qui soit pris en considération et que ce montant net corresponde au montant brut diminué à concurrence de 40 % pour frais d'entretien, de réparation et d'amélioration, aux conditions fixées par le Roi.

Commentaire des articles

Article 1

En ce qui concerne la durée des baux, la réglementation actuelle, prévue par le Code civil, est la suivante :

1) *les baux verbaux*

Les baux verbaux sont censés être faits pour une durée indéterminée. Conformément à l'article 1736 du Code civil, il peut y être mis fin moyennant un congé donné en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

2) *les baux écrits*

Les baux écrits sont censés être faits pour une durée déterminée. L'article 1737 du Code civil prévoit que ces baux écrits cessent de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste en possession de la chose louée, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel il peut être mis fin moyennant un congé donné en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Les règles rappelées ci-avant s'appliquent tant à la location d'habitations qu'à celle de biens ruraux.

En ce qui concerne plus particulièrement les baux à loyer ceux-ci font en outre l'objet des dispositions suivantes :

a) *appartements meublés*

Le bail relatif à un appartement meublé est censé être fait à l'année, au mois ou au jour selon que le loyer est fixé par an, par mois ou par jour. Si rien dans le bail ne permet de constater pour quelle période le loyer est fixé, la location est censée faite suivant l'usage des lieux (article 1758 du Code civil).

b) *poursuite de la jouissance après l'expiration du bail écrit*

Si le locataire poursuit sa jouissance de la chose louée après l'expiration du bail écrit, il peut continuer à occuper celle-ci pour le terme fixé par l'usage des lieux et il ne peut être mis fin à ce bail qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux (article 1759 du Code civil).

* * *

4) artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen in die zin te wijzigen dat voor wat betreft de inkomsten uit in huur gegeven onroerende goederen het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten in aanmerking wordt genomen en dat dit netto-bedrag wordt verkregen door de vermindering van het bruto-bedrag met de onderhouds-, herstellings-, en verbeteringskosten ten belope van 40 % onder de voorwaarden door de Koning te bepalen.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Voor wat betreft de duur van de huurovereenkomsten is de huidige regeling in het Burgerlijk Wetboek de volgende :

1) *de mondelinge huurovereenkomsten*

De mondelinge huurovereenkomsten worden verondersteld te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek kan hieraan een einde gemaakt worden door een opzegging waarbij een termijn moet worden geëerbiedigd volgens de plaatselijke gebruiken.

2) *de schriftelijke huurovereenkomsten*

De schriftelijke huurovereenkomsten worden verondersteld te zijn aangegaan voor een bepaalde duur. Artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat deze schriftelijke huurovereenkomsten van rechtswege eindigen wanneer de bepaalde tijd verstreken is zonder dat hiervoor een opzegging vereist is. Blijft de huurder echter bij het eindigen van de geschreven huurovereenkomst in het bezit van het gehuurde goed, dan ontstaat er een nieuwe huur van onbepaalde duur waaraan een einde kan worden gemaakt door een opzegging waarbij de termijnen volgens de plaatselijke gebruiken moeten worden geëerbiedigd.

Hogergenoemde regels zijn zowel op de huur van huizen als van landeigendommen toepasselijk.

Voor de huishuur in het bijzonder gelden nog de volgende bepalingen :

a) *gemeubelde appartementen*

De huur van gemeubelde appartementen wordt geacht te zijn aangegaan voor een jaar, een maand of een dag al naargelang de huurprijs is bepaald per jaar, per maand of per dag. Blijkt dit niet uit de overeenkomst dan wordt de huur van deze appartementen geacht te zijn aangegaan volgens de plaatselijke gebruiken (artikel 1758 Burgerlijk Wetboek).

b) *het in genot-blijven na de beëindiging van de schriftelijke huurovereenkomst*

Indien de huurder het genot behoudt van het gehuurde goed nadat de schriftelijke huurovereenkomst is beëindigd, mag hij het gehuurde goed blijven bewonen voor een tijd die door het plaatselijk gebruik is bepaald en kan aan deze huurovereenkomst een einde worden gemaakt door een opzegging waarbij een termijn overeenkomstig het plaatselijk gebruik dient te worden geëerbiedigd (artikel 1759 Burgerlijk Wetboek).

* * *

Le système du bail à durée indéterminée que nous proposons peut se résumer comme suit :

1° Les baux à durée indéterminée peuvent être résiliés pour les motifs suivants :

a) acte illicite du preneur;
b) occupation par le propriétaire;
c) reconstruction de l'immeuble;
d) changement de destination de l'immeuble;
e) acquisition de l'immeuble après aliénation;
f) tout motif valable et précis que le bailleur peut invoquer pour mettre fin à la location dans des circonstances exceptionnelles.

2° Le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois. Cette disposition met un terme à la grande diversité des usages des lieux qui existe en ce domaine.

3° Le preneur peut se prévaloir de la clause sociale dans le cas où l'un des quatre premiers motifs est invoqué. S'il est mis fin au bail en raison du cinquième ou du sixième motif, le congé doit être validé par le juge de paix.

4° Le congé doit satisfaire à certaines conditions de forme. C'est ainsi que la mention de la date d'expiration du préavis ainsi que des motifs invoqués est obligatoire. La durée du préavis est fonction de la durée du bail; elle ne peut toutefois excéder un an.

5° Si l'intention invoquée pour justifier le congé n'est pas réalisée, il est réclamé, à titre de sanction, des dommages-intérêts dont le montant va de six mois de loyer à l'indemnisation complète du préjudice subi.

Bien que cette sanction ne résolve généralement pas le problème du preneur, elle reste néanmoins nécessaire pour éviter que des motifs inexistantes soient invoqués systématiquement.

6° Les dispositions de cet article ne sont pas applicables en cas d'expropriation et ne peuvent pas faire obstacle à l'affectation de biens immeubles à un service d'utilité publique ni à l'exécution de travaux d'intérêt public.

7° Indépendamment de l'adaptation annuelle du loyer convenue, le juge de paix peut autoriser une modification du loyer dans les cas suivants :

a) lorsque la valeur de la jouissance de la chose louée a augmenté en raison de l'exécution de travaux d'amélioration ou de transformation ou de travaux d'entretien importants; cette mesure vise à promouvoir l'amélioration de notre patrimoine de logements. Si ces travaux accroissent la jouissance du preneur, il est normal qu'il paie un loyer ajusté de manière équitable;

b) lorsque la situation sociale du preneur et du bailleur l'exige. Il faut en l'occurrence prendre comme référence la valeur locative normale. Il arrive, pour l'une ou l'autre raison d'ordre social, que le bailleur et le preneur aient convenu d'un loyer supérieur ou inférieur à la valeur locative réelle. Si la situation sociale respective des parties a évolué depuis la conclusion du bail, le juge de paix peut, selon le cas, augmenter ou diminuer le loyer.

8° Il est à craindre que, pour obtenir une augmentation du loyer, le bailleur menace le preneur de lui signifier son congé. Cette menace pourrait entraîner la conclusion d'un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé.

Afin d'écarter cette éventualité, l'article 1, § 9, interdit d'augmenter le loyer en cas de renouvellement du bail avec le même preneur.

Het thans voorgestelde stelsel van onbepaalde duur komt hierop neer :

1° De huurovereenkomsten van onbepaalde duur kunnen opgezegd worden om de hiernavolgende redenen :

a) ongeoorloofde handeling van de huurder;
b) zelf-bewoning;
c) wederopbouw van het onroerend goed;
d) wijziging van bestemming van het onroerend goed;
e) verkrijging van het onroerend goed na vervreemding;
f) elke gegronde en precieze reden die de verhuurder kan invoeren om in buitengewone omstandigheden de huur te beëindigen.

2° De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen na een opzegging van drie maanden. Door deze bepaling wordt een einde gemaakt aan de grote verscheidenheid die op dit stuk in de plaatselijke gebruiken bestaat.

3° In geval van een van de vier eerste motieven kan de sociale clausule door de huurder worden ingeroepen. Wordt de huurovereenkomst beëindigd op grond van het vijfde of het zesde motief, dan moet de gegeven opzegging geldig worden verklaard door de vrederechter.

4° De opzegging moet voldoen aan enkele formele vereisten. Zo moeten de einddatum alsmede de ingeroepen motieven worden vermeld. De duur van de opzeggingstermijn wordt afhankelijk gesteld van de duur van de huurovereenkomst, met dien verstande dat de maximumduur op één jaar is bepaald.

5° Niet-uitvoering van de ingeroepen opzeggingsmotieven wordt gesanctioneerd met een schadevergoeding gaande van een bedrag dat overeenkomt met de huurprijs van 6 maanden tot de volledige vergoeding voor de opgelopen schade.

Hoewel deze sanctie doorgaans het probleem van de huurder niet zal oplossen, blijft ze niettemin noodzakelijk om te voorkomen dat telkens een niet-bestaand motief zou worden ingeroepen.

6° De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing ingeval van onteigening en mogen de bestemming van onroerende goederen tot een dienst van algemeen nut of de uitvoering van werken ten algemenen nutte niet in de weg staan.

7° Afgezien van de bedongen jaarlijkse aanpassing van de huurprijs, kan de vrederechter een wijziging van de huurprijs toestaan in de volgende gevallen :

a) wanneer de waarde van het genot van het verhuurde goed gestegen is ingevolge het uitvoeren van verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken; deze maatregel is een stimulans voor de verbetering van het woningpatrimonium. Indien daardoor het genot van de huurder verhoogd wordt is het ook passend dat hij hiervoor een billijke huurprijs betaalt;

b) wanneer de sociale toestand van de huurder en verhuurder dat vereist; het uitgangspunt is hier de normale huurwaarde. Om de één of andere sociale reden kunnen de verhuurder en de huurder een huurprijs zijn overeengekomen die hoger of lager is dan de huurwaarde. Indien inmiddels de sociale omstandigheden zijn gewijzigd kan de vrederechter al naargelang het geval de huurprijs verhogen of verlagen.

8° Het gevaar is niet denkbeeldig dat de verhuurder, ten einde een verhoging van de huurprijs te bekomen, zou dreigen met een opzegging. Deze bedreiging zou kunnen uitmonden in een nieuwe huurovereenkomst met een verhoging van de huurprijs.

Teneinde dit te voorkomen voorziet artikel 1, § 9, in het verbod van een verhoging van de huurprijs in geval van vernieuwing van de huurovereenkomst met dezelfde huurder.

Art. 2

Le bail à durée déterminée prend fin au terme de la durée prévue, à condition que l'une des parties en informe l'autre trois mois à l'avance par lettre recommandée.

Lorsque le bailleur souhaite résilier le bail, le preneur peut invoquer la clause sociale.

Si le preneur continue d'occuper le bien loué sans avertissement de la part du bailleur, le bail à durée déterminée est transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

Afin d'accroître la sécurité du preneur, il est prévu que le bail doit avoir une durée minimum de trois ans.

Etant donné, d'une part, que la durée minimum du bail est de trois ans et, d'autre part, qu'il est tout à fait possible que le bailleur soit disposé à convenir d'une durée plus longue afin de limiter le risque d'oublier d'avertir le preneur de l'expiration du bail, ce dernier doit avoir la possibilité de résilier le bail plus tôt lorsqu'il se trouve dans des circonstances exceptionnelles.

Ces circonstances peuvent notamment consister dans un changement de travail, dans l'éclatement du ménage du preneur ou dans un autre événement familial subit en raison duquel il ne se justifie plus de poursuivre la location.

Art. 3

Un bail verbal n'a jamais date certaine. En cas d'aliénation du bien loué, lorsque le vendeur n'a pas stipulé dans la convention que le bail verbal existant devait être respecté, l'acheteur peut mettre fin au bail immédiatement, puisque le preneur occupe le logement sans aucun droit ni titre.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux prévoit en l'occurrence une protection pour le preneur. Il dispose en effet que celui-ci ne peut être expulsé du bien loué s'il l'occupe depuis six mois au moins.

L'article 3 de la présente proposition vise à instaurer une protection analogue.

Celle-ci est d'autant plus nécessaire que la modification de la législation sur les loyers va provoquer une augmentation du nombre des ventes.

Art. 4

Lors de l'examen de la loi sur les loyers du 29 décembre 1983, chacun s'est déclaré favorable à l'exclusion de son champ d'application des logements appartenant à la Société nationale du logement ou à l'une des sociétés agréées par elle.

Cette exclusion n'a toutefois pas été prévue expressément dans le texte de la loi.

Afin d'éviter toute contestation, l'article 4 dispose que les baux relatifs à ces logements ne sont pas visés par les articles du Code civil concernant l'adaptation des loyers, les frais et charges, la restitution du trop-perçu ainsi que la prescription des actions en paiement de l'adaptation du loyer et en recouvrement des sommes payées indûment.

En ce qui concerne ces logements sociaux, la fixation du loyer, le réajustement de celui-ci ainsi que sa réduction sont régis par l'arrêté royal du 2 juillet 1973, modifié en 1979.

Art. 2

De huurovereenkomst van bepaalde duur eindigt bij het verstrijken van de voorziene duur mits één van de partijen drie maanden tevoren bij aangetekend schrijven de andere partij hiervan kennis geeft.

De huurder kan, in geval de verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen, de sociale clausule invoeren.

Indien de huurder zonder de verwittiging van de verhuurder in het gehuurde goed blijft, wordt de huurovereenkomst van bepaalde duur van rechtswege omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Teneinde de huurder een grotere zekerheid te geven wordt een minimumduur van drie jaar opgelegd.

Omdat enerzijds de minimumduur drie jaar is en het anderzijds niet denkbeeldig is dat de verhuurder bereid wordt gevonden om een langere duur overeen te komen teneinde niet al te dikwijls het risico te lopen de huurder vergeten te verwittigen van het einde van de huurovereenkomst, moet voor de huurder in de mogelijkheid voorzien worden om de huurovereenkomst vroeger te kunnen beëindigen wanneer hij zich in buitengewone omstandigheden bevindt.

Deze omstandigheden zouden onder meer kunnen zijn : de verandering van werk, de ontwrichting van het gezin van de huurder of een andere plotse familiale gebeurtenis tengevolge waarvan het niet meer verantwoord is de huurovereenkomst voort te zetten.

Art. 3

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Wanneer het gehuurde goed wordt verkocht en de verkoper in de overeenkomst niet bedongen heeft dat de bestaande mondelinge huurovereenkomst moet worden geëerbiedigd, dan kan de koper onmiddellijk een einde maken aan de huurovereenkomst vermits de huurder het goed betreft zonder recht of titel.

Artikel 12 van de wet op de handelsverhuur heeft in dit geval de huurder beschermd door te bepalen dat de huurder niet uit het gehuurde goed kan worden gezet wanneer hij het sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

Artikel 3 van het onderhavige voorstel beoogt een gelijkwaardige bescherming.

Deze bescherming is des te noodzakelijker vermits ingevolge de wijziging van de huurwetgeving in de toekomst het aantal verkopen zal stijgen.

Art. 4

Bij de bespreking van de huurwet van 29 december 1983 was iedereen akkoord om de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen van de toepassing van deze wet uit te sluiten.

Het werd echter niet uitdrukkelijk in de tekst gesteld.

Teneinde elke betwisting over dat punt te voorkomen bepaalt artikel 4 dat de huurovereenkomsten met betrekking tot de voornoemde woningen niet onder de toepassing vallen van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurprijsaanpassing, de kosten en lasten, de teruggave van het teveel betaalde, en de verjaring van de rechtsvordering tot betaling van de aanpassing van de huurprijs en van de teruggave van het teveel betaalde.

De vaststelling van de huurprijs, de wederaanpassing van deze huurprijs, alsmede de huurvermindering met betrekking tot deze sociale woningen wordt geregeld bij het koninklijk besluit van 2 juli 1973, gewijzigd in 1979.

Les articles visés ci-dessus ne s'appliquent pas davantage aux baux relatifs aux logements qui appartiennent à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Art. 5

Aux termes de l'article 7 actuel (§ 1) du Code des impôts sur les revenus, « le revenu net des propriétés foncières s'entend :

1° pour les immeubles qui ne sont pas donnés en location, du revenu cadastral ou du montant net de la valeur locative suivant qu'ils sont sis en Belgique ou à l'étranger;

2° pour les immeubles qui sont donnés en location :

a) du revenu cadastral, quand il s'agit d'immeubles sis en Belgique dont 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;

b) du revenu cadastral augmenté de la partie du montant net du loyer et des charges locatives qui dépasse le revenu cadastral, quand il s'agit d'immeubles sis en Belgique dont 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;

c) du montant net du loyer et des charges locatives, quand il s'agit d'immeubles sis à l'étranger;

3° des sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires portant sur un immeuble sis en Belgique ou à l'étranger. »

Aux termes de ce même article 7 (§ 2), « le montant net soit de la valeur locative des immeubles visés au § 1, 1°, soit des loyers et charges locatives des immeubles visés au § 1, 2°, b et c, s'entend de leur montant brut diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de 40 % pour les immeubles bâtis ainsi que pour le matériel et outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination, et de 10 % pour les immeubles non bâtis ».

Aucune modification n'est proposée en ce qui concerne le § 1, 1°.

Pour les immeubles sis en Belgique qui ne sont pas donnés en location, le revenu net reste le revenu cadastral.

Pour les immeubles qui sont donnés en location, il est proposé de considérer comme revenu net le montant brut diminué des frais d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Cela signifie que la déduction forfaitaire de 40 % est supprimée.

Il faudrait déterminer par arrêté royal dans quelle mesure ces frais peuvent être déduits ou amortis, étant entendu que la diminution ne peut dépasser 40 %.

Evenzo worden de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap onttrokken aan de toepassing van de hogergenoemde bepalingen.

Art. 5

Volgens de huidige bepalingen van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt onder netto-inkomen uit onroerende goederen verstaan :

1° voor de niet in huur gegeven onroerende goederen, het kadastraal inkomen of het netto-bedrag van de huurwaarde naargelang ze in België of in het buitenland gelegen zijn;

2° voor de in huur gegeven onroerende goederen :

a) het kadastraal inkomen, wanneer het gaat om in België gelegen onroerende goederen waarvan de huurder een natuurlijk persoon is, die het in huur genomen onroerend goed noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid;

b) het kadastraal inkomen verhoogd met het gedeelte van het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten dat hoger ligt dan het kadastraal inkomen, wanneer het gaat om in België gelegen onroerende goederen waarvan de huurder ofwel een natuurlijk persoon is 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;

c) het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten wanneer het gaat om in het buitenland gelegen onroerende goederen;

3° de bedragen verkregen uit hoofde van de vestiging of een overdracht van recht van erfpacht of van opstal met betrekking tot hier in België of in het buitenland gelegen onroerend goed.

Luidens hetzelfde artikel 7, (§ 2) wordt

« Onder het netto-bedrag hetzij van de huurwaarde van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 1, hetzij van de huurprijs en de huurlasten van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 2, b en c, (...) verstaan het bruto-bedrag verminderd met, voor de onderhouds- en herstellingskosten, 40 % voor de gebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillering die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, en 10 % voor de onbebouwde onroerende goederen. »

In § 1, 1, zou niets worden gewijzigd.

Voor het in België gelegen onroerend goed, dat niet verhuurd werd, blijft het netto-inkomen het kadastraal inkomen.

Voor de onroerende goederen die verhuurd worden, wordt voorgesteld als netto-inkomen in aanmerking te nemen het bruto-bedrag verminderd met de onderhouds-, herstellings- en verbeteringskosten.

Dit betekent dat de forfaitaire aftrek van 40 % wordt afgeschaft.

Bij koninklijk besluit zou dienen bepaald te worden in welke mate deze kosten mogen afgetrokken of afgeschreven worden, met dien verstande dat de vermindering niet meer dan 40 % mag bedragen.

Les avantages de ce système peuvent se résumer comme suit :

- 1) la situation du contribuable qui ne donne pas son immeuble en location reste inchangée;
- 2) le remplacement du revenu fictif par le revenu réel en cas de location fera augmenter le produit de l'impôt;
- 3) il n'est plus fait de distinction entre le propriétaire qui loue à un preneur qui exerce une activité professionnelle dans le bien donné en location et le propriétaire qui loue à un preneur qui n'affecte pas le bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle;
- 4) l'assainissement des logements sera encouragé du fait que les frais exposés pourront être déduits ou amortis;
- 5) l'obligation de produire des documents justificatifs stimulerait l'emploi et enrayerait le travail clandestin.

De voordelen van dit stelsel kunnen als volgt worden samengevat :

- 1) de toestand van de belastingplichtige die zijn onroerend goed niet verhuurt blijft ongewijzigd;
- 2) door de vervanging van het fictief inkomen door het werkelijk inkomen in geval van verhuring zal de belastingopbrengst hoger zijn;
- 3) het onderscheid tussen de eigenaar die verhuurt aan de huurder met beroepsbedrijvigheid in het gehuurde goed en de eigenaar die verhuurt aan een huurder zonder die hoedanigheid, is verdwenen;
- 4) de sanering van de woningen zal gestimuleerd worden omdat de kosten aftrekbaar of afschrijfbaar zijn;
- 5) de tewerkstelling zal bevorderd worden en het sluikwerk zal afgeremd worden omdat er bewijskrachtige documenten zullen moeten worden voorgelegd.

R. VAN ROMPAEY

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1758. — § 1. Sous réserve de ce qui est prévu à l'article 1759, tout bail relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur est censé être conclu pour une durée indéterminée.

L'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur est établie soit par le bail lui-même, soit conformément aux dispositions de l'article 1752bis, cinquième alinéa.

La présente disposition s'applique également à la sous-location.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) tout acte illicite du preneur qui rend objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

b) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper le bien loué de manière effective et strictement personnelle ou de le faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs, ascendants ou collatéraux ou par ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

c) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble qui est occupée par le preneur. Est considérée comme reconstruction, toute transformation dont le coût excède trois ans de loyer. La volonté du bailleur résulte de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire;

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1758. — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 1759, wordt elke huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond hetzij door de huurovereenkomst zelf, hetzij overeenkomstig de bepalingen van artikel 1752bis, vijfde lid.

Deze bepaling geldt ook voor de onderverhuring.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen mits hij daartoe één van de volgende motieven inroept :

a) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

b) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed strikt persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad;

c) 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 beschouwd elke verbouwing waarvan de kostprijs drie jaar huur te boven gaat. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating;

d) la modification de la destination de l'immeuble, qui exclut toute utilisation de celui-ci à des fins d'habitation;

e) le droit de celui qui a acquis la propriété de l'immeuble après aliénation de disposer de celui-ci;

f) tout motif valable et précis qui, dans des circonstances exceptionnelles, incite le bailleur à résilier le bail.

§ 4. Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, a), b), c) et d), le preneur peut se prévaloir des dispositions de l'article 1759*bis*.

Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, e) et f), il ne peut être mis fin au bail que si le congé est validé par le juge de paix, qui se prononce en tenant compte des intérêts des deux parties.

§ 5. Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, mentionner les motifs qui le justifient ainsi que la date d'expiration du préavis. Il doit être signifié au preneur par lettre recommandée.

Le préavis ne peut être inférieur à trois mois.

Pour chaque année pendant laquelle le preneur a continué sans interruption — en vertu du bail — sa jouissance du bien loué, la durée du préavis est, de plein droit, prolongée d'un mois, sans qu'elle puisse dépasser un an.

§ 6. Si, dans les trois mois qui suivent le départ du preneur, le bailleur ne réalise pas une des intentions visées au § 3, b), c) et e), qu'il a invoquée pour donner congé, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Ce même droit est reconnu au preneur lorsque le bailleur ne réalise pas, pendant deux ans au moins, l'intention visée au § 3, b).

§ 7. Les dispositions des §§ 1, 3, 4, 5 et 6 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

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

§ 8. Sans préjudice de l'adaptation du loyer conformément aux dispositions de l'article 1728*bis*, le juge de paix, qui statue en équité, peut autoriser une augmentation du loyer

a) lorsque celui qui concède la jouissance de l'immeuble a exécuté des travaux d'amélioration ou de transformation ou des travaux d'entretien importants qui augmentent la valeur de la jouissance;

b) lorsque la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 9. Le loyer reste inchangé en cas de prorogation du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728*bis* et des dispositions du § 8.

d) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, waardoor elke bewoning wordt uitgesloten;

e) het recht van de verkrijger na vervreemding van het goed om daarover te beschikken;

f) elke gegronde en preciese reden die de huurder ertoe aanzet, in buitengewone omstandigheden, de huur te beëindigen.

§ 4. Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, a), b), c) en d), kan de huurder de bepalingen inroepen van artikel 1759*bis*.

Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, e) en f), kan de huurovereenkomst maar beëindigd worden mits de opzegging zal geldig verklaard zijn door de vrederechter, die uitspraak zal doen onder afweging van de belangen van beide partijen.

§ 5. De opzegging door de verhuurder gegeven dient op straffe van nietigheid de gronden te vermelden die tot de opzegging hebben geleid evenals de einddatum van de opzeggingstermijn. Zij dient aan de huurder te worden betekend bij aangetekend schrijven.

De opzeggingstermijn bedraagt minstens drie maanden.

Voor elk jaar dat de huurder, ononderbroken — volgens overeenkomst — in het genot van het gehuurde is gebleven, wordt deze termijn van rechtswege verlengd met één maand tot ten hoogste één jaar.

§ 6. Indien de verhuurder binnen drie maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de § 3, b), c) en e), 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 bedrag dat volstaat om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, b), bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4, 5 en 6 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ten algemenen 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 winsttoegmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 8. Onverminderd de aanpassing van de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* kan de vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, een verhoging van de huurprijs toestaan.

a) wanneer diegene die het genot van het onroerend goed verschaft verbeterings-, verbouwings-, of grote onderhoudswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand van partijen dat rechtvaardigt.

§ 9. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728*bis* en van de bepalingen van § 8.

§ 10. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 2

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

« Art. 1759. — § 1. Tout bail écrit à durée déterminée relatif au logement constituant la résidence principale du preneur doit être fait pour une durée de trois ans au moins et prend fin à l'expiration du terme fixé, à condition que l'une des parties en informe l'autre par lettre recommandée trois mois au moins avant la date d'expiration.

§ 2. Lorsque le bailleur met fin au bail en application des dispositions du § 1, le preneur peut demander sa prorogation conformément aux dispositions de l'article 1759bis.

§ 3. S'il n'est pas mis fin au bail à durée déterminée conformément aux dispositions du § 1, le bail est, une fois venu à expiration, transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

§ 4. Dans des circonstances exceptionnelles, le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 5. Le loyer reste inchangé en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728bis.

§ 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 3

L'article 1761 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1761. — Si le bail n'a pas date certaine avant l'aliénation du bien loué, le preneur ne peut être évincé s'il occupe celui-ci depuis six mois au moins. »

Art. 4

Les articles 1728bis, 1728ter, 1728quater et 2273 du même Code ne sont pas applicables :

1) aux baux relatifs aux logements appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par elle;

2) aux baux relatifs aux logements appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Art. 5

L'article 7 du Code des impôts sur les revenus est modifié comme suit :

1) Le § 1, 2°, est remplacé par le texte suivant :

§ 10. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 2

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

« Art. 1759. — § 1. Elke schriftelijke overeenkomst van bepaalde duur met betrekking tot de woning welke de huurder tot hoofdverblijfsplaats dient, wordt aangegaan voor een duur van minstens 3 jaar en eindigt door het verstrijken van de bepaalde tijd mits één van de partijen bij aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór de vervaldatum hiervan kennis geeft aan de andere partij.

§ 2. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van de bepalingen van § 1, kan de huurder om de verlenging van de huurovereenkomst verzoeken overeenkomstig de bepalingen van artikel 1759bis.

§ 3. Indien de huurovereenkomst van bepaalde duur niet wordt beëindigd overeenkomstig de bepalingen van § 1, wordt zij van rechtswege na haar vervaldag omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

§ 4. In buitengewone omstandigheden kan de huurder aan de lopende huurovereenkomst een einde maken mits hij drie maanden tevoren opzegt.

§ 5. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728bis.

§ 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 3

Artikel 1761 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1761. — Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding van het verhuurde goed, kan de huurder niet uit het goed gezet worden zo hij het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft. »

Art. 4

De artikelen 1728bis, 1728ter, 1728quater en 2273 zijn niet van toepassing op :

1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;

2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

Art. 5

In artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) Paragraaf 1, 2°, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 2° pour les immeubles qui sont donnés en location, du montant net du loyer et des charges locatives; ».

2) Le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Le montant net soit de la valeur locative des immeubles visés au § 1, 1°, soit des loyers et charges locatives des immeubles visés au § 1, 2°, s'entend de leur montant brut diminué des frais d'entretien, de réparation et d'amélioration, dont les conditions de déduction et d'amortissement seront fixées par un arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, sans que cette diminution puisse dépasser 40 % du montant brut. »

3) Le § 4 est abrogé.

« 2° voor de in huur gegeven onroerende goederen het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten. »

2) Paragraaf 2 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. Onder netto-bedrag, hetzij van de huurwaarde van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 1°, hetzij van de huurprijs en huurlasten van onroerende goederen bedoeld in § 1, 2°, wordt verstaan het bruto-bedrag verminderd met de onderhouds-, herstellings- en verbeteringskosten, waarvan de voorwaarde voor de aftrekbaarheid of afschrijfbaarheid zullen bepaald worden bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, zonder dat deze vermindering meer dan 40 % van het bruto-bedrag mag bedragen. »

3) Paragraaf 4 wordt opgeheven.

R. VAN ROMPAEY
H. WECKX
N. STAELS-DOMPAS
M. TYBERGHEN-VANDEBUSSCHE
R. UYTENDAELE
E. POULLET

670 (1983-1984) - nr 1

Commissiestuk nr 1

Justitie

670 (1983-1984) - n° 1

Document de Commission n° 1

Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1984 - 1985

16 november 1984

Wetsvoorstel betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

AMENDEMENTEN
VAN DE H. CALIFICE c.s.

ART. 1

Dit artikel te vervangen als volgt :

" In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1758bis ingevoegd, luidend :

Art. 1758bis. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke verhuur van een ongemeubeld onroerend goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, zoals die omschreven is in artikel 1752bis, 5° lid, en waarvoor de partijen geen bepaalde duur zijn overeengekomen. Het geldt eveneens voor de onderverhuur.

§ 2. Tenzij anders is bepaald wordt elke huurovereenkomst geacht voor onbepaalde tijd te zijn aangegaan.

§ 3. De huurder kan een einde maken aan de huurovereenkomst mits hij ten minste drie maanden van tevoren opzegt.

§ 4. De verhuurder kan een einde maken aan de huurovereenkomst mits hij ten minste drie maanden van tevoren opzegt en op voorwaarde dat hij zich op een van de volgende redenen beroept :

a) de wil van de verhuurder om de bestemming van het goed te wijzigen, waardoor elke bewoning ervan wordt uitgesloten;

R.A 12993.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1984 - 1985

16 novembre 1984

Proposition de loi relative aux contrats de louage d'immeubles et modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les revenus.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR
M. CALIFICE ET CONSORTS

ART. 1er

Remplacer cet article comme suit :

" Dans le Code civil, il est inséré un article 1758bis, libellé comme suit :

Art. 1758bis. — § 1. Le présent article s'applique à toute location d'un bien non meublé affecté à la résidence principale du preneur, telle que définie à l'article 1752bis, alinéa 5, et pour lequel les parties n'ont pas convenu d'une durée déterminée. Il s'applique également aux sous-locations.

§ 2. Sauf convention contraire, tout bail est censé conclu pour une durée indéterminée.

§ 3. Le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois au moins.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois au moins à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) la volonté du bailleur de modifier la destination du bien loué qui exclut toute utilisation de celui-ci à des fins d'habitation;

R.A 12993.

b) de wil van de verhuurder om het goed zelf te bewonen of het door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad inbegrepen te laten bewonen;

c) de wil van de verhuurder om het door de huurder bewoonde goed of gedeelte van het goed weder op te bouwen of te verbouwen.

Als verbouwing of als wederopbouw worden beschouwd de werken waarvan de kostprijs vier jaar huur te boven gaat.

De wil om te verbouwen of wederop te bouwen blijkt uit de mededeling aan de huurder van een omstandig beschrijvend bestek;

d) alle precieze en gegronde redenen die schriftelijke aan de huurder ter kennis worden gebracht. Op straffe van verval beschikt de huurder die het gehuurde goed wil blijven bewonen, over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de ontvangst van de opzegging, om bij aangetekende brief de door de verhuurder aangevoerde redenen te betwisten. Behoudens uitdrukkelijke overeenstemming tussen partijen, maakt de verhuurder de zaak binnen dertig dagen na ontvangst van het antwoord van de huurder afhankelijk bij de vrederechter. Deze doet binnen twee maanden uitspraak. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande hoger beroep.

§ 5. In geval van vervreemding ^{onder} bezwarende titel van het gehuurde goed mag de koper de huurder geen opzegging geven dan na de opzeggingstermijn van een maand die ter kennis gebracht wordt binnen vier maanden na de ondertekening van de authentieke akte, en voor zover de huurder binnen een maand na de ondertekening van de koopovereenkomst, bij aangetekende brief die door de verhuurder verkoper en de koper is ondertekend, op de hoogte is gebracht van de bedoeling om hem op te zeggen.

Indien de huurder niet van die bedoeling op de hoogte is gebracht, wordt de opzeggingstermijn van een op drie maanden gebracht, te rekenen van de ondertekening van de authentieke akte.

Zodra hij die kennisgeving heeft ontvangen, kan de huurder een einde maken aan de huurovereenkomst nijs hij een opzeggingstermijn van één maand in acht neemt en zonder enige vergoeding.

§ 6. Indien de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd om een reden als omschreven in § 4, b) en c) of § 5 van dit artikel, kan de huurder de bepalingen van artikel 1759bis niet inroepen.

§ 7. Wanneer in de loop van het eerste jaar een einde wordt gemaakt aan de huurovereenkomst, is de partij die heeft opgezegd, aan de andere partij een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan drie maanden huurprijs.

§ 8. Indien de verhuurder, behalve in geval van overmacht, binnen zes maanden na het vertrek van de huurder de reden waarvoor hij opzegging heeft gegeven niet ten uitvoer brengt of er geen aanvang heeft mee gemaakt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan (ten minste) zes maanden huurprijs.

Datzelfde recht wordt verleend aan de huurder indien de verhuurder één van de in § 4, a) en b) bedoelde redenen niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

§ 9. Zonder dat rekening kan worden gehouden met de verbeteringen die door de huurder zijn aangebracht, hebben de partijen na het verstrijken van elke driejaarlijkse periode het recht aan de vrederechter de herziening van de huur-

b) la volonté du bailleur d'occuper personnellement le bien loué et de le faire occuper par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

c) la volonté du bailleur de reconstruire ou de transformer l'immeuble ou partie d'immeuble occupé par le preneur.

Sont réputés transformation ou reconstruction, les travaux dont le coût dépasse quatre années de loyer.

La volonté de transformer ou de reconstruire résulte de la communication au preneur d'un devis descriptif détaillé;

d) toutes raisons précises et fondées, notifiées par écrit au preneur. A peine de déchéance, le preneur, désireux de se maintenir dans le bien loué, dispose d'un délai de 30 jours à dater de la réception du préavis pour contester par lettre recommandée les raisons invoquées par le bailleur. Sauf accord exprès entre les parties, le bailleur saisit le juge de paix dans les 30 jours de la réception de la réponse du preneur. Le juge de paix statue dans les deux mois. Le jugement est exécutoire nonobstant appel.

§ 5. En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'acquéreur ne peut donner congé au preneur que moyennant préavis d'un mois notifié dans les 4 mois de la signature de l'acte authentique et pour autant que, dans le mois de la signature du compromis de vente, le preneur ait été avisé par lettre recommandée signée conjointement par le bailleur-vendeur et l'acquéreur de l'intention de donner congé.

Si le preneur n'a pas été avisé de cette intention, le délai de préavis est porté de 1 à 3 mois à dater de l'acte authentique.

Dès réception de cet avis, le preneur peut mettre fin au bail moyennant préavis d'un mois et sans indemnité.

§ 6. Si le motif pour lequel le bailleur a donné congé résulte de l'application du § 4, b) et c), ou du § 5 du présent article, le preneur ne peut invoquer les dispositions de l'article 1759bis.

§ 7. Lorsqu'il est mis fin au bail au cours de la première année, la partie qui a donné le congé est redevable envers l'autre partie d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Si, sauf cas de force majeure, le bailleur ne réalise pas dans les six mois qui suivent le départ du preneur le motif pour lequel il a donné congé ou ne lui donne pas un début d'exécution, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer (au moins).

Ce même droit est accordé au preneur si le bailleur n'exécute pas l'un des motifs prévu au § 4, a) et b), pendant deux ans au moins.

§ 9. Sans qu'il puisse être tenu compte des améliorations effectuées par le preneur, à l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer à charge d'établir que la valeur locative nor-

prijs te vragen ten einde vast te stellen of de normale huurwaarde van het gehuurde goed lager of hoger ligt dan ten minste 25 % van de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of die bij de jongste prijsherziening werd vastgesteld; de rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering mag slechts gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejaarlijkse termijn worden ingesteld. De herziene huurprijs geldt pas vanaf de eerste dag van de volgende driejaarlijkse periode, terwijl de oude huurprijs voorlopig blijft gelden tot de definitieve beslissing.

§ 10. De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met de §§ 1 tot 5 en 7 tot 9, zijn nietig. "

VERANTWOORDING

De tekst van het amendement tracht de huurders te beschermen die een, zelfs mondelinge huurovereenkomst voor onbepaalde duur hebben gesloten door hen vaste bewoningsvoorwaarden te bieden en een gewaarborgde duur van bewoning, behalve in limitatief opgesomde gevallen.

Voorziet de contractuele vrijheid tussen partijen gehandhaafd, aangezien de mogelijkheid wordt opengelaten om huurovereenkomsten voor een bepaalde duur te sluiten, waarvan de partijen zich evenwel kunnen bevrijden onder welbepaalde voorwaarden.

Aangezien de bepalingen erg verschillen voor de huurovereenkomsten van bepaalde duur ten opzichte van die van onbepaalde duur, kan de overgang van de ene regeling naar de andere slechts gebeuren met voorafgaande instemming van beide partijen.

Het amendement op artikel 1 voegt in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1758bis in, terwijl artikel 1758 wordt gehandhaafd, omdat het alleen betrekking heeft op de verhuring van gemeubelde woningen, en die vallen buiten het bestek van de voorgestelde tekst.

§ 1. Deze paragraaf omschrijft de goederen waarop het artikel van toepassing is. Het gaat om ongemeubelde goederen die de huurder als hoofdverblijfplaats dienen, zoals die is omschreven in artikel 1752bis, vijfde lid, waarvan de tekst overigens werd aangevuld en verbeterd (zie art. 8).

Bovendien heeft dit artikel betrekking op de huurovereenkomsten waarvoor de partijen geen bepaalde duur hebben bedongen. Het kan gaan om mondelinge of schriftelijke huurovereenkomsten. Het geldt ook voor onderverhuringen.

Ten opzichte van het geamendeerde voorstel (cfr. het voorgestelde art. 1758 van het Burgerlijk Wetboek) werd de verwijzing naar artikel 1759 weggelaten ten einde rechtstreeks te expliciteren om welke soort van woning het in het artikel gaat.

Voorziet men niet te preciseren dat de bestemming van het gehuurde goed in de huurovereenkomst is vastgesteld, aangezien het vijfde lid van artikel 1752bis aanvangt met de zin: "Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed..."

Onderhavig amendement preciseert bovendien dat alleen de ongemeubelde goederen worden bedoeld, zulks om te voorkomen dat b.v. seizoensgebonden verhuringen als hoofdverblijfplaats van de huurder kunnen worden beschouwd.

§ 2. Deze paragraaf specificeert dat elke huurovereenkomst, behoudens andersluidende bepaling, geacht wordt te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Bijgevolg vallen alle mondelinge huurovereenkomsten onder de toepassing van artikel 1.

§ 3. Om de huurder de gewenste bewegingsvrijheid te verschaffen wordt hem de mogelijkheid gegeven aan de verhuring een einde te maken niet een opzegging van drie maanden zonder opgave van redenen. Er wordt geen minimumduur inzake bewoning vereist.

Er zij aangestipt dat de wijze van kennisgeving van de opzegging in het algemeen geregeld wordt door artikel 7. Deze paragraaf neemt de tekst van § 2 van het voorstel over.

§ 4. Deze paragraaf omschrijft de enige redenen waarom de verhuurder, buiten de verkoop van het goed, opzegging mag geven:

- wijziging van de bestemming van het gehuurde goed;
- persoonlijke bewoning door de verhuurder of zijn familie;
- verbouwing of wederopbouw van het gebouw. De verwijzing naar de bouwvergunning, die men in de uitzonderingswetten aantroef, werd om de volgende redenen niet gehandhaafd, enerzijds is geen bouwvergunning vereist voor een reeks werken binnenhuis en anderzijds is die bouwvergunning wel vereist voor werken van geringe omvang die wel het volume of het uitzicht van het gebouw wijzigen. Derhalve wordt gebruik gemaakt van een veel objectiever criterium, met name de kostprijs van de uit te voeren werken, en die werd van drie op vier jaar huur gebracht;

male du bien loué est inférieure ou supérieure d'au moins 25 % au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision; le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

§ 10. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1 à 5 et 7 à 9 sont nulles. "

JUSTIFICATION

Le texte présenté dans l'amendement tend à protéger le locataire qui a conclu un bail à durée indéterminée, même verbal, en lui procurant la stabilité des conditions d'occupation et la garantie de durée de cette occupation, sauf cas limitativement prévus.

D'autre part, la liberté de convention entre parties est maintenue en permettant de conclure des baux à durée déterminée dont les parties peuvent toutefois se libérer dans des conditions précises.

Etant donné que les stipulations sont fort différentes pour les baux à durée déterminée par rapport à ceux à durée indéterminée, le passage d'un régime à l'autre ne peut se faire qu'avec l'accord préalable des deux parties.

L'amendement à l'article 1^{er} insère dans le Code civil un article 1758bis, l'article 1758 étant maintenu car il ne concerne que les locations de logement meublé qui ne sont pas visées par le texte proposé.

§ 1^{er}. Ce paragraphe définit les biens auxquels l'article s'applique il s'agit de biens non meublés constituant la résidence principale du preneur telle que définie à l'article 1752bis, alinéa 5, dont le texte a par ailleurs été complété et amélioré (cfr. art. 8).

De plus, cet article concerne les baux pour lesquels les parties n'ont pas convenu d'une durée déterminée. Il peut s'agir tant de baux verbaux que de baux écrits. Les sous-locations sont également concernées.

Par rapport à la proposition amendée (cfr. art. 1758 proposé du Code civil), la référence à l'article 1759 a été supprimée afin d'expliquer directement à quel type de logement l'article se rapporte.

Il est d'autre part inutile de préciser que l'affectation du bien loué est établie par le bail puisque le cinquième alinéa de l'article 1752bis commence par la phrase: "Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation du bien loué..."

Le présent amendement précise en outre que seuls les biens non meublés sont concernés afin d'éviter que des locations saisonnières par exemple ne puissent être considérées comme résidence principale du preneur.

§ 2. Ce paragraphe spécifie que, sauf convention contraire, tout bail est censé conclu pour une durée indéterminée. Dès lors, tous les baux verbaux tombent sous le coup de l'article 1.

§ 3. Afin d'assurer au preneur la mobilité qu'il souhaite, il peut mettre fin à sa location sans justification moyennant un préavis de trois mois. Il n'est pas prévu de durée minimale d'occupation.

A noter que le mode de notification de préavis est réglé d'une manière générale à l'article 7. Ce paragraphe reprend le texte du § 2 de la proposition.

§ 4. Ce paragraphe définit les seuls motifs pour lesquels, en dehors de la vente du bien, le bailleur peut donner congé, à savoir:

- le changement de destination du bien loué;
- l'occupation personnelle par le bailleur ou sa famille;
- la transformation ou la reconstruction de l'immeuble. La référence au permis de bâtir que l'on retrouvait dans les législations d'exception, n'a pas été retenue pour les raisons suivantes: d'une part le permis de bâtir n'est pas requis pour une série de travaux intérieurs, et d'autre part ce permis de bâtir est requis pour les travaux de minime importance mais modifiant le volume ou l'aspect de l'immeuble. Dès lors, il a été fait référence à un critère beaucoup plus objectif, à savoir le coût des travaux à effectuer et celui-ci a été porté à 4 années de loyer au lieu de 3;

d) alle precieze en gegronde redenen die de verhuurder kan inroepen. Hier worden de ongeoorloofde handelingen van de huurder bedoeld die de normale voortzetting van de verhuuring verhinderen of die de voortzetting van de betrekkingen tussen huurder en verhuurder objectief onmogelijk maken.

Dat gedrag kan tevens het ongestoord genot voor de overige bewoners in het gedrang brengen.

Tevens worden bedoeld de onrechtvaardigheden die zijn ontstaan of verergerd in de loop van de verhuuring ingevolge een verkeerde berekening van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten voor water, verwarming of lasten. Dat zal met name het geval zijn bij een huurovereenkomst voor onbepaalde duur waarin een vast bedrag is bepaald voor de verwarmingskosten, terwijl de reële kostprijs ervan gevoelig is gestegen. De tekst wil voorkomen dat de vrederechter onmiddellijk moet optreden. Daarom wordt aan de verhuurder de verplichtingen opgelegd de huurder schriftelijk in kennis te stellen van de redenen waarom hij opzegging geeft. Op zijn beurt kan de huurder dan die redenen binnen 30 dagen betwisten.

Pas nadien en ingeval er geen overeenkomst tot stand is gekomen mag de verhuurder de zaak aanhangig maken bij de vrederechter, die gezien de dringende aard van de zaak binnen twee maanden uitspraak moet doen. Zijn vonnis is uitvoerbaar.

In vergelijking met de tekst van het voorstel, stelt deze paragraaf een vaste opzeggingstermijn van 3 maanden voor, terwijl het voorstel, in een speciale paragraaf, in opzeggingstermijnen van 3 maanden tot 1 jaar voorziet.

Inzake de motieven werd de wijziging van de bestemming van het verhuurde goed en het voornemen van de verhuurder om het goed zelf te betrekken overgenomen zoals die in het voorstel zijn geformuleerd.

Zoals hierboven is vermeld, werd het motief van de verbouwing of de wederopbouw gewijzigd.

Voorts werden de ongeoorloofde handelingen van de huurder zoals die zijn omschreven in a) van het voorstel en de in f) vermelde gegronde en precieze redenen, samengebracht met het oog op een duidelijke procedure dank zij welke de partijen het vóór het optreden van de vrederechter eens kunnen worden.

§ 5. Het doel van deze paragraaf is de toegang tot de eigendom in de hand te werken, ongeacht of dit al dan niet om persoonlijke redenen gebeurt. De koper van een goed is verplicht op bepaalde precieze data over belangrijke geldsommen te beschikken, o.m. op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Heel vaak zal hij de aankoopsom geheel of gedeeltelijk moeten lenen.

Indien de koper het goed zelf wil betrekken, moet zoveel mogelijk vermeden worden dat hij niet alleen een huurprijs moet betalen voor zijn vroegere woning en terzelfdertijd ook de rente van het ontleende bedrag. Daarom moet hij het goed zo spoedig mogelijk zelf kunnen betrekken met inachtneming van de belangen van degene die het nu betreft.

De koper mag slechts opzegging geven binnen de termijn van 4 maanden, te rekenen van het verlijden van de authentieke akte. Na die termijn kan hij dat alleen nog doen met inachtneming van de stringente bepalingen van § 4. Bovendien moet hij een opzegging geven van 3 maanden en die termijn wordt slechts op 1 maand gebracht indien hij, binnen een maand na de ondertekening van de verkoopovereenkomst, aan de huurder zijn voornemen heeft laten kennen om de huur op te zeggen.

Anderzijds kan de huurder, zodra hij op de hoogte is gebracht van het voornemen van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen, zelf de overeenkomst beëindigen, mits hij een opzeggingstermijn van één maand in acht neemt. Het voorstel bepaalde dat de koper na de verkoop opzegging mag geven maar stelt geen termijn vast voor het doen van die opzegging, die een jaar kan belopen. Het onderhavige amendement stelt de termijn waarbinnen opzegging moet worden gegeven, zeer precies vast.

§ 6. Indien de verhuurder het goed zelf wil betrekken of er belangrijke werken wil in uitvoeren dan wel het wil verkopen, moet worden vermeden dat zulks door een verlenging van de huurovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt. Dat is het doel van deze paragraaf.

In tegenstelling met de tekst van het voorstel bepaalt het amendement dat de huurder de verlenging niet kan vragen wanneer een van die drie redenen wordt ingeroepen. De mogelijkheid voor de verhuurder om over het goed te beschikken mag immers niet worden beperkt, want bedoelde redenen zijn zeer restrictief en zij werken de eigendomsverrijking en de verbetering van het vastgoedbestand in de hand.

§ 7. Aangezien noch voor de huurder, noch voor de verhuurder een minimumduur is bepaald voor het betrekken van het goed, en zij derhalve beiden de huur zouden kunnen beëindigen vanaf de aanvang ervan — met alle nadelen vanden voor de andere partij — wordt bepaald dat wanneer de overeenkomst door een van de partijen tijdens het eerste jaar wordt opgezegd, deze partij aan de andere een vergoeding van drie maanden huur verschuldigd is.

d) toutes raisons précises et fondées invoquées par le bailleur. Sont visés ici des comportements illicites du preneur qui empêchent la poursuite normale de la location ou qui rendent effectivement impossible la poursuite des relations entre le preneur et le bailleur.

Les comportements visés peuvent également affecter la jouissance paisible d'autres occupants.

Sont également visées les injustices qui se sont créées ou aggravées en cours de location par suite d'un mauvais calcul de la répartition des frais communs d'eau, de chauffage ou de charges. Tel sera notamment le cas d'un bail à durée indéterminée fixant un forfait de frais de chauffage alors que le prix réel de celui-ci a augmenté considérablement. Le texte tend à éviter l'intervention directe du juge de paix. A cet effet, le bailleur est forcé de notifier par écrit au preneur les motifs pour lesquels il donne congé. Et, à son tour, le preneur peut contester dans les 30 jours lesdits motifs.

Ce n'est qu'ensuite et en l'absence d'accord que le bailleur devra saisir le juge de paix qui, vu l'urgence, doit statuer dans les deux mois, son jugement étant exécutoire.

Par rapport au texte de la proposition, ce paragraphe mentionne un délai de préavis fixe de 3 mois alors que la proposition prévoyait dans un paragraphe spécial des délais de préavis variant entre 3 mois et 1 an.

En ce qui concerne les motifs, la modification de la destination du bien loué et la volonté pour le bailleur d'occuper le bien ont été laissés comme décrits dans la proposition.

Comme expliqué ci-dessus, le motif de transformation ou de reconstruction a été modifié.

D'autre part, les actes illicites du preneur, tel que défini au a) de la proposition et les motifs valables et précis du f) ont été réunis afin d'y adapter une procédure bien précise permettant aux parties de trouver accord avant l'intervention du juge de paix.

§ 5. Le but de ce paragraphe est de favoriser l'accès à la propriété, que ce soit pour raison personnelle ou non. L'acquéreur d'un bien doit mobiliser des sommes importantes à des dates précises et notamment lors de la passation de l'acte authentique. Très souvent, il doit emprunter tout ou partie de ces sommes pour cet achat.

Lorsque l'acquéreur veut occuper lui-même le bien, il faut éviter, dans une mesure raisonnable, qu'il ne doive payer à la fois le loyer pour son ancien logement et les intérêts des sommes empruntées. Dès lors, il doit pouvoir occuper le bien acquis au plus tôt tout en préservant les intérêts de l'occupant de ce bien.

L'acquéreur ne peut donner congé que dans les 4 mois qui suivent l'acte authentique. Après ce délai, il ne pourra plus le faire qu'en vertu des dispositions restrictives du § 4. Par ailleurs, il doit donner un préavis de 3 mois qui n'est réduit qu'à 1 mois que s'il a dûment averti le preneur dans le mois de la signature du compromis de vente de son intention de donner congé.

D'autre part, dès qu'il a été avisé de l'intention du bailleur de donner congé, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois. La proposition prévoyait pour l'acquéreur de donner préavis après l'aliénation sans fixer de limite dans le temps pour donner ce préavis qui peut atteindre un an. Le présent amendement définit précisément le délai d'envoi du préavis.

§ 6. Si le bailleur désire occuper lui-même le bien, y faire des travaux importants ou le vendre, il y a lieu d'éviter qu'une prorogation du bail n'empêche la réalisation de cet objectif. Tel est le but de ce paragraphe.

Le présent amendement prévoit, contrairement à la proposition, que le preneur ne peut invoquer la prorogation pour ces trois motifs. En effet, il y a lieu de ne pas restreindre la possibilité pour le bailleur de disposer des lieux, car ces motifs sont très limités et favorisent l'acquisition et l'amélioration des biens immeubles.

§ 7. Etant donné que, tant pour le preneur que pour le bailleur, il n'a pas été prévu de durée minimale d'occupation et que, dès lors, ils pourraient l'un et l'autre mettre fin au bail dès le début de celui-ci, avec tous les inconvénients que cela comporte pour l'autre partie, il a été prévu qu'en cas de résiliation du bail par l'une des parties durant la première année d'occupation, cette partie est redevable à l'autre d'une indemnité de trois mois de loyer.

§ 8. In deze paragraaf zijn straffen gesteld voor de verhuurder die zijn verplichtingen niet naleeft. De termijn binnen welke het voornemen waarvoor opzegging is gegeven moet worden uitgevoerd en die volgens het voorstel drie maanden bedraagt, wordt in het amendement op zes maanden gebracht.

De vergoeding van zes maanden huurprijs volstaat en is forfaitair vastgesteld ten einde alle betwistingen te voorkomen.

§ 9. Deze paragraaf maakt een herziening mogelijk van de huurprijs op grond van de werkelijke huurwaarde van het verhuurde goed. Die herziening kan echter slechts om de drie jaar gebeuren en op voorwaarde dat het verschil tussen de werkelijke huurwaarde en de betaalde huurprijs ten minste 25 % bedraagt. Dat hoge percentage moet de partijen ervan weerhouden een vordering uit te stellen die niet op ernstige argumenten steunt.

Dank zij die bepaling kan de huurder een vermindering van de huurprijs vragen indien de verhuurder het pand laat verkrotten. Zo ook kan de verhuurder, die slechts in welbepaalde omstandigheden een einde kan maken aan de huurovereenkomst, de huurprijs herzien wanneer die abnormaal laag is. Dat is b.v. het geval wanneer bejaarden een huurprijs gevraagd hebben die veel lager ligt dan de normale huurprijs.

Om de belangen van beide partijen veilig te stellen wordt voorgesteld dat tot herziening alleen door de vrederechter kan worden beslist.

Volgens het voorstel kan de vrederechter de huurprijs verhogen in twee welbepaalde gevallen. Het onderhavige amendement is ingegeven door de bepalingen inzake handelshuurovereenkomsten.

De bepalingen van § 7 van het voorstel met betrekking tot de onteigening werden in een nieuw artikel 1759ter (cfr. art. 4 hieronder) samengebracht, omdat ze betrekking hebben op de artikelen 1758bis en 1758ter en niet alleen op de voor onbepaalde duur aangegane huurovereenkomsten.

§ 10. Deze paragraaf stelt dat de contractuele bepalingen die strijdig zijn met dit artikel, nietig zijn. De partijen mogen evenwel overeenkomen dat de bepalingen van artikel 1759bis toepassing vinden op § 6.

Voorts werden de bepalingen van § 9 van het voorstel niet overgenomen, want het soort huurovereenkomst dat in artikel 1 omschreven is, kan alleen worden verlengd krachtens artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek en dit artikel stelt de verhogingen vast die de rechter kan toestaan.

ART. 2

Dit artikel te vervangen als volgt :

"In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1758ter ingevoegd, luidende :

" Art. 1758ter. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke verhuur van een ongemeubeld onroerend goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, zoals die omschreven is in artikel 1752bis, 5° lid, en waarvan de duur door de partijen schriftelijk is overeengekomen.

§ 2. De duur van de huurovereenkomst mag vrijelijk overeengekomen worden. De huurovereenkomst verstrijkt op de overeengekomen datum, op voorwaarde dat een van de partijen zulks ten minste drie maanden en ten hoogste zes maanden vóór die vervaldag aan de andere partij ter kennis brengt. Bij gebreke van kennisgeving wordt de huurovereenkomst voor een zelfde periode en onder dezelfde voorwaarden verlengd.

§ 3. De huurder kan evenwel een einde maken aan de huurovereenkomst mits hij ten minste drie maanden van tevoren opzegt en bij het verhuurde goed sedert ten minste negen maanden betreft. In dat geval heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden huurprijs.

§ 8. Ce paragraphe introduit les sanctions à l'encontre du bailleur qui ne respecte pas ses engagements. Par rapport à la proposition, l'amendement prévoit un délai de six mois au lieu de trois mois pour réaliser le motif pour lequel le congé a été donné.

L'indemnité de six mois de loyer est suffisante et forfaitaire afin d'éviter les litiges.

§ 9. Ce paragraphe permet une révision du loyer en fonction de la valeur locative réelle du bien loué. Cette révision ne peut toutefois se faire que tous les trois ans et à la condition que la valeur locative réelle diffère d'au moins 25 % du loyer payé. Ce pourcentage élevé a pour but de dissuader les parties d'intenter une action sans arguments valables.

Cette stipulation permet au preneur de demander une réduction de loyer si le bailleur laisse l'immeuble se taudifier. Elle permet également au bailleur, qui ne peut mettre fin au bail que dans des conditions strictes, de réviser le loyer si celui-ci est anormalement bas. Tel sera le cas de la personne âgée ayant demandé un loyer très inférieur à celui du marché.

Afin de protéger les intérêts des deux parties, la révision ne peut être décidée que par le juge de paix.

La proposition prévoyait l'intervention du juge de paix pour une augmentation de loyer dans deux cas précis. Le présent amendement s'inspire des dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les dispositions du § 7 de la proposition concernant l'expropriation ont été regroupées dans un nouvel article 1759ter (cf. art. 4 *infra*) car elles concernent les articles 1758bis et 1758ter et non pas uniquement les locations à durée indéterminée.

§ 10. Ce paragraphe rend nulles les dispositions contractuelles contraires au présent article. Toutefois, il est laissé aux parties la possibilité de convenir de l'application des dispositions de l'article 1759bis pour le § 6.

D'autre part, les dispositions du § 9 de la proposition n'ont pas été reprises, car le type de bail défini par l'article 1er ne permet de prorogation que sur base de l'article 1759bis du Code civil et que cet article définit les augmentations autorisées par le juge.

ART. 2

Remplacer cet article comme suit :

"Dans le même Code, il est inséré un article 1758ter, libellé comme suit :

" Art. 1758ter. — § 1. Le présent article s'applique à toute location d'un bien non meublé affecté à la résidence principale du preneur, telle que définie à l'article 1752bis, alinéa 5, et pour lequel les parties ont convenu par écrit de la durée du bail.

§ 2. On peut convenir librement de la durée d'un bail. Ce bail vient à échéance à la date convenue, pour autant que l'une des parties le notifie à l'autre trois mois au moins et six mois au plus avant cette échéance. A défaut de notification, le bail est reconduit pour une période identique et aux mêmes conditions.

§ 3. Néanmoins, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois au moins pour autant qu'il occupe les lieux loués depuis neuf mois au moins. Le bailleur a droit, dans ce cas, à une indemnité égale à trois mois de loyer.

De vergoeding wordt evenwel tot een maand huurprijs verminderd wanneer bij het verstrijken van de opzegging een nieuwe huurovereenkomst in werking treedt, gesloten met een nieuwe huurder welke door de oorspronkelijke huurder op diens kosten is aangebracht en door de verhuurder is aanvaard.

§ 4. De verhuurder kan een einde maken aan de huurovereenkomst mits bij ten minste zes maanden van tevoren opzegt en de huurder het verhuurde goed sinds ten minste negen maanden betreft, om het verhuurde goed zelf te bewonen of het door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad ingegrepen te laten bewonen; /111n/

In dat geval heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan zes maanden huurprijs.

Hij kan dan de bepalingen van artikel 1759bis niet invoeren.

§ 5. Indien de verhuurder, ingeval van overmacht, binnen zes maanden, en gedurende een periode van twee opeenvolgende jaren, de in § 4 aangehaalde reden waarvoor hij opzegging heeft gegeven niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan tenminste zes maanden huurprijs.

§ 6. De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

VERANTWOORDING

Het amendement wil in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1758ter invoegen. Die nummering is verantwoord doordat artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden opgeheven, omdat het betrekking heeft op de stilzwijgende wederinhuring.

§ 1. In deze paragraaf worden de goederen omschreven waarop het artikel van toepassing is. Bedoeld worden ongemeubelde goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen zoals die is omschreven in artikel 1752bis.

Bovendien heeft dit artikel betrekking op de huur van goederen waarvan de duur door de partijen schriftelijk overeengekomen is..

Het voorstel (cfr. het voorgestelde art. 1759 van het Burgerlijk Wetboek) legt de verplichting op dat de huurovereenkomst drie jaar moet duren, wat zowel tegen het verlangen van de huurder als van de verhuurder kan indruisen. Het amendement wordt zodanig voorgesteld dat het gesplitst wordt in een § 1, die de definitie van de bedoelde huurovereenkomst geeft, en een § 2, die verband houdt met de duur ervan.

§ 2. De partijen mogen naar eigen goedvinden beslissen hoelang de huurovereenkomst zal duren.

Om te voorkomen dat de partijen bij het beëindigen van de overeenkomst in een onverwachte situatie terechtkomen of, buiten hun wil om, van de regeling van de huurovereenkomsten voor bepaalde duur in een andere vallen, wordt bepaald dat de huurovereenkomst, bij ontstentenis van enige kennisgeving, voor eenzelfde periode en onder dezelfde voorwaarden verlengd wordt.

In § 3 van het voorstel wordt bepaald dat de huurovereenkomst van bepaalde duur bij het verstrijken ervan in een overeenkomst van onbepaalde duur omgezet wordt, zodat de opzeggingsregeling helemaal anders wordt zonder dat de voorafgaande instemming van de partijen vereist is. Het amendement omzeilt die klip door de verlenging van de huurovereenkomsten mogelijk te maken.

§ 3. Die paragraaf is nieuw en belangrijk voor de huurders die, ongeacht de door hen in de overeenkomst onderschreven verbintenissen, zich daarvan kunnen bevrijden.

Wel zal men echter het goed gedurende ten minste een jaar moeten bewonen: de vereiste opzeggingstermijn is ten minste drie maanden en de opzegging mag niet eerder dan na negen maanden bewoning van het goed gedaan worden.

L'indemnité est réduite à un mois à condition qu'un nouveau bail, conclu avec un nouveau preneur trouvé par le preneur initial à ses frais et agréé par le bailleur, entre en vigueur à l'expiration du préavis.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant préavis de six mois au moins pour autant que le preneur occupe les lieux loués depuis neuf mois au moins et en vue d'occuper personnellement le bien loué, ou de le faire occuper par 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.

Le preneur a droit dans ce cas à une indemnité égale à six mois de loyer.

Dans ce cas, le preneur ne peut invoquer les dispositions de l'article 1759bis.

§ 5. Si, sauf cas de force majeure, le bailleur ne réalise pas, dans les six mois, et durant une période de deux années consécutives, le motif précisé au § 4 pour lequel il a donné congé, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer au moins.

§ 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

JUSTIFICATION

L'amendement vise à insérer dans le Code civil un article 1758ter. Cette numérotation se justifie par le fait que l'article 1759 du Code civil ne peut être supprimé, car il concerne la tacite reconduction.

§ 1. Ce paragraphe définit les biens auxquels l'article s'applique. Il s'agit de biens non meubles constituant la résidence principale du preneur, telle qu'elle est définie à l'article 1752bis.

De plus, cet article concerne les biens pour lesquels les parties ont convenu par écrit d'une durée déterminée.

La proposition (cfr. art. 1759 propose du Code civil) impose de manière impérative le bail d'une durée de trois ans, ce qui peut être contraire au vœu tant du preneur que du bailleur. Dans la présentation, l'amendement sépare la définition du bail concerné en son § 1^{er} et la durée en son § 2.

§ 2. Il a été laissé aux parties le libre choix de la durée du bail suivant leurs convenances réciproques.

Afin d'éviter aux parties de se trouver à l'échéance du bail dans une situation imprévue ou de passer indépendamment de leur volonté, du régime des baux à durée déterminée à un autre, il a été prévu que, à défaut de notification, le bail est reconduit pour une période identique et aux mêmes conditions.

La proposition prévoit en son § 3 que le bail à durée déterminée est transformé à son échéance en bail à durée indéterminée, ce qui le fait passer dans un système de préavis tout à fait différent sans accord préalable des parties. L'amendement évite cet écueil en permettant la reconduction des baux.

§ 3. Une innovation importante est introduite ici en faveur des preneurs qui pourront dorénavant malgré les engagements souscrits au bail, se délier de ceux-ci.

Toutefois, la durée minimale d'occupation devra être d'un an: le préavis exigé est de trois mois au moins et il ne peut se donner qu'après neuf mois d'occupation.

Bovendien mag de huurder kiezen : ofwel een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs betalen, ofwel een andere huurder trachten te vinden die door de verhuurder aanvaard wordt, in welk geval de vergoeding tot een maand huurprijs beperkt blijft. Aangezien de verhuurder mag kiezen wie hij wil, is hij de enige die de nieuwe huurder kan aanvaarden.

Het voorstel bepaalt dat de huurder slechts in buitengewone omstandigheden een einde kan maken aan de overeenkomst. Die omstandigheden worden evenwel niet nader omschreven, wat het risico inhoudt dat talrijke geschillen zullen rijzen. Enerzijds eist het amendement niet dat beweegredenen opgegeven worden, maar anderzijds bepaalt het dat een vergoeding gelijk aan 1 tot 3 maanden huurprijs verschuldigd is.

§ 4. Tegelijkertijd komt er een nieuwigheid ten gunste van de verhuurder die zijn goed zelf wil bewonen.

De vergoeding die de verhuurder aan zijn huurder moet betalen, is echter tweemaal hoger dan die welke hij conform § 3 zelf zou ontvangen en daarbij komt dat de opzeggingstermijn tweemaal langer is.

Het voorstel voorziet niet in de mogelijkheid voor de verhuurder om de overeenkomst op te zeggen, omdat hij het goed zelf wil bewonen.

§ 5. Die paragraaf voert sancties in tegen de verhuurder die zijn verplichtingen niet naleeft.

§ 6. Die paragraaf verklaart de met dit artikel in strijd zijnde bepalingen van de overeenkomst nietig.

In het amendement wordt § 5 van het voorstel, die in het geval van de vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen voorziet, niet overgenomen, maar § 2 van het amendement bepaalt dat, ingeval de overeenkomst verlengd wordt, zulks onder dezelfde voorwaarde geschiedt als die waaronder de vorige overeenkomst werd aangegaan.

ART. 3

Dit artikel te vervangen als volgt :

"§ 1.- In hetzelfde Wetboek, na het eerste lid van artikel 1759bis, worden de volgende leden ingevoegd :

"Op straffe van nietigheid wordt dat verzoek om verlenging bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot uiterlijk twee maanden vóór de vervaldag aan de verhuurder betekend. Het verzoek vermeldt de reden en de duur van de voorgestelde verlenging.

Behoudens uitdrukkelijke overeenstemming tussen partijen, maakt de huurder de zaak, op straffe van verval, binnen dertig dagen, te rekenen van de datum van het verzoek, aanhangig bij de vrederechter.

Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande hoger beroep."

§ 2. Artikel 1759bis van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met de volgende leden :

"Deze bepalingen zijn slechts van toepassing op de onderhuurders voor zover de duur van de verlenging de duur van de hoofdhuurovereenkomst of van de verlenging ervan niet overschrijdt.

De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met dit artikel, zijn nietig". »

De plus, le preneur a le choix entre payer une indemnité de trois mois de loyer ou chercher un nouveau locataire agréé par le bailleur, auquel cas l'indemnité est réduite à un mois. Le bailleur ayant le libre choix de son locataire, ce dernier ne peut être agréé que par lui.

La proposition prévoit que le preneur peut mettre fin au bail seulement dans des circonstances exceptionnelles qui ne sont toutefois pas définies, ce qui risque d'entraîner de nombreux litiges. L'amendement n'exige pas de motifs mais prévoit d'autre part une indemnité de 1 à 3 mois de loyer.

§ 4. Parallèlement, une innovation est introduite en faveur du bailleur qui veut occuper personnellement son bien.

Toutefois, l'indemnité en faveur de son locataire est deux fois plus élevée que celle en faveur du bailleur prévue au § 3 et le préavis est deux fois plus long.

Cette possibilité de préavis donné par le bailleur pour occupation personnelle n'est pas prévue dans la proposition.

§ 5. Ce paragraphe introduit des sanctions à l'encontre du bailleur qui ne respecte pas ses engagements.

§ 6. Ce paragraphe rend nulles les dispositions contractuelles contraires au présent article.

L'amendement ne reprend pas le § 5 de la proposition qui prévoit le cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties. Le § 2 de l'amendement prévoit toutefois qu'en cas de reconduction, le bail est reconduit aux mêmes conditions.

ART. 3

Remplacer cet article comme suit :

"§ 1er.- Dans le même Code, après le premier alinéa de l'article 1759bis, sont insérés les alinéas suivants :

"A peine de nullité, cette demande de prorogation est notifiée au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier au plus tard deux mois avant l'échéance. La demande mentionne le motif et la durée de la prorogation proposée.

Sauf accord exprès entre les parties, le preneur saisit le juge de paix, à peine de déchéance, dans les 30 jours à dater de sa demande.

Le jugement est exécutoire nonobstant appel."

§ 2. L'article 1759bis du même Code est complété par les alinéas suivants :

"Ces dispositions ne s'appliquent aux sous-locataires que dans la mesure où la durée de la prorogation n'excède pas la durée du bail principal ou de sa prorogation.

Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles". »

VERANTWOORDING

Dit amendement wil artikel 3 van het voorstel weglaten. Artikel 1761 van het Burgerlijk Wetboek heeft betrekking op het geval waarin de verhuurder de huur wil doen ophouden wanneer hij de verhuurde woning zelf wil betrekken.

Het voorstel vervangt de tekst van artikel 1761 door een bepaling betreffende de uitzetting van de huurder bij verkoop van het goed.

Het amendement op de artikelen 1 en 2 bevat bijzondere bepalingen betreffende de verkoop van het goed en de opzegging die aan de huurder gegeven moet worden.

Het amendement op artikel 3 heeft betrekking op artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek. Het is wellicht aan een vergetelheid te wijten dat aan de tekst van dit artikel geen dringend karakter gegeven werd. Het amendement wil dat goedmaken en regelt bovendien de procedure die voor de kennisgeving van het verzoek om verlenging gevolgd moet worden.

Dit amendement voorkomt tevens dat onderhuurders een verlenging ten aanzien van hun verhuurder verkrijgen indien deze laatste, in zijn hoedanigheid van hoofdhuurder, geen waarborgen kan geven dat zij inderdaad mogen blijven wonen.

ART. 4

Dit artikel te vervangen als volgt :

"In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1759ter ingevoegd, luidende :

" Art. 1759ter. — De bepalingen van de artikelen 1758bis, 1758ter en 1759bis zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed geheel of ten dele te algemener 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 verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemener nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid". "

VERANTWOORDING

Dit amendement wil artikel 4 van het voorstel weglaten.

Het amendement op artikel 4 voert een nieuw artikel 1759ter in. Zoals hierboven is uiteengezet, bepaalt dit voorstel dat de bepalingen die zijn overgenomen in het amendement op de artikelen 1758bis en 1758ter van het Burgerlijk Wetboek geen toepassing vinden bij onteigeningen. Het amendement voegt bovendien artikel 1759bis aan die opsomming toe.

ART. 5

Dit artikel te vervangen als volgt :

"§ 1.- In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728quinquies ingevoegd, luidende :

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à supprimer l'article 3 de la proposition. L'article 1761 du Code Civil concerne la résolution de la location en cas de volonté d'occupation du bien par le bailleur.

La proposition remplace le texte de l'article 1761 par une disposition relative à l'expulsion du preneur en cas de vente.

L'amendement aux articles 1 et 2 prévoit des dispositions spéciales relatives à la vente du bien et au préavis à donner au preneur.

L'amendement à l'article 3 concerne l'article 1759bis du Code civil. Le texte de cet article n'a pas été rendu impératif, probablement par omission. Tel est notamment le but de cet amendement qui, en outre, prévoit la procédure de notification de la demande de prorogation.

Le présent amendement évite également que des sous-locataires n'obtiennent une prorogation vis-à-vis de leur bailleur si celui-ci, en tant que locataire principal, ne peut garantir cette occupation.

ART. 4

Remplacer cet article comme suit :

"Dans le même Code, il est inséré un article 1759ter, libellé comme suit :

" Art. 1759ter. — Les dispositions des articles 1758bis, 1758ter et 1759bis ne s'appliquent pas en cas d'expropriation ou d'acquisition, pour cause d'utilité publique, de tout ou partie de l'immeuble loué.

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

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à supprimer l'article 4 de la proposition.

L'amendement à l'article 4 insère un nouvel article 1759ter. Comme exprimé précédemment, la proposition prévoit la non-application pour les expropriations des dispositions reprises dans l'amendement aux articles 1758bis et 1758ter du Code civil. En outre, le présent amendement y ajoute la référence à l'article 1759bis.

ART. 5

Remplacer cet article comme suit :

"§ 1er.- Dans le même Code, il est inséré un article 1728quinquies, libellé comme suit :

" Art. 1728quinquies. — De verhuurder mag grote verbeterings- of verbouwingswerken uitvoeren mits die de waarde van het genot van het goed verhogen en de huurder met die werken en met de daarmee overeenstemmende verhoging van de huurprijs vooraf zijn schriftelijke instemming heeft betuigd.

Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen over de verhoging van de huurprijs doet de vrederechter uitspraak naar billijkheid.

De verhoging wordt toegepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst die op de voltooiing van de werken volgt ". »

VERANTWOORDING

Dit amendement wil artikel 5 van het voorstel weglaten. Het wetsvoorstel heeft betrekking op de huur van onroerende goederen en beoogt wijzigingen aan te brengen in het Burgerlijk Wetboek. Als artikel 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen moet worden gewijzigd, dan dient zulks via een afzonderlijk voorstel te geschieden.

Dit amendement op artikel 5 heeft de verbetering van het wooncomfort op het oog, door de verhuurder de mogelijkheid te bieden de huurprijs aan te passen. Terjonde te voorkomen dat de huurder gedwongen wordt in geval van onenigheid over de werken een verhoging van de huurprijs te aanvaarden, wordt bepaald dat de huurder vooraf zijn instemming moet betuigen met de werken en met de verhoging van de huurprijs.

Bovendien heeft dit artikel betrekking op « de huurovereenkomsten voor huizen en landeigendommen » en niet uitsluitend op « de goederen die verhuurd worden om de huurder tot hoofdverblijfplaats te dienen ».

ART. 6 (nieuw)

Een artikel 6 (nieuw) toe te voegen, luidende :

« Art. 6. — De artikelen 1728bis, 1728ter, 1728quinquies, 1758bis, 1758ter en 1759bis van hetzelfde Wetboek zijn niet van toepassing op :

- 1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;
- 2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap. »

VERANTWOORDING

Dit amendement neemt het bepaalde in artikel 4 van het voorstel over, maar voegt er een verwijzing naar de artikelen 1758bis, 1758ter en 1759bis van het Burgerlijk Wetboek aan toe.

" Art. 1728quinquies. — Le bailleur peut effectuer de gros travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de la jouissance, moyennant accord préalable et écrit du preneur sur ces travaux et la majoration correspondante du loyer.

En cas de désaccord sur la majoration du loyer, le juge de paix statue en équité.

La majoration est appliquée à partir de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail qui suit l'achèvement des travaux ". »

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à supprimer l'article 5 de la proposition. La proposition de loi est relative aux contrats de louage d'immeubles et concerne des modifications du Code Civil. Si des dispositions doivent modifier l'article 7 du Code des impôts sur les revenus, il y a lieu de le faire dans une proposition séparée.

Le présent amendement à l'article 5 tend à favoriser l'amélioration de l'habitat en permettant au bailleur une réadaptation du loyer. Toutefois, afin d'éviter que le preneur ne soit contraint de subir une majoration de son loyer en cas de désaccord sur les travaux, il est prévu un accord préalable du preneur sur les travaux et sur la majoration.

De plus, cet article concerne « les baux des maisons et des biens ruraux » et non pas uniquement « les biens loués à usage de résidence principale du preneur ».

ART. 6 (nouveau)

Ajouter un article 6 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6. — Les articles 1728bis, 1728ter, 1728quinquies, 1758bis, 1758ter et 1759bis du même Code ne s'appliquent pas :

- 1) aux baux relatifs aux habitations qui appartiennent à la Société Nationale du Logement ou aux sociétés agréées par elle;
- 2) aux habitations qui appartiennent à l'Office Central de l'Action Sociale et Culturelle en faveur des membres de la Communauté militaire. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement reprend les dispositions de l'article 4 de la proposition en y ajoutant la référence aux articles 1758bis, 1758ter et 1759bis du Code civil.

ART. 7 (nieuw)

Een artikel 7 (nieuw) toe te voegen, luidende :

"Art. 7.- In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1737bis ingevoegd, luidende :

" Art. 1737bis. — *De opzegging wordt ter kennis gebracht bij een brief met bericht van ontvangst, bij deurwaarders-exploit of bij een ter post aangetekende brief.*

In het laatste geval wordt de opzegging geacht te zijn ontvangen op de vijfde werkdag na de verzendingsdatum ". "

VERANTWOORDING

Omdat er in de teksten van het Burgerlijk Wetboek over de huur van onroerende goederen vaak sprake is van opzegging, voegt het onderhavige amendement een artikel 1737bis in om de wijze te bepalen waarop de opzegging ter kennis moet worden gebracht. Die bepaling moet dan niet meer in alle teksten worden overgenomen.

Aangezien verschillende teksten verwijzen naar de datum van ontvangst van de opzegging, bepaalt het amendement ook dat een aangerekende opzeggingsbrief geacht wordt te zijn ontvangen op de vijfde werkdag na de verzendingsdatum.

ART. 8 (nieuw)

Een artikel 8 (nieuw) toe te voegen, luidende :

" Art. 8. — § 1. *In het vijfde lid van artikel 1752bis van hetzelfde Wetboek worden de woorden " drie maanden " vervangen door de woorden " een maand ".*

§ 2.- Hetzelfde lid wordt aangevuld met de volgende volzin :

" *Het gehuurde goed of een deel ervan kan in de loop van een huurovereenkomst slechts bestemd worden tot hoofdverblijfplaats, mits de partijen daartoe uitdrukkelijk hun instemming verlenen. "*

§ 3. Artikel 1752bis van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

" *Indien de huurovereenkomst bepaalt dat het goed verhuurd wordt voor een andere bestemming dan als hoofdverblijfplaats, kan de bestemming niet anders gewijzigd worden dan door een overeenkomst tussen de partijen ". "*

ART. 7 (nouveau)

Ajouter un article 7 (nouveau), libellé comme suit :

"Art. 7.- Dans le même Code, il est inséré un article 1737bis, libellé comme suit :

" Art. 1737bis. — *Le préavis est notifié par lettre avec accusé de réception, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.*

Dans ce dernier cas, la réception du préavis est présumée intervenir le cinquième jour ouvrable suivant la date de l'expédition ". "

JUSTIFICATION

Etant donné qu'il est fait souvent référence au préavis, dans les textes du Code civil relatifs aux contrats de louage de biens immeubles le présent amendement insère un article 1737bis qui définit le mode de notification d'un préavis, ce qui évite de devoir reprendre cette définition dans les différents textes.

De plus, certains textes faisant référence à la date de réception du préavis, l'amendement précise que la date de réception d'une lettre recommandée de préavis est présumée intervenir le 5^e jour ouvrable qui suit la date d'expédition.

ART. 8 (nouveau)

Ajouter un article 8 (nouveau), libellé comme suit :

" Art. 8. — § 1. *Au cinquième alinéa de l'article 1752bis du même Code, les mots " trois mois " sont remplacés par les mots " un mois ".*

§ 2.- Le même alinéa est complété par la phrase suivante :

" *Le bien loué ou une partie du bien loué ne peut être affecté, en cours de bail, à la résidence principale qu'avec l'accord exprès des parties ". "*

§ 3. L'article 1752bis du même Code est complété par l'alinéa suivant :

" *Si le bail dispose que les lieux sont loués à un autre usage que celui de résidence principale, l'affectation des lieux loués ne peut être modifiée que par convention entre les parties ". "*

C° st 1
Just.

- 11 -

Dog. C° 1
Just.

VERANTWOORDING

Het amendement preciseerd dat, ingeval de schriftelijke huurovereenkomst bepaalt dat het goed een andere bestemming heeft dan die van hoofdverblijfplaats, die bestemming slechts kan worden gewijzigd met instemming van de partijen om te voorkomen dat de huurovereenkomst zonder uitdrukkelijk akkoord van de partijen tot een andere beschermde categorie zou gaan behoren.

Bovendien geeft de huidige tekst van artikel 1752bis aan de huurder die krachtens een mondelinge huurovereenkomst kantoren, een tweede verblijfplaats of een vakantiewoning huurt, de mogelijkheid om zich in te schrijven in het bevolkingsregister. De huurovereenkomst betreffende het gehuurde goed valt dan onder toepassing van deze wet.

Derhalve wordt de termijn voor de inschrijving in het bevolkingsregister verminderd van drie maanden tot één maand.

Indien de huurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten, zich niet binnen een maand heeft laten inschrijven in het bevolkingsregister, kan het goed daarenboven slechts bestemd worden als hoofdverblijfplaats mits de verhuurder en de huurder daarover hun schriftelijke instemming betuigd hebben.

ART. 9 (nieuw)

Een artikel 9 (nieuw) toe te voegen, luidende :

"Art. 9.- In hetzelfde Wetboek de aanhef van artikel 1737 te doen luiden als volgt :

"Onverminderd de bepalingen van artikel 1758ter".

VERANTWOORDING

Artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt hoe de huurovereenkomst eindigt. Het amendement voegt eraan toe dat rekening moet worden gehouden met artikel 1758ter.

ART. 10 (nieuw)

Een artikel 10 (nieuw) toe te voegen, luidende :

"Art. 10.- In hetzelfde Wetboek de aanhef van artikel 1743 te doen luiden als volgt :

"Onverminderd de toepassing van de artikelen 1758bis en 1758ter".

VERANTWOORDING

De artikelen 1743, 1744, 1745, 1747 en 1748 van het Burgerlijk Wetboek bepalen de voorwaarden waaronder de verhuurder een einde kan maken aan de huurovereenkomst wanneer het goed verkocht wordt en welke vergoeding in dat geval verschuldigd is.

Het amendement voegt eraan toe dat rekening moet worden gehouden met de artikelen 1758bis en 1758ter.

JUSTIFICATION

L'amendement précise que si le bail écrit stipule que le bien est loué à un autre usage que celui de résidence principale, la modification de l'affectation en résidence principale du preneur ne peut être faite qu'avec l'accord des parties, afin d'éviter que le bail ne tombe, sans l'accord exprès des parties, dans une autre catégorie de protection.

D'autre part, le texte actuel de l'article 1752bis permet à un preneur qui loue en vertu d'un bail verbal des bureaux, une seconde résidence ou un logement de vacances, de s'inscrire au registre de la population et de permettre ainsi que le bail du bien loué tombe sous l'application de la présente loi.

Dès lors, le délai d'inscription au registre de la population a été ramené de 3 à 1 mois.

De plus, en cours de bail verbal, si le preneur ne s'est pas inscrit dans le mois au registre de population, l'affectation comme résidence principale du preneur ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur et du preneur.

ART. 9 (nouveau)

Ajouter un article 9 (nouveau), libellé comme suit :

"Art. 9.- Dans le même Code, faire débiter l'article 1737 comme suit :

"Sous réserve de l'article 1758ter"

JUSTIFICATION

L'article 1737 du Code civil précise l'expiration du bail. L'amendement vise à ajouter qu'il soit tenu compte de l'article 1758ter.

ART. 10 (nouveau)

Ajouter un article 10 (nouveau), libellé comme suit :

"Art. 10.- Dans le même Code, faire débiter l'article 1743 comme suit :

"Sous réserve des articles 1758bis et 1758ter".

JUSTIFICATION

Les articles 1743, 1744, 1745, 1747 et 1748 du Code civil précisent les conditions dans lesquelles le bailleur peut mettre fin au bail en cas de vente et les indemnités qu'il faut prévoir.

L'amendement vise à ajouter qu'il soit tenu compte des articles 1758bis et 1758ter.

C° st 1
Just.

- 12 -

Doc. C° 1
Just.

ART. 11 (nieuw)

Een artikel 11 (nieuw) toe te voegen, luidende :

"Art. 11.- In hetzelfde Wetboek de aanhef van artikel 1761 te doen luiden als volgt : "Onverminderd de toepassing van de artikelen 1758bis en 1758ter".

ART. 11 (nouveau)

Ajouter un article 11 (nouveau), libellé comme suit :

"Art. 11.- Dans le même Code, faire débiter l'article 1761 par les mots : "Sous réserve des articles 1758bis et 1758ter".

VERANTWOORDING

Artikel 1761 van het Burgerlijk Wetboek heeft betrekking op het beëindigen van de huurovereenkomst wanneer de verhuurder het verhuurde goed zelf wil betrekken.

Het amendement voegt eraan toe dat rekening moet worden gehouden met de artikelen 1758bis en 1758ter.

JUSTIFICATION

L'article 1761 du Code civil concerne la résolution de la location en cas de volonté d'occupation du bien par le bailleur.

Le présent amendement vise à ajouter qu'il soit tenu compte des articles 1758bis et 1758ter.

ART. 12 (nieuw)

Een artikel 12 (nieuw) toe te voegen, luidende :

« Art. 12. — Overgangsmaatregelen.

De hiernavolgende maatregelen zijn slechts van toepassing op de huur van ongemeubelde woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, zoals die omschreven is in artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek.

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die worden gesloten nadat ze in werking is getreden.

§ 2. Tot de eerste vervalddag waarop de huurovereenkomst door één van de partijen kan worden opgezegd, blijven alle schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet, onderworpen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die van kracht waren op het ogenblik dat de overeenkomsten werden gesloten, zelfs wanneer de nieuwe wet deze bepalingen opheft of wijzigt.

§ 3. Voor mondelinge huurovereenkomsten, huurovereenkomsten van onbepaalde duur en huurovereenkomsten verlengd krachtens de uitzonderingswetten of krachtens de wet van 29 december 1983 die lopen op het moment dat de nieuwe wet in werking treedt, hebben de partijen een jaar tijd, te rekenen van de inwerkingtreding van de nieuwe wet, om hetzij een nieuwe huurovereenkomst te sluiten waarop deze wet van toepassing is, hetzij een einde te maken aan de huurovereenkomst door een opzegging van zes maanden.

ART. 12 (nouveau)

Ajouter un article 12 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 12. — Dispositions transitoires.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'aux baux relatifs aux logements non meublés affectés à la résidence principale du preneur, telle que définie à l'article 1752bis du Code civil.

§ 1. La présente loi s'applique à tout bail, tant verbal qu'écrit, conclu à partir de son entrée en vigueur.

§ 2. Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil en vigueur au moment de sa conclusion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.

§ 3. Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée et tout bail prorogé en vertu des législations d'exception ou de la loi du 29 décembre 1983, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai d'un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de six mois mettant fin au bail.

Bij ontstentenis daarvan wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur waarop de bepalingen van deze wet van toepassing zijn.

Indien opzegging gegeven wordt door de verhuurder, kan de huurder artikel 1759bis invoeren.

§ 4. *De mondelinge huurovereenkomsten en de huurovereenkomsten van onbepaalde duur die gesloten zijn vóór deze wet in werking treedt, maar die slechts ingaan nadat de wet in werking is getreden, vallen onder deze wet.*

Deze wet treedt in werking zes maanden nadat ze is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

VERANTWOORDING

Dit artikel bevat overgangsbepalingen.

Om het publiek te kunnen voorlichten zal de wet pas zes maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad in werking treden.

Bij wijze van overgangsbepalingen wordt in de volgende maatregelen voorzien.

§ 1. Deze paragraaf bepaalt dat alle huurovereenkomsten, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, hetzij van bepaalde, hetzij van onbepaalde duur onder toepassing van de wet vallen.

§ 2. De vroegere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek blijven van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur tot op de eerste vervaldag, b.v. het einde van het derde jaar voor een huurovereenkomst van het type 3, 6, 9 jaar.

Wanneer de huur dan niet wordt opgezegd, conform de bepalingen van de tweede paragraaf van artikel 2, wordt zij telkens met periodes van 3 jaar verlengd met inachtneming van de nieuwe bepalingen.

§ 3. Deze paragraaf maakt het mogelijk om voor mondelinge huurovereenkomsten, huurovereenkomsten van bepaalde duur en wettelijk verlengde huurovereenkomsten over een termijn van een jaar na de inwerkingtreding van de wet te beschikken om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten of om de huur op te zeggen.

Gebeurt dit niet, dan wordt de huurovereenkomst een overeenkomst van onbepaalde duur waarop ^{de} nieuwe bepalingen van toepassing zijn.

De huurder kan zich beroepen op de verlenging, zoals bepaald is in artikel 1759bis.

§ 4. De eerste paragraaf betreft de huurovereenkomsten die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

De derde paragraaf betreft de mondelinge huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de verlengde huurovereenkomsten die lopen op het moment dat de wet in werking treedt.

Deze vierde paragraaf betreft de huurovereenkomsten die gesloten werden vóór de inwerkingtreding van de wet, maar die pas ingaan nadat de wet van kracht geworden is.

A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi.

En cas de préavis donné par le bailleur, le preneur se fait prévaloir de l'article 1759bis.

§ 4. *Tout bail verbal ou à durée indéterminée qui est conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi mais qui prend cours après cette entrée en vigueur est régi par les dispositions de la présente loi.*

La présente loi entre en vigueur six mois après sa publication au Moniteur belge.

JUSTIFICATION

Cet article prévoit des dispositions transitoires.

Afin de permettre une information préalable du public, il est prévu que la loi n'entre en vigueur que six mois après sa publication au Moniteur belge.

En ce qui concerne les mesures transitoires spécifiques, les dispositions ci-après ont été prévues :

§ 1. Ce paragraphe précise que tout nouveau bail, qu'il soit écrit ou verbal et qu'il soit de durée déterminée ou indéterminée, tombe sous l'application de la loi.

§ 2. Pour les baux écrits à durée déterminée, les anciennes dispositions du Code civil restent d'application jusqu'à la première échéance du bail, qui peut par exemple être la fin de la troisième année d'un bail de type dit de 3, 6, 9 ans.

Dans ce cas, faute d'avoir donné congé, conformément au § 2 de l'article 2, le bail est reconduit de 3 en 3 ans suivant les nouvelles dispositions.

§ 3. Ce paragraphe permet, pour les baux verbaux, pour les baux à durée indéterminée, et pour les baux légalement prorogés, de disposer d'un délai de un an après la mise en vigueur de la loi pour conclure un nouveau bail ou donner préavis.

A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les nouvelles dispositions.

Le preneur peut se prévaloir de la prorogation prévue à l'article 1759bis.

§ 4. Le premier paragraphe prévoit le cas de tous les baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Le troisième paragraphe prévoit le cas de tous les baux verbaux à durée indéterminée et prorogés qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Le quatrième paragraphe prévoit le cas des baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi et dont la prise de cours est ultérieure à cette entrée en vigueur.

A. CALIFICE
E. POULLET
G. GRAMME
A. DALEM.