

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

22 MEI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP HET AMENDEMENT
VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Artikel 1.

1. — Op de tweede regel, de woorden
« artikel 1728bis »
vervangen door de woorden
« artikel 1753bis. »

VERANTWOORDING

Indien men aan bedoeld artikel het n° 1728bis toekent, dan plaatst men het automatisch in afdeling I, die betrekking heeft op de regels betreffende alle onroerende huurverrichtingen, terwijl enerzijds in de verantwoording (Stuk n° 120/2, B.Z. 1979, blz. 8) (Stuk n° 415/9, 1977-1978, blz. 14) wel vermeld is dat het in het onderhavige ontwerp enkel gaat om woonhuur. Anderzijds bleek uit de plaats zelf die artikel 1714/20 (dat artikel 1730 vormde in het ontwerp n° 415/1) in artikel 3 van het amendement (Stuk n° 415/9) inneemt, dat dit artikel slechts betrekking had op de woonhuur.

Derhalve moet bedoelde tekst opgenomen worden in afdeling II, die bepaald betrekking heeft op de woonhuur, en moet aan dat artikel dus een nummer worden gegeven tussen 1752 en 1762. Wij stellen n° 1753bis voor, aangezien in het regeringsamendement op artikel 7 reeds sprake is van een artikel 1752bis.

2. — In § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Art. 1753bis, § 1. Niettegenstaande ieder andersluidend beding mag de huur slechts eenmaal per jaar worden aange-

Zie :

120 (B.Z. 1979) — N° 1.

— N° 2 en 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

22 MAI 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

I. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. HAVELANGE
A L'AMENDEMENT
DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Article 1.

1. — A la première ligne, remplacer les mots
« Un article 1728bis »
par les mots
« Un article 1753bis ».

JUSTIFICATION

Donner à l'article visé le n° 1728bis, c'est le placer *ipso facto* dans la section I relative à tous les baux immobiliers, alors que, d'une part, les justifications (Doc. n° 120/2, S.E. 1979, p. 8) (Doc. n° 415/9, 1977-1978, p. 14) précisent bien qu'il s'agit, dans le présent projet, des seuls baux d'habitation. D'autre part, la place même de l'article 1714-20 (qui était le 1730 dans le projet n° 415/1) dans l'article 3 de l'amendement (Doc. n° 415/9), indiquait que cet article concernait les seuls baux d'habitation (dits baux à loyer).

Il convient donc de mettre le texte visé dans la section II, qui est précisément relative aux baux à loyer, et donc d'adopter un numéro d'article compris entre 1752 et 1762. Nous proposons le n° 1753bis, étant donné qu'il y a déjà un article 1752bis dans l'amendement gouvernemental à l'article 7.

2. — Au § 1, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Art. 1753bis, § 1. Nonobstant toute disposition contraire, le loyer ne peut être adapté qu'une fois par an et au

Voir :

120 (S.E. 1979) — N° 1.

— N° 2 et 3 : Amendements.

past en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huur is gesloten. De aanpassing geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijsen ».

VERANTWOORDING

Volgens de Raad van State, die ontwerp n° 415/1 heeft onderzocht, verdient het aanbeveling alle dwingende bepalingen te laten aanvangen met de woorden « Niettegenstaande ieder andersluidend beding... ». Zo weet ieder al dadelijk waaraan hij zich heeft te houden, des te meer daar in de memorie van toelichting van wetsontwerp n° 415/1 wordt gezegd dat de wet door het grote publiek moet kunnen worden gehanteerd. Dat is het doel van de hierbij voorgestelde tekst.

Bovendien kan de overeenkomst maanden vóór de ingenottreding worden gesloten en de huur wordt natuurlijk vastgesteld op grond van de huurwaarde op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten. Het is derhalve onbillijk dat de eerste aanpassing slechts mag geschieden op de verjaardag van de ingenottreding.

3. — In dezelfde § 1, op de eerste regel van het tweede lid van de Franse tekst, de woorden

« Le nouveau prix »

vervangen door de woorden

« Le nouveau loyer ».

4. — In dezelfde § 1, op de eerste regel van het derde lid van de Franse tekst, de woorden

« Le prix de base »

vervangen door de woorden

« Le loyer de base ».

5. — In dezelfde § 1, « in fine » van het vierde lid van de Franse tekst, de woorden

« du prix du bail »

vervangen door de woorden

« du loyer ».

VERANTWOORDING

In het Frans is de term « loyer » meer algemeen gebruikelijk dan « prix du bail ».

6. — In § 2, op de voorlaatste regel, het woord

« ingenotstelling »

vervangen door het woord

« verjaardag ».

VERANTWOORDING

De tekst wordt in overeenstemming gebracht met het op het eerste lid van § 1 voorgestelde amendement.

7. — In dezelfde § 2, een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :

« De verlenging is de voortzetting van een huurovereenkomst na de overeengekomen termijn krachtens een uitdrukkelijk akkoord van de partijen ».

VERANTWOORDING

Om discussies en betwistingen te voorkomen wordt de term « verlen- ging » duidelijk omschreven.

8. — In § 3, op de derde regel, de woorden

« de maand »

vervangen door de woorden

« het kwartaal ».

plus tôt le jour anniversaire de la date de conclusion du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation ».

JUSTIFICATION

Lors de l'examen du projet n° 415/1, le Conseil d'Etat a recommandé de commencer tout article impératif par « Nonobstant toute disposition contraire ». Chacun sait ainsi d'emblée à quoi s'en tenir, d'autant plus que l'exposé des motifs du projet présente mentionne que la loi doit pouvoir être maniée par le grand public. C'est l'objet du texte proposé.

Par ailleurs, le bail peut être conclu plusieurs mois avant la mise en jouissance et le loyer est évidemment fixé en fonction de la valeur locative au moment de la conclusion du bail. Il est dès lors inéquitable de retarder la première adaptation jusqu'au jour anniversaire de la mise en jouissance.

3. — Au même § 1, deuxième alinéa, à la première ligne, remplacer les mots

« Le nouveau prix »

par les mots

« Le nouveau loyer ».

4. — Au même § 1, troisième alinéa, à la première ligne, remplacer les mots

« Le prix de base »

par les mots

« Le loyer de base ».

5. — Au même § 1, « in fine » du quatrième alinéa, remplacer les mots

« du prix du bail »

par les mots

« du loyer ».

JUSTIFICATION

Le mot « loyer » plutôt que « prix du bail » correspond à un usage tout à fait général.

6. — Au § 2, troisième et quatrième lignes, remplacer les mots

« de la mise en jouissance »

par les mots

« de la date de conclusion ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une mise en concordance avec l'amendement proposé à l'alinéa premier du § 1.

7. — Au même § 2, ajouter un second alinéa, libellé comme suit :

« La prorogation est la continuation d'un bail au-delà du terme qui avait été convenu, en vertu d'un accord express des parties ».

JUSTIFICATION

Pour éviter discussions et litiges, le mot « prorogation » est défini.

8. — Au § 3, à la troisième ligne, remplacer le mot

« mois »

par le mot

« trimestre ».

9. — In § 4, eerste lid, op de voorlaatste en op de laatste regel, de woorden « ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen » weglaten.

VERANTWOORDING

Indien tussen de verhuurder en de huurder op het ogenblik van de huurovereenkomst of daarna een overeenkomst wordt gesloten over een aanpassing van de huurprijs, dan moet die een duidelijk omschreven en concreet voorwerp hebben, m.a.w. ze moet beantwoorden aan een tegenprestatie, zoals aanpassingswerken ten laste van de verhuurder mits verhoging van de vroeger vastgestelde huurprijs (het meest voorkomende geval).

10. — In dezelfde § 4, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Dit lid is overbodig, want in geval van betwisting staat het de partijen vanzelfsprekend vrij de vrederechter te vragen uitspraak te doen.

11. — Paragraaf 5 weglaten.

VERANTWOORDING

In een zo belangrijke materie als die welke een wijziging brengt in de overeenkomsten die, volgens artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, tot wet strekken voor degenen die deze hebben aangegaan, en aangezien het daarenboven gaat om een wijziging die betrekking heeft op een van de hoofdverplichtingen van de huurder, namelijk de overeengekomen huurprijs betalen (artikel 1728, 2°, van het Burgerlijk Wetboek), past het dat enkel de wetgevende macht, zoals dit totnogtoe steeds het geval is geweest, zich daarover uitspreekt.

12. — A) In hoofddorde :

Paragraaf 6 weglaten.

B) In bijkomende orde :

« In fine » van § 6, de woorden « van rechtswege » en « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » weglaten.

VERANTWOORDING

A. — Van het amendement in hoofddorde.

De redactie zelf van de aanvang van het artikel (cf. ons amendement op § 1, eerste lid) bewijst voldoende en op de gepaste plaats het dwingende karakter daarvan.

De voorgestelde redactie strookt overigens met het uitdrukkelijke voorstel van de Raad van State om de artikelen waaraan men een gebiedend karakter wenst te geven, te laten aanvangen met de woorden : « Niettegenstaande iedere strijdige bepaling ».

B. — Van het amendement in bijkomende orde.

Het gebiedende karakter mag niet één richting uitgaan : uit loutere billijkheidsoverwegingen kan men trouwens niet dulden dat een huurder, ongeacht of het om een grote nationale, buitenlandse of om een multinationale onderneming gaat, een overdreven bescherming geniet t.a.v. de verhuurder die in dergelijke gevallen reeds vrij machteloos staat.

Een ongelijke behandeling van beide partijen kan anderzijds resulteren in conflictsituaties die de wet juist wil voorkomen.

13. — Paragraaf 7 weglaten.

VERANTWOORDING

Indien artikel 1728bis artikel 1753bis wordt, dan hoort het automatisch thuis in afdeling II van het Burgerlijk Wetboek, dat alleen de huishuren betreft; het heeft uiteraard geen betrekking op de pachten.

Art. 2.

1. — Op de tweede regel, de woorden

« artikel 1728ter »

vervangen door de woorden

« artikel 1753ter ».

9. — Au § 4, premier alinéa, remplacer les deux dernières lignes par les mots

« par une contrepartie ».

JUSTIFICATION

Si une convention est conclue entre bailleur et preneur au moment du bail ou postérieurement à celui-ci, au sujet d'une adaptation de loyer, elle doit avoir un objet défini et concret, c'est-à-dire correspondre à une contrepartie, par exemple des aménagements à faire par le bailleur moyennant augmentation de loyer prédéterminée (cas le plus fréquent).

10. — Au même § 4, supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

Cet alinéa est superflu. En cas de litige, les parties sont évidemment libres de demander au juge de paix de trancher.

11. — Supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

Dans une matière aussi importante que la modification abrupte des conventions, qui, d'après l'article 1134 du Code civil font la loi des parties, modification qui porterait en outre sur une des obligations principales du preneur, à savoir payer les loyers convenus (art. 1728, 2°, du Code civil), il faut que seul le pouvoir législatif puisse intervenir, comme ce fut d'ailleurs toujours le cas jusqu'à présent.

12. — A) En ordre principal :

Supprimer le § 6.

B) En ordre subsidiaire :

« In fine » du § 6, supprimer les mots « de plein droit, sauf si elles profitent au preneur ».

JUSTIFICATION

A. — De l'amendement en ordre principal.

La rédaction même du début de l'article (cf. notre amendement au § 1, premier alinéa) indique à suffisance et en bonne place son caractère impératif.

La rédaction proposée est conforme à la proposition explicite du Conseil d'Etat de commencer les articles que l'on veut impératifs par les mots « Nonobstant toutes dispositions contraires ».

B. — De l'amendement subsidiaire.

Le caractère impératif ne peut être à sens unique : on ne pourrait d'ailleurs pas admettre, et ce par simple souci d'équité, de protéger surabondamment un preneur qui peut être une grosse société, nationale, étrangère, ou multinationale, par rapport à un bailleur qui se trouve déjà fort désarmé dans de tels cas.

Par ailleurs, le traitement différent des deux parties est générateur de situations conflictuelles que la loi veut précisément éviter.

13. — Supprimer le § 7.

JUSTIFICATION

Si l'article 1728bis devient le 1753bis, il est automatiquement placé dans la section II du Code civil qui concerne les baux d'habitations seuls; *ipso facto* il ne concerne pas les baux à ferme.

Art. 2.

1. — A la première ligne, remplacer les mots

« Un article 1728ter »

par les mots

« Un article 1753ter ».

VERANTWOORDING

Dit artikel moet ondergebracht worden in afdeling II betreffende de huur van woningen waarover onderhavig ontwerp handelt, en het moet bijgevolg dienovereenkomstig worden vernummerd.

2. — Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Tenzij anders is overeengekomen, moeten alle lasten en kosten aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd. Zulks gebeurt zonder verplaatsing van de stukken, gedurende een termijn van twee maanden na de verzending van de afrekening ».

3. — Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Wanneer de geschreven huurovereenkomst vrij tussen de partijen is gesloten, moeten deze zelf kunnen beslissen of de lasten al dan niet in de huurprijs zijn begrepen, of welke lasten door de verhuurder of door de huurder, naargelang het hun schikt, ten laste worden genomen. Het artikel moet bijgevolg een aanvullend karakter hebben (voor de geschreven huurovereenkomst) en het moet slechts toepassing vinden bij mondelinge overeenkomsten om de verplichtingen van elke partij te omschrijven; bijgevolg moet het artikel aanvangen met de woorden « Tenzij anders is overeengekomen... », zoals de Raad van State wenst.

Overigens bepaalt de regeringstekst in feite dat een forfaitair vastgesteld bedrag voor de lasten nietig is tenzij het in het voordeel van de huurder uitvalt. Forfaitaire bedragen worden echter bedongen wanneer het onmogelijk of erg kostbaar is een juiste spreiding te maken. Door al te zeer in detail te willen treden zou men aldus de lasten zwaarder maken dan het forfaitair bedrag, hetgeen indruist tegen het doel dat wordt nagestreefd.

Hetzelfde geldt wat betreft de wijze van staving van de lasten waarvan sprake, want kosten voor die staving moeten in de lasten zelf worden doorberekend.

De voorgestelde tekst voorkomt die ongemakken in het belang van beide partijen, maar vooral van degene aan wie de lasten worden opgelegd.

Art. 3.

1. — Op de tweede regel, de woorden

« artikel 1728^{quater} »

vervangen door de woorden

« artikel 1753^{quater} ».

VERANTWOORDING

Zoals de voorgaande artikelen moet ook dit artikel opgenomen worden in de afdeling II betreffende de in het onderhavige ontwerp bedoelde woonhuur. Dit artikel moet dus een nummer krijgen in afdeling II en niet in een andere afdeling.

2. — In § 1, eerste lid, de eerste zin vervangen door de woorden :

« Niettegenstaande elk andersluidend beding moet elk bedrag dat een van de partijen betaald heeft buiten hetgeen zij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, op haar verzoek worden terugbetaald ».

VERANTWOORDING

Het is louter een kwestie van rechtvaardigheid dat de verhuurder aan de huurder de sommen terugbetaalt welke deze laatste ten onrechte zou betaald hebben; hetzelfde geldt in het omgekeerde geval (gas- of waterfacturen, of b.v. huurherstellingen die de verhuurder in afwezigheid van de huurder zou betaald hebben). De voorgestelde tekst wil dat evenwicht bereiken zonder iemand te benadelen.

JUSTIFICATION

Cet article doit être placé dans la section II relative aux baux d'habitation visés par le présent projet, et doit donc recevoir un numéro qui correspond à cet objet.

2. — Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Sauf convention contraire, tous frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande; cette justification se fait sans déplacement de pièces, pendant une durée de deux mois après l'envoi du décompte ».

3. — Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

En cas de bail écrit convenu librement entre parties, celles-ci doivent pouvoir décider elles-mêmes : si les charges sont incluses dans le loyer ou non, ou quelles sont celles qui sont prises en charge par le bailleur ou le preneur suivant leurs convenances propres. L'article doit donc être supplétif (pour les baux écrits) et ne doit intervenir qu'en cas de bail verbal pour préciser les obligations de chacun; il faut donc commencer l'article par les mots « Sauf convention contraire... », ce qui correspond au vœu du Conseil d'Etat.

Par ailleurs, le texte gouvernemental ordonnerait en fait qu'un montant de charges fixé forfaitairement serait nul, sauf s'il profite au preneur. Or, des montants forfaitaires sont prévus lorsqu'il est impossible ou très coûteux de faire une ventilation précise. On arriverait ainsi, en voulant trop les préciser, à alourdir les charges au-delà du forfait, ce qui est à l'opposé du but à atteindre.

Il en va de même en ce qui concerne les modalités de justification des charges en question, car les frais relatifs à ces justifications sont à inclure dans les charges mêmes.

Le texte proposé évite ces inconvénients dans l'intérêt des deux parties, mais spécialement de celle à qui les charges sont imposées.

Art. 3.

1. — A la première ligne, remplacer les mots

« Un article 1728^{quater} »

par les mots

« Un article 1753^{quater} ».

JUSTIFICATION

Cet article, comme les précédents, est à placer dans la section II relative aux baux d'habitation visés par le présent projet. Il faut donc lui donner un numéro le plaçant dans la section II et non dans une autre.

2. — Au § 1, premier alinéa, remplacer les mots

« Les sommes que le preneur aurait payées »

par les mots

« Nonobstant toutes conventions contraires, toute somme que l'une des parties aurait payée ».

JUSTIFICATION

S'il est d'élémentaire justice que le bailleur rembourse au preneur les sommes que celui-ci lui aurait indûment payées, il en va de même du cas inverse (notes de gaz ou d'eau ou petites réparations locatives payées par le bailleur en l'absence du locataire, par exemple). Le texte proposé établit cet équilibre sans léser qui que ce soit.

3. — In hetzelfde § 1, tweede lid, de woorden
« twaalf maanden »
vervangen door de woorden
« achttien maanden ».

VERANTWOORDING

Uit de ervaring is gebleken dat in bepaalde gevallen, b.v. voor de rekeningen m.b.t. de verwarming in flatgebouwen, de rekeningen moeilijk kunnen worden afgesloten vóór een termijn van achttien maanden.

4. — Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Op het gebiedende karakter van dit artikel is gewezen in het begin van het eerste lid van § 1.

5. — Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

De voorgestelde nieuwe nummering brengt dit artikel automatisch buiten de reeks bepalingen welke betrekking hebben op de landpacht zodat de paragraaf overbodig wordt.

Art. 5.

1. — In § 1, het eerste lid aanvullen met wat volgt :
« behoudens tegenbewijs met alle wettelijke middelen ».

VERANTWOORDING

Het herstel van het tegenbewijs sluit aan bij wat in artikel 1730 wordt bepaald. Daarin wordt namelijk ook in het tegenbewijs voorzien als er veranderingen werden uitgevoerd (nadat een plaatsbeschrijving was opgemaakt). Door die mogelijkheid komen beide partijen op gelijke voet te staan en wordt rechtszekerheid geschapen (gekwiteerde rekeningen als bewijs van de uitvoering der werken evengoed als een bijvoegsel, wanneer er veranderingen werden aangebracht).

2. — In dezelfde § 1, tweede lid, de woorden
« In dat geval kan elke partij »
vervangen door de woorden
« Elke partij kan ».

VERANTWOORDING

Dit lid moet in zeer algemene bewoordingen opgesteld zijn.

3. — In dezelfde § 1, laatste lid, de woorden
« eerste lid »
vervangen door de woorden
« tweede lid ».

VERANTWOORDING

Hierbij wordt een loutere tikfout rechtgezet. Het spreekt vanzelf dat het om het tweede lid gaat.

4. — Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Deze paragraaf is overbodig aangezien het tweede lid van § 1 reeds vermeldt « Niettegenstaande ieder andersluidend beding ».

3. — Au même § 1, deuxième alinéa, remplacer les mots
« douze mois »
par les mots
« dix-huit mois ».

JUSTIFICATION

L'expérience montre que, dans certains cas, celui des comptes de chauffage dans les copropriétés, par exemple, il est difficile de clore les comptes avant 18 mois.

4. — Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Le caractère impératif de cet article est indiqué au début du premier alinéa du § 1.

5. — Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

La nouvelle numérotation proposée place automatiquement cet article en dehors des prescriptions relatives aux baux à ferme; il devient donc inutile.

Art. 5.

1. — Au § 1, compléter le premier alinéa par ce qui suit :
« sauf preuve contraire par toute voie de droit ».

JUSTIFICATION

Le rétablissement de la preuve contraire rejoint les préoccupations de l'article 1730 où la preuve contraire existe également en cas de modifications effectuées (après établissement de l'état des lieux). Cette possibilité établit l'égalité de traitement des parties et la sécurité juridique (factures acquittées prouvant l'exécution de travaux, aussi bien qu'un avenant, en cas de modifications).

2. — Au même § 1, deuxième alinéa, supprimer les mots
« Dans ce cas ».

JUSTIFICATION

Les termes de cet alinéa doivent être tout à fait généraux.

3. — Au même § 1, dernier alinéa, remplacer les mots
« alinéa 1^{er} »
par les mots
« alinéa 2 ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de la correction d'une erreur de frappe : il est évident qu'il s'agit de l'alinéa 2.

4. — Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Ce paragraphe est inutile étant donné que l'alinéa 2 du § 1 mentionne déjà « Nonobstant toute disposition contraire ».

P. HAVELANGE.

II. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Artikel 1.

1. — Op de tweede regel, de woorden
« artikel 1728bis »
vervangen door de woorden
« artikel 1752ter ».

VERANTWOORDING

In het eerste amendement van de Regering (Stuk n° 415/9) gold de aanpassing aan het indexcijfer enkel voor de gebouwen die voor bewoning bestemd zijn.

Indien men die zienswijze laat varen, zou het probleem grondig moeten bestudeerd worden voor wat betreft de gebouwen welke dienen als fabriek, kantoor of groothandel, alsook voor alle andere gebouwen welke niet voor bewoning dienen.

Aangezien dit ontwerp er uiteindelijk alleen toe strekt het door de uitzonderingswetten ingevoerde blokkeringsystemen te vervangen, moet het enkel van toepassing zijn op de woningen.

Wanneer men de voorgestelde bepalingen overhevelt van artikel 1728bis naar artikel 1752ter, komen ze terecht in afdeling II welke alleen verband houdt met de huishuur.

2. — In § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« § 1. De huurprijs wordt éénmaal per huurjaar aan de levensduurte aangepast en wel op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde goed is gesteld. Die aanpassing geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen ».

VERANTWOORDING

De aanpassing aan de kosten van levensonderhoud is geen prijsverhoging; zij wordt alleen geacht de prijs te handhaven op zijn oorspronkelijk peil ten opzichte van de door die prijs belichaamde koopkracht. De indexering van de lonen streeft hetzelfde doel na en wordt automatisch verricht wanneer een bepaalde spilindex bereikt is; derhalve is het niet verantwoord de « betrokken partij » te verplichten de aanpassing van de huurprijs te vragen op elke vervaldag waarop die aanpassing moet geschieden.

3. — Paragraaf 2 aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :

« Een verlenging is een voortzetting van een huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen termijn door een nieuw akkoord tussen de partijen die daarbij uitdrukkelijk naar die overeenkomst verwijzen ».

VERANTWOORDING

Om geschillen over de interpretatie van het woord « verlenging » te voorkomen, moet de betekenis ervan nader worden omschreven. Het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder of met degene die na hem komt, is dus geen verlenging.

4. — Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Zoals hierboven is gezegd, is de aanpassing aan de kosten van levensonderhoud geen prijsverhoging, maar gewoon een maatregel tot handhaving van de waarde van de huurprijs.

Die aanpassing moet dan ook zonder dwingende formaliteiten kunnen tot stand komen en zonder dat een van de partijen benadeeld wordt ingevolge een vergetelheid, een afwezigheid of de fysische onmogelijkheid om zijn wil te kennen te geven.

II. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. GRAFE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 1.

1. — A la première ligne, remplacer les mots
« Un article 1728bis »
par les mots
« Un article 1752ter ».

JUSTIFICATION

Dans le premier amendement du Gouvernement (Doc. n° 415/9) l'adaptation indiciaire n'était applicable qu'aux immeubles destinés au logement.

Modifier cette manière de voir exigerait une étude approfondie du problème en ce qui concerne les locaux d'usines, bureaux, commerces de gros, et tous autres immeubles non affectés au logement.

Le but du projet n'étant en définitive que de remplacer le système de blocage prévu par les lois d'exception, seule s'impose son application aux logements.

Dès lors, en transférant les dispositions proposées de l'article 1728bis à l'article 1752ter, on place celles-ci dans la section II qui est relative aux seuls baux à loyers.

2. — Au § 1, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« § 1. Le prix du bail est adapté au coût de la vie une fois par année de location et au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation ».

JUSTIFICATION

L'adaptation au coût de la vie ne constitue pas une « augmentation du prix » mais est seulement censée maintenir le prix à son niveau initial par rapport au pouvoir d'achat qu'il représente. L'indexation des salaires, qui poursuit le même objectif, étant automatiquement opérée lorsque sont atteints les indices pivots, rien ne justifie l'obligation faite à la « partie intéressée » de demander l'adaptation à chacune des échéances de loyer auxquelles cette adaptation doit s'opérer.

3. — Compléter le § 2 par un second alinéa, libellé comme suit :

« La prorogation est la continuation d'un bail au-delà du terme convenu par un nouvel accord des parties faisant expressément référence à ce bail ».

JUSTIFICATION

Afin d'éviter des litiges quant à l'interprétation du mot « prorogation », il importe d'en préciser le sens. N'est donc pas prorogation l'établissement d'un bail nouveau soit avec le même locataire, soit avec un successeur.

4. — Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Comme il a été dit ci-avant, l'adaptation au coût de la vie ne constitue pas une augmentation de prix, mais une simple mesure de conservation de la valeur du loyer.

Dès lors, elle doit pouvoir intervenir sans formalité contraignante et sans que l'une des parties soit préjudiciée en raison d'un oubli, d'une absence ou d'une incapacité physique d'exprimer sa volonté.

5. — In § 4, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« zoals onder meer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving ».

VERANTWOORDING

De door de Regering in haar eerste algemeen amendement voorgestelde tekst (Stuk n° 415/9) moet worden hersteld. Het is van essentieel belang dat de vrederechters over aanwijzingen en voorbeelden beschikken in verband met de draagwijdte van de « ernstige redenen ».

6. — In dezelfde § 4, « in fine » van het tweede lid, de woorden « naar billijkheid » weglaten.

VERANTWOORDING

De memorie van toelichting verwijst naar artikel 2, § 2, van de wet van 10 april 1975. In die wet was alleen sprake van huurprijzerverhoging.

Doch wanneer in de loop van de huurovereenkomst een schikking is tot stand gekomen waarbij een wijziging van de huurprijs gekoppeld werd aan vaststaande en niet-hypothetische omstandigheden, zou die schikking moeten kunnen worden toegepast zoals de partijen ze hebben bepaald. Wanneer de verhuurder zich b.v. ertoe verbindt sommige wijzigingen in het verhuurde goed aan te brengen mits de huurprijs wordt verhoogd, zou die overeenkomst moeten worden aanvaard en zou de vrederechter niet bevoegd mogen worden gemaakt om de bepalingen ervan te wijzigen, maar alleen om na te gaan of aan de overeengekomen voorwaarden is voldaan.

7. — Paragraaf 5 weglaten.

VERANTWOORDING

Bijzonder ernstige economische omstandigheden kunnen weliswaar het optreden van de overheid rechtvaardigen, maar dan moet die beslissing tot de bevoegdheid van het Parlement behoren, precies opdat er niet opnieuw vergissingen worden begaan wegens de overhaasting en het gebrek aan voorbereiding bij het uitwerken van bedoelde maatregelen. Er zij in dit verband aan herinnerd dat tegen het koninklijk besluit van 13 november 1975 tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten van de huurprijzen voor 1976 beroep werd ingesteld bij de Raad van State wegens overschrijding van bevoegdheid.

Daar dit besluit ernstig gevaar liep te worden vernietigd, was de Regering verplicht het Parlement om bekrachtiging ervan te vragen. Dat geschiedde bij de wet van 30 maart 1976.

Wanneer het er op aankomt afbreuk te doen aan een overeenkomst, die degenen die ze hebben aangegaan tot wet strekt (art. 1134 van het Burgerlijk Wetboek), moet ervoor gezorgd worden dat alleen de wetgever een zo zwaarwichtige maatregel kan treffen.

8. — A) In hoofddorde :

Paragraaf 6 weglaten.

VERANTWOORDING

Op het stuk van contracten moet de wilsautonomie worden geëerbiedigd, zodat de partijen die contracten kunnen opstellen op de wijze die zij wensen, rekening houdend met de toestand waarin elk van hen verkeert.

B) In bijkomende orde :

In § 6, de woorden « van rechtswege » weglaten.

VERANTWOORDING

Voor de contractuele bepalingen die in strijd mochten zijn met de dwingende voorschriften van de wet kan betrekkelijke nietigheid ontstaan. Wanneer men te licht omspringt met de nietigheid van rechtswege, bestaat het gevaar dat die sanctie, die slechts moet worden toegepast wanneer de openbare orde ernstig werd verstoord, aan gewicht gaat inboeten. Betrekkelijke nietigheid zal de vrederechters beter in staat stellen in een voorafgaand stadium de partijen te verzoenen.

9. — Paragraaf 7 weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement n° 1.

5. — Au § 4, compléter comme suit le premier alinéa :

« tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants. »

JUSTIFICATION

Il convient de rétablir le texte proposé par le Gouvernement dans son premier amendement général (Doc. n° 415/9). Il est essentiel que les juges de paix aient une indication exemplaire sur la portée des « motifs sérieux ».

6. — Au même § 4, « in fine » du second alinéa, supprimer les mots « en équité ».

JUSTIFICATION

L'exposé des motifs se réfère à l'article 2, § 2 de la loi du 10 avril 1975. Dans cette loi, il n'était question que des augmentations de loyers. Toutefois, lorsqu'un arrangement est conclu pendant le cours du bail, liant une modification du prix du loyer à des circonstances certaines et non hypothétiques, il devrait pouvoir être appliqué comme les parties l'ont prévu. Ainsi, lorsque le bailleur s'engage à effectuer certains aménagements dans l'immeuble loué moyennant une augmentation de loyer, pareille convention devrait être permise et le juge de paix ne devrait pas pouvoir modifier les termes de la convention, mais seulement vérifier si les conditions convenues sont remplies.

7. — Supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

Si des circonstances économiques spécialement graves justifient une intervention du pouvoir, il est indispensable que la décision soit de la compétence du Parlement, pour que précisément des erreurs ne soient plus commises à nouveau en raison de la hâte et du manque de préparation de ces mesures. Il convient de rappeler à ce sujet que l'arrêté royal du 13 novembre 1975, fixant le coefficient d'adaptation des loyers pour l'année 1976, a fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat pour excès de pouvoir.

Devant les risques sérieux d'annulation, le Gouvernement s'est vu obligé de demander au législateur la validation de son arrêté, ce qui fut agréé par la loi du 30 mars 1976.

Lorsqu'il s'agit de porter atteinte aux conventions qui font la loi des parties (art. 1134 du Code civil), il convient que seul le législateur puisse prendre une mesure aussi grave.

8. — A) En ordre principal :

Supprimer le § 6.

JUSTIFICATION

Il convient, dans la matière des contrats, de respecter l'autonomie de la volonté afin que ceux-ci puissent être assortis de toutes les modalités désirées par les parties en tenant compte de leurs situations respectives.

B) Subsidiairement :

Au § 6, supprimer les mots « de plein droit ».

JUSTIFICATION

Il suffit que les clauses qui seraient contraires aux dispositions impératives soient frappées de nullité relative. Abuser des nullités de plein droit risque d'affaiblir la valeur de cette notion qui ne doit s'appliquer que lorsque l'ordre public est gravement troublé. La nullité relative permettra mieux aux juges de paix de concilier les parties dans une instance préliminaire.

9. — Supprimer le § 7.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 1.

Art. 2.

1. — Op de tweede regel, de woorden

« artikel 1728ter »

vervangen door de woorden

« artikel 1752quater ».

2. — In § 1 de eerste zin vervangen door wat volgt :

« Alle aan de huurder opgelegde lasten en kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden ».

VERANTWOORDING

In het eerste regeringsamendement (*Stuk* n° 415/9) was de indexaangepassing alleen toepasselijk op de voor bewoning bestemde gebouwen.

Om die zienswijze te veranderen zou een grondige studie moeten worden gemaakt voor wat de voor fabrieken, kantoren en groothandel bestemde gebouwen betreft, evenals voor alle andere gebouwen die niet voor bewoning zijn bestemd.

Aangezien het uiteindelijke doel van het ontwerp erin bestond de door de uitzonderingswetten ingevoerde blokkeringsregeling te vervangen, is alleen de toepassing op woningen van belang. Indien men de in artikel 1728ter voorgestelde bepalingen overhevelt naar artikel 1752quater, vallen ze in afdeling 2 die alleen slaat op de woonhuur.

3. — A) In hoofddorde :

Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Luidens het door de Regering voorgestelde artikel zou een overeenkomst waarin een forfaitair bedrag voor de lasten voorkomt, nietig zijn tenzij ze in het voordeel is van de huurder.

Dergelijke overeenkomsten worden juist gesloten wanneer de kosten en lasten niet precies kunnen worden berekend.

Bijgevolg moet de partijen de mogelijkheid worden gelaten uitdrukkelijk een forfaitair bedrag voor de kosten en lasten te bedingen.

B) In bijkomende orde :

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig. »

VERANTWOORDING

Voor de contractuele bepalingen die in strijd mochten zijn met de dwingende voorschriften van de wet, kan betrekkelijke nietigheid ontstaan. Wanneer men te licht gaat omspringen met de « nietigheid van rechtswege » bestaat het gevaar dat die sanctie, die slechts moet worden toegepast wanneer de openbare orde ernstig werd verstoord, aan gewicht gaat inboeten. Betrekkelijke nietigheid zal de vrederechters beter in staat stellen, in een voorafgaand stadium, de partijen te verzoenen.

Indien een forfaitair bedrag wordt overeengekomen om de kosten en lasten te dekken, dan gebeurt zulks bovendien meestal juist omdat die kosten en lasten moeilijk of onmogelijk kunnen worden berekend. Het wordt dan a fortiori onmogelijk vast te stellen of dat forfaitair bedrag al dan niet in het voordeel van de huurder uitvalt.

Een dergelijke bepaling zal bijgevolg heel wat twisten tussen de partijen doen ontstaan.

Art. 3.

1. — Op de eerste regel de woorden

« een artikel 1728quater »

vervangen door de woorden

« een artikel 1752quinquies ».

VERANTWOORDING

In het eerste amendement van de Regering (*Stuk* n° 415/9) gold de aanpassing aan het indexcijfer enkel voor de gebouwen die voor bewoning bestemd zijn.

Art. 2.

1. — A la première ligne, remplacer les mots

« Un article 1728ter »

par les mots

« Un article 1752quater ».

2. — Au § 1, première et deuxième lignes, supprimer les mots « Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme ».

JUSTIFICATION

Dans le premier amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 415/9) l'adaptation indiciaire n'était applicable qu'aux immeubles destinés au logement.

Modifier cette manière de voir exigerait une étude approfondie du problème en ce qui concerne les locaux d'usines, bureaux, commerces de gros, et tous autres immeubles non affectés au logement.

Le but du projet n'étant en définitive que de remplacer le système de blocage prévu par les lois d'exception, seule s'impose son application aux logements. Dès lors, en transférant les dispositions proposées de l'article 1728ter à l'article 1752quater, on place celles-ci dans la section 2 qui est relative aux seuls baux à loyers.

3. — A) En ordre principal :

Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Aux termes de l'article proposé par le Gouvernement, une convention prévoyant un montant forfaitaire pour les charges serait nulle, sauf si elle profite au preneur.

De telles conventions interviennent précisément lorsque les frais et charges ne peuvent être chiffrés avec précision.

Il y a donc lieu de laisser aux parties la faculté de convenir expressément d'un montant forfaitaire pour les frais et charges.

B) Subsidiairement :

« In fine » du § 2, supprimer les mots « de plein droit, sauf si elles profitent au preneur ».

JUSTIFICATION

Il suffit que les clauses qui seraient contraires aux dispositions impératives soient frappées de nullité relative. Abuser des nullités de plein droit risque d'affaiblir la valeur de cette notion qui ne doit s'appliquer que lorsque l'ordre public est gravement troublé. La nullité relative permettra mieux aux juges de paix de concilier les parties dans une instance préliminaire.

En outre, si un forfait est convenu pour couvrir les frais et charges, c'est précisément, la plupart du temps parce que le compte exact de ces frais et charges est difficile ou impossible à établir. A fortiori sera-t-il impossible de déterminer si ce forfait profite ou non au preneur.

Une telle disposition serait donc propre à créer des conflits entre parties.

Art. 3.

1. — A la première ligne, remplacer les mots

« Un article 1728quater »

par les mots

« Un article 1752quinquies ».

JUSTIFICATION

Dans le premier amendement du Gouvernement (*Doc.* n° 415/9) l'adaptation indiciaire n'était applicable qu'aux immeubles destinés aux logements.

Indien men die zienswijze laat varen, zou het probleem grondig moeten bestudeerd worden voor wat betreft de gebouwen welke dienen als fabriek, kantoor of groothandel, alsook van alle andere gebouwen welke niet voor bewoning dienen.

Aangezien dit ontwerp er uiteindelijk alleen toe strekt het door de uitzonderingswetten vastgestelde blokkeringssysteem te vervangen, moet het enkel van toepassing zijn op de woningen.

Wanneer men de voorgestelde bepalingen overhevelt van artikel 1728^{quater} naar artikel 1752^{quinquies} komen ze terecht in afdeling II welke alleen verband houdt met de woonhuur.

2. — « In fine » van § 2, de woorden « van rechtswege » weglaten.

VERANTWOORDING

Het volstaat die clausules betrekkelijk nietig te verklaren welke strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen. Maakt men misbruik van de nietigheid van rechtswege dan loopt men het risico de waarde af te zwakken van dat begrip dat slechts van toepassing mag zijn wanneer de openbare orde ernstig verstoord wordt. De betrekkelijke nietigheid zal de vrederechters beter in staat stellen de partijen in een inleidende fase te verzoenen.

3. — Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement n° 1.

Modifier cette manière de voir exigerait une étude approfondie du problème en ce qui concerne les locaux d'usines, bureaux, commerces de gros, et tous autres immeubles non affectés au logement.

Le but du projet n'étant en définitive que de remplacer le système de blocage prévu par les lois d'exception, seule s'impose son application aux logements.

Dès lors, en transférant les dispositions proposées de l'article 1728^{quater} à l'article 1752^{quinquies}, on place celles-ci dans la section II qui est relative aux seuls baux à loyers.

2. — « In fine » du § 2, supprimer les mots « de plein droit ».

JUSTIFICATION

Il suffit que les clauses qui seraient contraires aux dispositions impératives soient frappées de nullité relative. Abuser des nullités de plein droit risque d'affaiblir la valeur de cette notion qui ne doit s'appliquer que lorsque l'ordre public est gravement troublé. La nullité relative permettra mieux aux juges de paix de concilier les parties dans une instance préliminaire.

3. — Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 1.

J.-P. GRAFE.