

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

24 JUNI 1981

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP DE AMENDEMENTEN VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/22)

Art. 3.

In § 2, vijfde lid, op de derde regel, de woorden

« in werking is getreden »
vervangen door de woorden
« werd afgesloten ».

VERANTWOORDING

a) Op blz. 6 en 7 van het verslag is de Commissie van oordeel dat de woorden « de datum van het begin van de huurovereenkomst » moeten worden verstaan als « de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en vanaf de datum waarop de uitvoering ervan door elke partij kan geëist worden ».

Nu beginnen de verplichtingen van de partijen vanaf het afsluiten van de huurovereenkomst, d.w.z. vanaf de ondertekening ervan. Vanaf dat ogenblik immers:

- heeft de huurder een waarborg betaald. De verhuurder moet die teruggeven, tenzij er schade is;
- brengt die waarborg een rente op die aan de huurder toekomt;
- mag de verhuurder het goed niet meer aan anderen verhuren;
- mag de huurder geen onderverhuring afsluiten; *
- duiden de huurder, de verhuurder of beiden een (of twee) expert aan om een akte van bevinding op te maken;
- moeten de huurder, de verhuurder of beiden eventueel binnen een bepaalde termijn bepaalde werken uitvoeren, hetgeen aanleiding geeft tot bepaalde overeenkomsten met leveranciers en derden;
- zijn de partijen gehouden door een overeenkomst die per definitie een verplichting meebrengt, en zij kunnen die overeenkomst niet verbreken zonder de wettelijke bepalingen in acht te nemen... enz.

Zie:

- 120 (B.Z. 1979): N° 1.
— N° 2 tot 13: Amendementen.
— N° 14: Verslag.
— N° 15: Amendementen.
— N° 16: Advies van de Raad van State.
— N° 17 tot 22: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

24 JUIN 1981

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. HAVELANGE
AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/22)

Art. 3.

Au § 2, cinquième alinéa, deuxième ligne, remplacer les mots

« est entré en vigueur »
par les mots
« a été conclu ».

JUSTIFICATION

a) Aux pages 6 et 7 de son rapport, la Commission estime que les mots « la date de début du bail » doivent être compris comme signifiant « la date à laquelle les obligations des parties entrent en vigueur et à partir de laquelle chaque partie peut en exiger l'exécution ».

Or, les obligations des parties commencent à la conclusion du bail, c'est-à-dire dès sa signature. En effet, dès ce moment:

- le preneur a payé une garantie. Sauf dégâts, le bailleur doit la lui restituer;
- cette garantie produit des intérêts, dus au preneur;
- le bailleur ne peut plus louer à d'autres preneurs;
- le preneur ne peut conclure des sous-locations;
- le preneur, ou le bailleur, ou les deux, désignent et commandent un (ou deux) expert pour établir l'état des lieux;
- le bailleur, ou le preneur, doivent éventuellement exécuter certains travaux, dans certains délais, ce qui engendre des contrats avec des fournisseurs et des tiers;
- les parties sont liées par un contrat qui constitue une obligation par définition, et elles ne peuvent pas rompre ce contrat sans contraintes légales... etc.

Voir:

- 120 (S.E. 1979): N° 1.
— N° 2 à 13: Amendements.
— N° 14: Rapport.
— N° 15: Amendements.
— N° 16: Avis du Conseil d'Etat.
— N° 17 à 22: Amendements.

De wederzijdse verplichtingen van de partijen treden dus in werking vanaf het afsluiten van de huurovereenkomst en die datum moet dus in aanmerking genomen worden.

b) Dit stemt overeen met het formeel advies van de Raad van State.

c) Dat is de enige praktische handelwijze, aangezien het enige indexcijfer dat bekend is op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst (ondertekening) — welke heel vaak een maand of meer vóór het goed wordt betrokken plaats heeft — het cijfer is van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

d) Het is de enige rechtvaardige methode, aangezien de partijen bij het vaststellen van de toekomstige huurprijs rekening houden met de waarde van de munt op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst.

e) Wat voorafgaat is bevestigd door de meest gezaghebbende rechtspraak en rechtsleer: zie daaromtrent het arrest van het Hof van Cassatie (1^e Kamer) van 20 december 1979 evenals de commentaar van M^r Jos Van Kerckhove.

Art. 4.

1^o Het laatste lid van § 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Als in de huurovereenkomst een brutohuurprijs wordt vastgesteld zonder vermelding van lasten, dan betekent dit dat er geen lasten zijn en dan kunnen ze uiteraard ook niet nader worden omschreven.

Het geheel zal dus aan het indexcijfer gekoppeld zijn.

Indien in de huurovereenkomst echter sprake is van een bepaalde huurprijs en van een vaste som wegens lasten en dat de optelsom van die twee getallen overeenstemt met de hierboven bedoelde brutohuurprijs, zal het door de Regering voorgestelde amendement niet alleen tot gevolg hebben dat alleen hetgeen als huurprijs wordt omschreven, aan het indexcijfer wordt gekoppeld, maar ook dat de vaste som, die natuurlijk berekend is met inachtneming van de economische omstandigheden van dat ogenblik (prijs van het water, olie, gas, lonen, materialen enz.), voor altijd op hetzelfde bedrag geblokkeerd blijft.

Historisch gezien nu is juist de enorme stijging van de lasten de reden geweest waarom zij uit de huurprijs — waar zij een vaste som vormden — moesten worden gelicht ten einde hen hun juiste waarde te geven, die veel sneller stijgt dan het indexcijfer.

Derhalve zou :

- ofwel de vaste som op zijn minst aan het indexcijfer moeten worden gekoppeld, wat precies het tegenoversgestelde is van wat de Regering blijkens haar verantwoording op het oog heeft;
- ofwel de vaste som jaarlijks opnieuw moeten worden aangepast met inachtneming van de werkelijke prijsfactoren.

Uiteindelijk lijkt het eenvoudiger het hier bedoelde lid gewoon weg te laten.

2^o Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Die paragraaf is in tegenspraak met § 2 luidens welke de « kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder, ten laste van de huurder zijn ».

Indien de verhuurder de gehele verhoging van de lasten (brandstof, lonen, onderhoud enz.) niet onmiddellijk in zijn afrekeningen op de huurder kan afwentelen, zal hij de financiële kosten die daaruit voor hem voortvloeien, aan de huurder moeten aanrekenen, wat in strijd is met het belang van ieder van beiden.

Er zij op gewezen dat de stijging van de lasten zeer aanzienlijk kan zijn en veel groter dan die van het indexcijfer en dat de lasten precies om die reden van de huurprijs werden afgescheiden (zie de prijs van de olie).

Het zou dus voor de verhuurders of de beheerders volkomen onbillijk en bijzonder nadelig zijn die lasten te blokkeren op het peil van het vorige jaar.

Als de wet aan de verhuurder de verplichting oplegt om zijn lasten te « bewijzen », dan spreekt het vanzelf dat ze hem moeten worden terugbetaald wanneer hij dat bewijs levert.

3^o Paragraaf 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel, zijn nietig ».

Les obligations réciproques des parties entrent donc bien en vigueur lors de la conclusion du bail et c'est donc la date de conclusion du bail qui doit être prise en considération.

b) C'est l'avis formel du Conseil d'Etat.

c) C'est la seule façon pratique d'opérer puisque, lors de la conclusion (signature) du bail — qui précède très souvent d'un mois ou plus la date d'entrée dans les lieux — le seul indice connu est celui du mois qui précède la date de la signature du bail.

d) C'est la seule méthode équitable, puisque c'est par rapport à la valeur de la monnaie au moment de la signature du bail, que les parties fixent le loyer futur.

e) Tout ceci est confirmé par la jurisprudence et la doctrine au plus haut niveau : voir à ce sujet l'arrêt de la Cour de cassation (1^{re} chambre) du 20 décembre 1979 et les commentaires de M^{re} Jos Van Kerckhove.

Art. 4.

1^o Au § 2, supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

Si le bail fixe un loyer brut, sans mentionner de charges, c'est qu'il n'y en a pas et il est, par définition, impossible de les préciser.

L'ensemble sera donc indexé.

Si, au contraire, ce même bail mentionne un certain loyer, augmenté d'un forfait pour charges, mais arrivant au même loyer brut que ci-dessus, le texte proposé par l'amendement du Gouvernement conduirait non seulement à n'indexer que ce qui est défini comme loyer, mais encore à bloquer à une valeur immuable un « forfait » qui est évidemment calculé pour les conditions économiques du moment (prix de l'eau, du mazout, du gaz, des salaires, des matériaux, etc.).

Or, historiquement, c'est précisément la hausse énorme des charges qui a obligé de les sortir du loyer — là où elles constituaient un forfait — pour lui donner leurs valeurs exactes, qui augmente bien plus vite que l'index.

Il faudrait donc :

- soit, au moins, indexer le forfait, ce qui est l'opposé de ce que le Gouvernement expose dans sa « justification »;
- soit réadapter le forfait annuellement en tenant compte des éléments de prix réels.

Il paraît finalement plus simple de supprimer l'alinéa en question.

2^o Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Ce paragraphe est en contradiction avec le § 2 qui mentionne que « les frais et charges afférentes à un service ou à un avantage en faveur du preneur, incombent à celui-ci ».

Si le bailleur ne pouvait pas représenter immédiatement, dans ses décomptes, la totalité de l'augmentation des charges (combustible, salaires, entretien, etc.), il devrait imputer au preneur les frais financiers que cela lui cause, ce qui est contraire à l'intérêt de chacun.

Il y a lieu de remarquer que l'augmentation des charges peut être brutale et très supérieure à celle de l'index, et que c'est précisément pour cette raison qu'elles ont été scindées du loyer (cf. prix du pétrole).

Il serait donc tout à fait inéquitable, et ruineux pour les bailleurs ou pour les gérants, de bloquer ces charges au niveau de l'année précédente.

Si la loi impose au bailleur de « prouver » quelles ont été ses charges, il est évident que dès qu'il apporte cette preuve, il doit être payé.

3^o Remplacer le § 4 par ce qui suit :

« § 4. Les dispositions contractuelles, contraires à cet article, sont nulles ».

VERANTWOORDING

Op dat stuk is er geen reden om onderscheid te maken tussen huurder en verhuurder.

Art. 7.

Een § 3 opnieuw invoegen, luidend als volgt :

« Indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij door alle middelen de plaatsbeschrijving opmaken op het ogenblik van inbezitneming van het gehuurde goed ».

VERANTWOORDING

De tekst is conform het terdege met redenen omklede en omweerlegbare advies van de Raad van State. Overigens voert het opnieuw een begrip van billijkheid in dat steeds heeft bestaan. Het ontbreken daarvan komt neer op een regelrechte pesterij en een absolute miskenning van de rechtvaardigheid.

Het weglaten ervan zou een zware inbreuk betekenen op de rechten van de verdediging en het zou beroep uitlokken bij de internationale rechtbanken wegens schenden van de mensenrechten.

Art. 11.

1° In § 1, derde lid, op de eerste en de tweede regel, de woorden

« op de door de Koning bepaalde wijze »
weglaten.

VERANTWOORDING

Aan de betrokken partijen moet de volledige vrijheid gelaten worden aangaande de wijze waarop zij te werk willen gaan. Het heeft even weinig zin dat in wetteksten vast te leggen als voor te schrijven op welke manier de huur moet worden betaald.

2° « In fine » van § 3 de woorden

« van rechtswege »
weglaten.

VERANTWOORDING

a) De Raad van State heeft uitvoerig en duidelijk aangetoond dat nietigheid van rechtswege niet hoefde en in sommige gevallen zelfs de belangen zou kunnen schaden van degenen die men hier wil beschermen.

Bovendien gaat het hier uitsluitend om particuliere belangen, zodat nietigheid van rechtswege niet verantwoord is.

Tot besluit stelt de Raad van State dat « de benaming nietigheid van rechtswege » die wordt gegeven aan sommige in het ontwerp bedoelde nietigheden, « ondienstig en tevens van geen belang blijkt te zijn ten aanzien van het beoogde doel ».

b) De « verantwoording » die de Regering voor haar amendement geeft, met name dat « de overeenkomst immers een beding zou kunnen bevatten, waarbij gesteld wordt dat deze paragraaf niet van toepassing is », legt geenszins uit waarom dan absoluut een nietigheid van rechtswege nodig is, te meer daar de gewone nietigheid volledig strookt met de tekst die door de Raad van State wordt voorgesteld.

Art. 11bis.

1° Paragraaf 2 aanvullen met een 8°, luidend als volgt :

« 8° de salarissen en vergoedingen van de beheerder of de syndicus ».

2° In § 3, 1° weglaten.

3° Paragraaf 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van dit artikel, zijn nietig ».

VERANTWOORDING

a) De beheerskosten komen gewoonlijk ten laste van de huurder. Dat is ten gronde volkomen verantwoord, aangezien de voornaamste taak van de beheerder bestaat in het organiseren van de diensten

JUSTIFICATION

En cette matière, il n'y a aucune raison de faire une distinction entre bailleur et preneur.

Art. 7.

Réinsérer un § 3, libellé comme suit :

« § 3. A défaut d'avoir fait établir un état des lieux d'entrée, l'une ou l'autre partie peut établir, par toute voie de droit, l'état des lieux loués lors de la prise de possession ».

JUSTIFICATION

Ce texte est conforme à l'avis très solidement motivé et des plus tranché du Conseil d'Etat. Il rétablit d'ailleurs une notion d'équité qui a toujours existé et dont l'absence constituerait une véritable brimade et un déni de justice absolu.

Son omission porterait une atteinte grave aux droits de la défense et risquerait de provoquer des recours devant les instances internationales pour violation des droits de l'homme.

Art. 11.

1° Au § 1, troisième alinéa, deuxième ligne, supprimer les mots

« selon les modalités fixées par le Roi ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu de laisser aux parties en cause, toute latitude au sujet de la manière dont elles désirent opérer. Il ne se justifie pas plus de légiférer sur ce point que sur la manière dont les loyers doivent être payés, par exemple.

2° « In fine » du § 3, supprimer les mots

« de plein droit ».

JUSTIFICATION

a) Le Conseil d'Etat a longuement et clairement établi que la nullité de plein droit ne s'imposait pas, et pouvait même parfois se retourner contre les intérêts de celui qu'on voulait protéger.

De plus, il s'agit ici uniquement d'intérêts privés, de sorte que la nullité absolue n'a pas de justification.

En conclusion, le Conseil d'Etat stipule que « la qualification de nullité de plein droit paraît à la fois inadéquate et dénuée d'intérêt par rapport au but poursuivi ».

b) La « justification » donnée dans l'amendement du Gouvernement, à savoir que « le contrat pourrait en effet comprendre une clause stipulant que ce paragraphe n'est pas applicable » n'explique aucunement pourquoi il faudrait alors une nullité de plein droit, d'autant plus que la nullité pure et simple est strictement conforme au texte même suggéré par le Conseil d'Etat.

Art. 11bis.

1° Compléter le § 2 par un 8°, libellé comme suit :

« 8° les émoluments ou rémunérations du gérant ou syndic; ».

2° Au § 3, supprimer le 1°.

3° Remplacer le § 4 par ce qui suit :

« § 4. Les dispositions contractuelles contraires aux dispositions du présent article, sont nulles ».

JUSTIFICATION

a) Il est de pratique générale que les frais de gérance soient à charge du preneur. Ceci est pleinement justifié quant au fond, par le fait que la mission du gérant consiste essentiellement à organiser le fonc-

die het onderhoud van het gebouw en het comfort van de bewoners, dus van de huurders, moeten garanderen.

b) Aangezien het hier om particuliere belangen gaat, mag de nietigheid van sommige bepalingen niet absoluut zijn: zie dienaangaande de zeer volledige uiteenzetting van de Raad van State.

Anderzijds is er geen enkele reden om bepaalde bedingen nietig te verklaren en andere niet.

Art. 14.

1° In § 4, letter b) de tweede zin opnieuw invoegen. Zij luidt als volgt:

« Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan ».

VERANTWOORDING

a) De tekst die het regeringsamendement wil zien weglaten, is steeds de door de Regering voorgestelde tekst geweest die goedgekeurd is in de commissie, welke geen enkele reden heeft om haar mening te herzien. Die tekst is trouwens overgenomen uit de zogeheten blokkeringswet van 10 april 1975 (art. 6, § 1, 2°) en men begrijpt niet waarom de uitzonderingsregels die reeds heel wat dwingende bepalingen bevatten voor de verhuurders en de constructeurs, nog moeten verzwakt worden op het ogenblik waarop de immobiliënmarkt er zo slecht voorstaat.

b) Er moet worden gepreciseerd dat de algehele afbraak van een onroerend goed niet noodzakelijk is, te meer daar de Regering in haar amendement aan de verhuurder de verplichting wil opleggen de vrederechter te doen nagaan of alle wettige voorschriften vervuld zijn.

c) Zowel van stedenbouwkundig als van economisch standpunt gezien zou het zeer nadelig zijn dat op de vastgoedmarkt aan afbraak wordt gedaan die overbodig is, alleen maar om te voldoen aan bepaalde wettelijke bepalingen die aan deze bezorgdheid totaal vreemd zijn.

2° In dezelfde § 4, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

a) Als de verhuurder daarvoor toelating aan de vrederechter moet vragen, worden de formaliteiten nog logger en de afloop ervan nog onzekerder. De bouwvergunning is immers slechts één jaar geldig en het is zeer moeilijk en zelfs totaal onmogelijk om op zes of meer maanden na te voorzien wanneer men die vergunning zal krijgen. Als het om meer dan één huurder gaat zal het, door het indienen van aanvragen om uitstel en andere procedurekunstrepen, zeer gemakkelijk zijn om de inleiding van de zaak en de beslissing van de rechter nog met verscheidene maanden te vertragen.

Die rechter zou dus tot de vaststelling kunnen komen dat bepaalde stukken vervallen zijn, zelfs al waren zij dat niet toen de aanvraag werd ingediend, ofwel kan het zijn dat de stukken vervallen zijn op het ogenblik dat het vonnis wordt uitgesproken.

Dat zal zeker het geval zijn indien één of verscheidene huurders beroep tegen het eerste vonnis aantekenen.

b) De strenge sancties ten aanzien van een verhuurder of een promotor die te kwader trouw is (§ 6), volstaan om hem te ontmoedigen en de belangen van de huurder en meteen die van de economie in het algemeen veel beter te behartigen.

3° In § 6, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

a) « Het voornemen van de verhuurder » waarvan sprake is in § 3, a, om « ... het goed persoonlijk te betrekken of het te laten betrekken ... door zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn ... enz. ».

Het gaat niet op dat wanneer de bloedverwanten in de opgaande lijn van de verhuurder overlijden na het goed te hebben betrokken of zelfs voordien, de verhuurder gestraft wordt!

De verhuurder heeft trouwens niet het gezag om meerderjarige personen te verplichten gedurende twee jaar het goed te blijven betrekken indien dat goed, omwille van een geldige reden — verplaatsing om beroepsredenen, geboorte, ongeval, enz., — niet langer aangepast is.

Het gaat hier dus om een erg anti-sociale bepaling tegenover de nieuwe huurder en de verhuurder, waartegen zelfs de rechter niet zou kunnen opkomen, aangezien de Regering in § 9 daarvoor een nietigheid van rechtswege heeft vastgesteld, « tenzij ze in het voordeel van de huurder is overeengekomen ». Het zou hier gaan om een voordeel waarover men niet erg fier zou moeten zijn.

tionnement des services qui assurent la bonne tenue de l'immeuble et le confort de ses occupants c'est-à-dire des preneurs.

b) S'agissant d'intérêts privés, la nullité frappant certaines dispositions ne doit pas être absolue: voir à ce sujet l'exposé très complet du Conseil d'Etat.

Par ailleurs, il n'y a aucune raison de frapper de nullité certaines clauses et non d'autres.

Art. 14.

1° Au § 4, littera b) réinsérer la seconde phrase, libellée comme suit:

« Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer ».

JUSTIFICATION

a) Le texte que l'amendement du Gouvernement propose de supprimer a toujours été celui proposé par le Gouvernement et admis et voté par la commission, qui n'a aucune raison de se déjuger. Ce texte est d'ailleurs repris du libellé de la loi dite de blocage du 10 avril 1975 (art. 6, § 1, 2°) et l'on ne voit pas pourquoi des règles d'exception déjà fort contraignantes pour les bailleurs et les contracteurs, seraient renforcées à un moment où le marché immobilier connaît le marasme le plus profond.

b) Il importe de préciser qu'une démolition intégrale d'un immeuble n'est pas nécessaire, d'autant plus que le Gouvernement veut, dans son amendement, imposer au bailleur que le juge de paix doit vérifier si toutes les prescriptions légales sont respectées.

c) Du point de vue urbanistique autant qu'économique, il serait très néfaste que des démolitions inutiles du patrimoine immobilier soient réalisées, simplement pour satisfaire à des contraintes légales, étrangères à cette préoccupation.

2° Au même § 4, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

a) L'autorisation à demander par le bailleur au juge de paix, alourdit encore les formalités à accomplir, qui rendent leur aboutissement encore plus aléatoire. En effet, la validité du permis de bâtir n'est que d'un an et il est très difficile, voir totalement impossible, de prévoir à 6 mois près ou davantage, quand on l'obtiendra. Si plusieurs preneurs sont impliqués il sera très aisé, par le jeu des demandes de remise et autres artifices de procédure, de retarder encore de plusieurs mois l'introduction de l'affaire et la décision du juge.

Celui-ci pourrait donc être appelé à constater que certains documents sont périmés, même s'ils ne l'étaient pas au moment de l'introduction de la demande ou bien les documents pourraient être devenus périmés au moment du prononcé du jugement.

Ceci sera à coup sûr le cas si un ou des preneurs font appel du premier jugement.

b) Les sanctions sévères, prises à l'encontre d'un bailleur ou promoteur de mauvaise foi (§ 6) sont suffisantes pour le décourager, et sauvegarder beaucoup mieux les intérêts du preneur en même temps que ceux de l'économie générale.

3° Au § 6, supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

a) « L'intention du bailleur », prévue au § 3, a, est « ... d'occuper personnellement ... la chose louée, ou de la faire occuper ... par ses descendants ... ascendants ... etc. ».

Il n'est pas concevable que si les ascendants du bailleur décèdent après avoir occupé le logement, ou même avant, le bailleur soit sanctionné.

Par ailleurs, le bailleur n'a pas autorité sur des personnes majeures pour les obliger à rester dans les lieux pendant deux ans, si, pour un motif valable — déplacement professionnel, naissance, accident, etc. — les lieux loués deviennent inadéquats.

Il s'agirait donc d'une disposition essentiellement antisociale vis-à-vis du nouveau preneur et du bailleur contre laquelle le juge lui-même serait sans action puisque le Gouvernement prétend les sanctionner au § 9 par une nullité de plein droit, sauf si elle « profite au preneur ». Ce serait là un « profit » acquis de peu glorieuse manière.

b) In verband met het voornemen van de verhuurder, bedoeld in § 4, a, gaat het er om het goed een bestemming te geven « die elke bewoning uitsluit ».

Indien het gehuurde goed omgevormd wordt tot handelslokalen, een fabriek, enz., kan de nieuwe huurder daarin eventueel een conciërgewoning willen installeren, maar zulks zou onmogelijk worden op straffe van nietigheid « van rechtswege » tegenover de verhuurder, hetgeen de wetgever vanzelfsprekend niet heeft gewild.

4° In § 8, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

a) Indien voor een welbepaald beding in de huurovereenkomst een eigenhandig geschreven vermelding wordt ingevoegd, zullen heel wat vitterijen en moeilijkheden ontstaan. Een dergelijke vermelding is hoogst ongewoon en alleen specialisten zullen daarmee vertrouwd zijn. In de teksten kan ze niet worden opgenomen, omdat ze per definitie eigenhandig moet geschreven zijn, zodat men ze zal vergeten net zoals men andere bepalingen zou vergeten, indien die niet gedrukt waren.

Wat zal er verder gebeuren als het eigenhandig geschreven beding wel op één exemplaar van de huurovereenkomst vermeld staat en niet op het of de andere exemplaren?

Wat moet er gebeuren als de overeenkomst slecht is opgesteld, of als de huurder ongeletterd is of gebrekkige handen heeft?

b) Het slot van het tweede lid (nieuw) is strijdig met het eerste lid. Het tweede lid bepaalt immers: « bij gebreke van een eigenhandig geschreven vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als hoofdverblijfplaats », terwijl de huurder volgens het eerste lid door inschrijving in de registers *ad hoc* kan hebben aangetoond dat het om een tweede verblijf ging, en omgekeerd.

In dergelijke aangelegenheden moeten bepalingen worden vermeden die onvermijdelijk tot grote verwarring leiden.

5° Paragraaf 9 vervangen door hetgeen volgt:

« § 9. — De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel, zijn nietig ».

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft in zijn advies (p. 10 *in fine*) beklemtoond dat de tekst van de Regering onaanvaardbaar is.

Art. 16.

A. — In hoofddeorde:

1° De tekst van het tweede lid van artikel 1762ter vervangen door wat volgt:

« Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zulke beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter in billijkheid, zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren ».

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft in zijn advies (blz. 12 en 13) kritiek uitgebracht op dit hele artikel, met name omdat het onsamenhangend en dubbelzinnig is. Wanneer rijst het conflict? Vóór of na het werk? Conflict in verband met de overeenkomst zelf, de soort van het werk, de uitvoering enz.

Voorts is een beperking van de uitoefening van de rechterlijke macht tot een verminkte beoordelingsbevoegdheid in principe onaanvaardbaar en in de praktijk niet gunstig voor de huurders, want in dergelijke omstandigheden zal de verhuurder zich ertoe beperken bij verbeteringswerken de overeenkomst strikt uit te voeren, zonder zich te bekommeren om de afwerking, die nochtans passend of aangenaam voor beide partijen zou kunnen zijn!

2° Artikel 1762ter aanvullen met een § 2, luidend als volgt:

« § 2. De huurder kan niet weigeren dat de normale huurprijs, zoals die in de overeenkomst was bedongen, wordt toegepast, indien hem op zijn verzoek een vermindering van die oorspronkelijke huurprijs voor een welbepaalde periode en voor een of meer welbepaalde redenen is toegestaan ».

b) Quant à l'intention du bailleur prévue au § 4, a, il s'agit d'affecter l'immeuble « à destination exclusive de tout logement ».

Si les lieux loués deviennent donc des locaux commerciaux ou d'usine, etc., le nouveau preneur peut vouloir y établir le logement du gardien, mais ceci serait impossible sans pénaliser « de plein droit » le bailleur, d'une manière que le législateur n'a évidemment pas voulue.

4° Au § 8, supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

a) L'addition d'une mention manuscrite sur un bail, pour une seule clause bien déterminée, va donner lieu à de très nombreuses chicanes et difficultés. Elle est tout à fait inhabituelle et les spécialistes seuls seront au courant. On ne pourra pas la prévoir dans les textes, puisque, par définition, elle doit être manuscrite; donc on l'oubliera comme on oublierait d'autres stipulations si elles n'étaient pas imprimées.

Qu'arrivera-t-il d'autre part si la clause manuscrite est inscrite sur un seul exemplaire du bail et omise sur la ou les autres?

Qu'arrivera-t-il si elle est mal rédigée, ou si le preneur est illettré, ou handicapé des mains, etc.?

b) Il y a contradiction entre la fin de ce deuxième alinéa (nouveau) et le premier alinéa. En effet, le deuxième alinéa stipule que: « A défaut de mention manuscrite, le bail sera considéré comme bail d'habitation principale », alors que suivant le premier alinéa, le preneur peut avoir établi, par inscription dans les registres *ad hoc* qu'il s'agissait d'une résidence secondaire, et vice-versa.

Il importe de ne pas introduire, dans ces matières, une cause certaine d'imbricolos.

5° Remplacer le § 9 par ce qui suit:

« § 9. — Les dispositions contractuelles, contraires à cet article, sont nulles ».

JUSTIFICATION

Dans son avis (p. 10 *in fine*), le Conseil d'Etat a spécialement insisté sur le fait qu'il est inadéquat d'adopter le texte retenu par le Gouvernement.

Art. 16.

A. — En ordre principal:

1° Remplacer le texte du deuxième alinéa de l'article 1762ter par ce qui suit:

« En cas de conflit entre les parties, au sujet de la concordance entre une telle clause et l'alinéa précédent, le juge statue en équité, sans pouvoir aggraver la situation du preneur ».

JUSTIFICATION

Dans son avis, pages 12 et 13, le Conseil d'Etat a critiqué l'ensemble de cet article, notamment pour son incohérence et son ambiguïté. Quand surgit le conflit? Avant ou après les travaux? Conflit à propos de la convention même ou à propos du genre de travail, ou de son exécution, etc.

De plus, limiter l'exercice du pouvoir judiciaire à une application tronquée de son pouvoir d'appréciation est inacceptable en principe, et, en pratique, ceci n'ira pas dans le sens de l'intérêt des preneurs car dans de telles conditions, un bailleur se limitera toujours, au point de vue des travaux d'améliorations, à l'application stricte de la convention, sans ajouter des parachèvements qui s'avèreraient adéquats ou agréables aux deux parties.

2° Compléter l'article 1762ter par un § 2, libellé comme suit:

« § 2. Le preneur ne peut refuser le rétablissement du loyer normal tel qu'il a été convenu au bail, si, à sa demande, une diminution de ce loyer initial lui a été accordée pendant une période déterminée, et pour un ou des motifs explicites ».

VERANTWOORDING

Indien de partijen zich akkoord hebben gesteld over een z.g. « progressieve » huurprijs, d.w.z. een systematisch en zonder enige tegenprestatie verminderde huurprijs gedurende de eerste maanden ... of jaren van de huur (sociale gevallen, beginnende ambachtslui, studenten die hun studie beëindigen, jongeren die cursussen volgen en halftime werken, enz.), zou het erg onbillijk zijn dat de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs na verloop van de in de overeenkomst vastgestelde periode niet zou kunnen worden toegepast omdat de huurder het « gebrek aan tegenprestatie » zou inroepen om de aanpassing te weigeren.

Het is even ondenkbaar dat de rechter zelf die toestand niet zou kunnen herstellen.

B. — In bijkomende orde :

Het tweede lid van artikel 1762ter aanvullen met wat volgt :

« ten opzichte van hetgeen tussen de verhuurder en de huurder is overeengekomen ».

VERANTWOORDING

Die toevoeging maakt de tekst begrijpelijker.

Art. 17.

Op de derde regel, het woord

« vragen »

vervangen door het woord

« eisen ».

VERANTWOORDING

Het gaat hier uiteraard om een redactiefout : indien de verhuurder slechts kan vragen — zonder zeker te zijn dat hij het gevraagde verkrijgt — heeft dat artikel geen zin.

He woord « geëist » bevond zich trouwens in de tekst die door de Commissie werd goedgekeurd.

Art. 18.

(Amendement op de door de commissie aangenomen tekst
Stuk n° 120/14.)

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Artikel 18 voegde aan het Burgerlijk Wetboek een artikel 1762, 5° toe, waarbij sommige bedingen inzake woninghuur « van rechtswege nietig worden, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen ».

Nu legt de Regering zelf in de verantwoording van haar amendement, blz. 3, art. 3, (volgens het advies van de Raad van State), dat het om een betrekkelijke nietigheid dient te gaan, enz.

Artikel 18 moet dus worden weggelaten, wil men interne tegenstrijdigheden voorkomen.

Art. 24.

In de letters a) en b) telkens de woorden

« in werking zijn getreden »

vervangen door de woorden

« gesloten zijn »

en de woorden

« de inwerkingtreding »

vervangen door de woorden

« de sluiting ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op artikel 3.

JUSTIFICATION

Si les parties ont convenu d'un loyer dit « progressif » c'est-à-dire d'un loyer systématiquement diminué, sans aucune contrepartie, pendant les premiers mois ou les premières années du bail (cas sociaux, artisans qui débutent, étudiants qui terminent des études, jeunes qui suivent des cours en travaillant à mi-temps, etc.), il serait tout à fait inéquitable qu'après le laps de temps prévu au bail, le loyer convenu ne puisse être rétabli, le preneur se prévalant de « l'absence de contrepartie » pour refuser toute adaptation.

Il est tout aussi impensable que le juge lui-même ne puisse redresser cette situation.

B. — Subsidiairement :

Compléter le deuxième alinéa de l'article 1762ter par ce qui suit :

« par rapport à ce qui a été convenu entre le bailleur et le preneur ».

JUSTIFICATION

Cet ajout rend le texte plus intelligible.

Art. 17.

A l'avant-dernière ligne, remplacer le mot

« demander »

par le mot

« exiger ».

JUSTIFICATION

Il s'agit évidemment d'une erreur de rédaction : si le bailleur ne peut que demander — sans être certain d'obtenir — cet article est sans objet.

Le mot « exigé » se trouvait d'ailleurs dans le texte adopté par la Commission.

Art. 18.

(Amendement au texte adopté par la commission - Doc. n° 120/14.)

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

L'article 18 ajoutait, au Code civil, un article 1762quinquies introduisant pour certaines stipulations des baux d'habitation, une « nullité » de plein droit sauf si elles profitent au preneur.

Or, le Gouvernement lui-même, dans son amendement, page 3, art. 3, justification, explique (suivant avis du Conseil d'Etat) qu'il doit s'agir de nullité relative, etc.

L'article 18 est donc à supprimer pour éviter les contradictions internes.

Art. 24.

Dans les littéras a) et b) remplacer chaque fois les mots

« entrés en vigueur »

par le mot

« conclus »

et les mots

« l'entrée en vigueur »

par les mots

« la conclusion ».

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement à l'article 3.

Art. 27.

« In fine » van 2), de woorden
« van de inwerkingtreding van de wet »

vervangen door de woorden

« van de sluiting van de huurovereenkomst ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op artikel 3.

Art. 30.

Op de derde, de vierde en de vijfde regel, de woorden
« is deze voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar
1981 in de basishuurprijs begrepen »

vervangen door wat volgt :

« wordt de basishuurprijs met het bedrag van deze voor-
heffing met betrekking tot het aanslagjaar 1981 verhoogd ».

VERANTWOORDING

De tekst moet duidelijker worden en hij moet behoorlijk overeen-
stemmen met de bedoelingen van de Commissie.

Art. 27.

« In fine » du 2), remplacer les mots

« au jour anniversaire de la date d'entrée en vigueur du
bail »

par les mots

« au jour anniversaire de la conclusion du bail ».

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement à l'article 3.

Art. 30.

A l'avant-dernière ligne, remplacer les mots

« inclut ce précompte »

par les mots

« est majoré du montant du précompte ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de rendre le texte plus clair et de bien le faire correspondre
avec les intentions de la Commission.

P. HAVELANGE.