

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

1 AUGUSTUS 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER DESMARETS

Art. 3.

1. — In artikel 1730, § 5 weglaten.

VERANTWOORDING

Het is de taak van de wetgever zich uit te spreken over een eventuele huurstop, wanneer die door bijzondere economische omstandigheden gerechtvaardigd wordt. Daarenboven is de invoeging van de voorgestelde bepaling in het Burgerlijk Wetboek niet te rechtvaardigen, aangezien ze van louter economische aard is.

2. — In artikel 1756, 1°, op de tweede regel, de verwijzing « 172i » weglaten.

VERANTWOORDING

De contracterende partijen dienen vrij te zijn om privé-overeenkomsten aan te gaan, waarbij o.m. de huurder bepaalde herstellingen voor zijn rekening neemt tegen vermindering van de huurprijs zoals die aanvankelijk door de verhuurder werd gevraagd.

Art. 4.

1. — In artikel 1760, « in fine » van het derde lid, het woord

« bankinstelling »

vervangen door de woorden

« financiële instelling of van een door een zodanige instelling aangegane verbintenis ».

VERANTWOORDING

De verwijzing naar de bankinstellingen alleen is te beperkend mede omdat zij financiële instellingen zoals de spaarkassen uitsluit. Aange-

Zie :

415 (1977-1978) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 7 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

1^{er} AOÛT 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. DESMARETS

Art. 3.

1. — A l'article 1730, supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

C'est au législateur qu'il incombe de se prononcer sur un éventuel blocage des loyers justifié par des circonstances économiques spéciales. De plus, la disposition proposée ayant un caractère exclusivement économique, son insertion dans le Code civil ne peut se justifier.

2. — Dans l'article 1756, 1°, deuxième ligne, supprimer la référence « 1721 ».

JUSTIFICATION

Il faut laisser aux parties contractantes la liberté de conclure des accords particuliers, telle que, notamment, la prise en charge par le preneur de certaines réparations déterminées, moyennant une réduction du prix du loyer initialement demandé par le bailleur.

Art. 4.

1. — A l'article 1760, « in fine » du troisième alinéa, remplacer les mots

« organisme bancaire »

par les mots

« organisme financier ou d'engagement consenti par un tel organisme ».

JUSTIFICATION

La référence aux seuls organismes bancaires est trop limitative et exclut des organismes financiers comme les caisses d'épargne. De plus,

Voir :

415 (1977-1978) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 7 : Amendements.

zien het bedrag van de waarborg zeer aanzienlijk kan zijn, dient de huurder bovendien in de gelegenheid te worden gesteld te kiezen tussen bepaalde financiële waarborgen die zoals de waarborgbrief niet noodzakelijk het deponeren van een som geld impliceren. Het begrip pand, zoals dat in het ontwerp voorkomt, is derhalve te beperkend vermits het juist het deponeren van een som geld in zich houdt.

2. — In artikel 1768, § 2, eerste lid, het eerste woord

« De »
 vervangen door het woord
 « Deze ».

VERANTWOORDING

Aldus zal duidelijker blijken dat de in deze paragraaf voorgeschreven opzeggingstermijnen slechts gebiedende kracht hebben voor de in § 1 van hetzelfde artikel bedoelde huren.

3. — In § 3 van hetzelfde artikel 1768, de woorden

« Aan het contract kan, »
 vervangen door de woorden
 « In het geval van een huur bedoeld bij § 1 kan ».

VERANTWOORDING

Er moet ook duidelijk gesteld worden dat de bepalingen van § 3 slechts van toepassing zijn voor zover het een bij § 1 bedoelde huurovereenkomst betreft. Het zou immers onbillijk zijn dat de geschreven huren met een bepaalde duur onder toepassing van die § 3 vallen, terwijl de partijen een uitdrukkelijke overeenkomst aangingen omtrent de duur van de huur.

4. — « In fine » van artikel 1769, de woorden

« voor de tijd door artikel 1768 bepaald »
 vervangen door de woorden
 « voor een onbepaalde duur waaraan op de wijze bedoeld bij artikel 1768, § 2, een einde kan worden gemaakt ».

VERANTWOORDING

Op uitdrukkelijk verzoek van de huurder gebeurt het vaak dat de verhuurder erin toestemt hem, soms voor korte duur, het goed te laten betrekken nadat de aanvankelijk overeengekomen termijn verstreken is. Het zou onredelijk zijn de partijen te dwingen een geschreven huurovereenkomst met beperkte duur te sluiten, terwijl de huurder precies niet wenst voor een bepaalde duur gebonden te zijn.

Art. 5.

In artikel 6bis, « in fine » van het voorlaatste lid, het woord

« bankinstelling »
 vervangen door de woorden
 « financiële instelling of van een door een zodanige instelling aangegane verbintenis ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op het derde lid van het in artikel 4 van het ontwerp voorgestelde artikel 1760.

étant donné que le montant de la garantie locative peut être fort important, il convient d'autoriser le preneur à opter pour certaines garanties financières qui n'impliquent pas nécessairement un dépôt d'argent, telles que, notamment, la lettre de garantie. La notion de gage retenue par le projet est dès lors trop limitative puisqu'elle implique précisément un dépôt.

2. — A l'article 1768, § 2, premier alinéa, remplacer le premier mot

« Le »
 par le mot
 « Ce ».

JUSTIFICATION

Il apparaîtra ainsi plus clairement que les délais de préavis stipulés dans ce paragraphe ne sont impératifs que pour les baux visés au § 1 du même article.

3. — Au même article 1768, faire précéder le § 3 par ce qui suit :

« Dans le cas d'un bail visé par les dispositions du § 1, ».

JUSTIFICATION

Il convient également de préciser clairement que les dispositions du § 3 ne sont d'application que pour autant qu'il s'agisse d'un bail visé par le § 1. Il serait en effet inéquitable que les baux écrits à durée déterminée tombent sous l'application de ce § 3, alors que les parties se sont expressément entendues sur la durée du bail.

4. — « In fine » de l'article 1769, remplacer les mots

« pour le terme fixé par l'article 1768 »
 par les mots
 « pour une durée indéterminée à laquelle il pourra être mis fin selon les modalités prévues à l'article 1768, § 2 ».

JUSTIFICATION

C'est fréquemment à la demande expresse du preneur que le bailleur consent à le laisser, parfois pour une courte durée, occuper les lieux au-delà du terme initialement convenu. Il serait déraisonnable de contraindre les parties à conclure un bail écrit à durée déterminée, alors que l'objectif du preneur est précisément d'éviter d'être lié pour une durée déterminée.

Art. 5.

A l'article 6bis, « in fine » de l'avant-dernier alinéa, remplacer les mots

« organisme bancaire »
 par les mots
 « organisme financier ou d'engagement consenti par un tel organisme ».

JUSTIFICATION

Elle est identique à celle présentée pour l'amendement au troisième alinéa de l'article 1760 proposé à l'article 4 du projet.

Art. 14.

1. — In nummer 1, eerste lid, op de derde, vierde en vijfde regel, de woorden « ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld » weglaten.

VERANTWOORDING

De verhuurders die reeds verscheidene huurstoppetten hebben ondergaan, moeten niet gestraft worden door een onrechtstreekse huurstop waaraan de wet op 1 januari 1979 ten andere uitdrukkelijk een einde maakt.

2. — In hetzelfde nummer 1, een laatste lid toevoegen luidend als volgt :

« De verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld, is de 1^{ste} januari ».

VERANTWOORDING

Het is logisch en billijk dat de verhuurders, tot op de vervaldag van de huurovereenkomst, de huurprijs telkens par 1 januari mogen aanpassen, d.w.z. bij iedere jaarlijkse vervaldag van de normale indexering.

Art. 14.

1. — Au numéro 1, premier alinéa, troisième, quatrième et dernière lignes, supprimer les mots « et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué ».

JUSTIFICATION

Les bailleurs qui ont déjà subi les contraintes des diverses lois de blocage ne doivent pas être pénalisés par un blocage déguisé alors que la loi y met expressément fin le 1^{er} janvier 1979.

2. — Au même numéro 1, ajouter un dernier alinéa, libellé comme suit :

« Le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué est le 1^{er} janvier ».

JUSTIFICATION

Il est logique et équitable que jusqu'à l'échéance de ces baux, les bailleurs puissent adapter le loyer chaque 1^{er} janvier, c'est-à-dire à chaque échéance annuelle de la normalisation de l'indexation.

J. DESMARETS.