

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

24 OKTOBER 1984

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN WAUTHY
EN REMACLE

Artikel 1

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 1. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1758bis ingevoegd, luidend als volgt :

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

§ 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;

Zie :

937 (1983-1984) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

24 OCTOBRE 1984

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. WAUTHY
ET REMACLE

Article 1

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 1. — 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;

Voir :

937 (1983-1984) :

— N° 1 : Proposition de loi.

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 aanhangig bij de vrederechter. Deze doet binnen twee maanden uitspraak. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande hoger beroep.

§ 5. In geval van vervreemding ten bezwarenden 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 mits 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 invoeren.

§ 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;

b) 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.

Voorts wordt 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.

Voorts hoeft men niet te preciseren dat de bestemming van het verhuurde 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. seizoengebonden verhuringen als hoofdverblijfplaats van de huurder kunnen worden beschouwd.

§ 2. Deze paragraaf specificceert 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 met 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 :

- a) wijziging van de bestemming van het gehuurde goed;
- b) persoonlijke bewoning door de verhuurder of zijn familie;
- c) 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 présente 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 :

- a) le changement de destination du bien loué;
- b) l'occupation personnelle par le bailleur ou sa famille;
- c) 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 vandien 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 werkelijk huurwaarde van het verhuurde goed. Die herziening kan echter slechts om de drie jaar gebeuren en op voorwaarde dat het verschil tussen de werkelijk 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 vervangen door wat volgt :

« Art. 2. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1758ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1758ter. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke verhuring van een ongemeubeld onroerend goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, zoals die omschreven is in artikel 1752bis, 5^e 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 in dezelfde voorwaarden verlengd.

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

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 .

§ 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 1^{er} 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 par ce qui suit :

« Art. 2. — Dans le Code civil, 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.

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. De verhuurder kan een einde maken aan de huur-overeenkomst 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, 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;

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 inroepen.

§ 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 terecht komen 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 verlening 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.

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. 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 meublés 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 proposé 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.

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. 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 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — § 1. Na het eerste lid van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek, 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 vervalddag 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.” »

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 uiteenzetting 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 vervangen door wat volgt :

« Art. 4. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1759ter ingevoegd, luidend als volgt :

§ 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 par ce qui suit :

« Art. 3. — § 1. Après le premier alinéa de l'article 1759bis du Code Civil, il est inséré l'alinéa suivant :

“ 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.” »

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 par ce qui suit :

« Art. 4 — Dans le Code civil, il est inséré un article 1759ter libellé comme suit :

" Art. 1759ter. — De bepalingen van de artikelen 1758bis, 1758ter en 1759bis zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte te 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 winst oogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemeen 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 vervangen door wat volgt :

« Art. 5. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1728quinquies ingevoegd, luidend als volgt :

" Art. 1728quinquies. — De verhuurder mag grove 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 huurprijs aan te passen. Ter einde te voorkomen dat de huurder gedwongen wordt in geval van onenigheid over de werken een verhoging van de huurprijs te laten wegvallen, 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) toevoegen, luidend als volgt :

« 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. »

" 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 par ce qui suit :

« Art. 5. — Dans le Code civil, il est inséré un article 1728quinquies libellé comme suit :

" 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. »

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. 7 (nieuw)

Een artikel 7 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 7 — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1737bis ingevoegd, luidend als volgt :

“ 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) toevoegen, luidend als volgt :

« 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. Het vijfde lid van artikel 1752bis wordt aangevuld met de volgende zin “ 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.” »

VERANTWOORDING

Het amendement preciseert 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.

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 (nouveau)

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

« Art. 7. — Dans le Code civil, 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.” »

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 (nieuw)

Een artikel 9 (nieuw) toevoegen luidend als volgt :

« In artikel 1737 van hetzelfde Wetboek worden de woorden " onverminderd de bepalingen van artikel 1758ter " ingevoegd aan het begin van het artikel. ».

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) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 10. — In de artikelen 1743, 1744, 1745, 1747 en 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden " onverminderd de toepassing van de artikelen 1758bis en 1758ter " telkens toegevoegd.

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.

Art. 11 (nieuw)

Een artikel 11 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 11. — In artikel 1761 van hetzelfde Wetboek worden vóór de woorden " de huur niet..." de woorden " Onverminderd de toepassing van de artikelen 1758bis en 1758ter kan de verhuurder " toegevoegd. »

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.

Art. 12 (nieuw)

Een artikel 12 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« 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 vervaldag 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.

Art. 9 (nouveau)

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

« Art. 9. — A l'article 1737 du même Code, les mots " Sous réserve de l'article 1758ter " sont insérés en début d'article. »

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. — Aux articles 1743, 1744, 1745 et 1748 du même Code, les mots " sous réserve des articles 1758bis et 1758ter " sont ajoutés. »

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.

Art. 11 (nouveau)

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

« Art. 11. — A l'article 1761 du même Code, les mots " Sous réserve des articles 1758bis et 1758ter " sont insérés en début d'article. »

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 (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. 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.

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 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.

§ 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 de 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.

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.

E. WAUTHY
L. REMACLE
A. GEHLEN
A. LIENARD