

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

13 DÉCEMBRE 1996

PROJET DE LOI

modifiant certaines dispositions
en matière de baux

PROPOSITION DE LOI

modifiant les règles du Code civil
particulièrement aux baux relatifs à la
résidence principale du preneur

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 9 des règles du Code civil
particulières aux baux relatifs à la résidence
principale du preneur

PROPOSITION DE LOI

modifiant les règles du Code civil
particulières aux baux relatifs à la résidence
principale du preneur

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1728bis du Code civil

PROPOSITION DE LOI

modifiant les règles du Code civil
particuliers aux baux relatifs à la résidence
principale du preneur

PROPOSITION DE LOI

visant à modifier certaines dispositions
de la section II intitulée « Des règles particulières aux
baux relatifs à la résidence principale du preneur »
insérée à la suite de l'article 1762bis
du Code civil par la loi du 20 février 1991

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1)

PAR M. RENAAT LANDUYT

(1) Voir page 2.

(*) Troisième session de la 49^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

13 DECEMBER 1996

WETSONTWERP

tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de
huurovereenkomsten

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot
de hoofdverblijfplaats van de huurder
in het bijzonder

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 9 van de regels van het Burger-
lijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met
betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder
in het bijzonder

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot
de hoofdverblijfplaats van de
huurder in het bijzonder

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1728bis van het
Burgerlijk Wetboek

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de regels betreffende de
huurovereenkomsten met betrekking tot de
hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

WETSVOORSTEL

houdende wijziging van een aantal bepalingen van de
nieuwe afdelingen II met als opschrift « Regels
betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot
de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »,
bij de wet van 20 februari 1991 ingevoegd na artikel
1762bis van het Burgerlijk Wetboek

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR
DE HEER RENAAT LANDUYT

(1) Zie blz. 2.

(*) Derde zitting van de 49^e zittingsperiode.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi ainsi que les propositions de loi jointes au cours de ses réunions des 23 octobre et 6 novembre 1996.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Dans l'accord de gouvernement, on pouvait lire qu'une attention toute particulière serait attachée à la problématique des loyers, et, plus particulièrement,

1. que l'on se baserait sur le rapport de la commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi de 1991 sur les loyers, en ce compris la problématique de la demande et de l'offre de logements ainsi que la fixation des loyers;

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Verwilghen.

A. — **Titulaires :**

C.V.P. MM. Vandeurzen, Van Parry, Verherstraeten, Willems.
P.S. MM. Borin, Giet, Moureaux.
V.L.D. MM. Dewael, Van Belle, Verwilghen.
S.P. MM. Landuyt, Vandenbos-sche.
P.R.L.- MM. Barzin, Duquesne.
F.D.F. P.S.C. Mme de TSerclaes.
Vl. Blok Agalev/M. Lozie.
Ecolo

B. — **Suppléants :**

M. Breyne, Mmes Pieters (T.), Verhoeven, D'Hondt, M. Didden.
MM. Biefnot, Eerdeken, Minne, Mook.
MM. Chevalier, De Croo, van den Abeelen, Versnick.
MM. Delathouwer, Roose, Van der Maele.
Mme Herzet, MM. Maingain, Simonet.
MM. Beaufays, Viseur (J.-J.).
MM. Annemans, De Man.
M. Decroly, Mme Schüttringer.

C. — **Membres sans voix délibérative :**

V.U. M. Bourgeois.
F.N. M. Wailliez.

Voir :

- 717 - 96 / 97 :

- N°1 : Projet de loi.
- N°2 à 6 : Amendements.

Voir aussi :

- N°8 : Texte corrigé par la commission.

- 96 - 1995 (S.E.) :

- N°1 : Proposition de loi de M. Breyne et consorts.
- N°2 : Rapport.

- 164 - 95 / 96 :

- N°1 : Proposition de loi de M. Duquesne.
- N°2 : Rapport.

- 211 - 95 / 96 :

- N°1 : Proposition de loi de Mme Burgeon.
- N°2 : Rapport.

- 270 - 95 / 96 :

- N°1 : Proposition de loi de M. Landuyt.
- N°2 : Rapport.

- 612 - 95 / 96 :

- N°1 : Proposition de loi de MM. Giet, Moock et Moureaux.
- N°2 : Rapport.

- 690 - 95 / 96 :

- N°1 : Proposition de loi de M. Barzin et consorts.
- N°2 : Rapport.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp, alsook de toegevoegde wetsvoorstellingen, besproken tijdens haar vergaderingen van 23 oktober en 6 november 1996.

I. — INLEIDING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

In het regeerakkoord werd gesteld dat bijzondere aandacht zou worden besteed aan de huurproblematiek. Meer bepaald werd gesteld :

1. dat hierbij zou worden uitgegaan van het verslag van de Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de huurwet van 1991, met inbegrip van de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en de prijsvorming bij verhuringen;

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Verwilghen.

A. — **Vaste leden :**

C.V.P. HH. Vandeurzen, Van Parry, Verherstraeten, Willems.
P.S. HH. Borin, Giet, Moureaux.
V.L.D. HH. Dewael, Van Belle, Verwilghen.
S.P. HH. Landuyt, Vandenbos-sche.
P.R.L.- HH. Barzin, Duquesne.
F.D.F. P.S.C. Mevr. de TSerclaes.
Vl. H. Laeremans.
Blok Agalev/H. Lozie.
Ecolo

B. — **Plaatsvervangers :**

H. Breyne, Mevr. Pieters (T.), Mevr. Verhoeven, Mevr. D'Hondt, H. Didden.
HH. Biefnot, Eerdeken, Minne, Mook.
HH. Chevalier, De Croo, van den Abeelen, Versnick.
HH. Delathouwer, Roose, Van der Maele.
Mevr. Herzet, HH. Maingain, Simonet.
HH. Beaufays, Viseur (J.-J.).
HH. Annemans, De Man.
H. Decroly, Mevr. Schüttringer.

C. — **Niet-stemgerechtigde leden :**

V.U. H. Bourgeois.
F.N. H. Wailliez.

Zie :

- 717 - 96 / 97 :

- N°1 : Wetsontwerp.
- N°2 tot 6 : Amendementen.

Zie ook :

- N°8 : Tekst verbeterd door de commissie.

- 96 - 1995 (B.Z.) :

- N°1 : Wetsvoorstel van de heer Breyne c.s.
- N°2 : Verslag.

- 164 - 95 / 96 :

- N°1 : Wetsvoorstel van de heer Duquesne.
- N°2 : Verslag.

- 211 - 95 / 96 :

- N°1 : Wetsvoorstel van mevrouw Burgeon.
- N°2 : Verslag.

- 270 - 95 / 96 :

- N°1 : Wetsvoorstel van de heer Landuyt.
- N°2 : Verslag.

- 612 - 95 / 96 :

- N°1 : Wetsvoorstel van de heren Giet, Moock en Moureaux.
- N°2 : Verslag.

- 690 - 95 / 96 :

- N°1 : Wetsvoorstel van de heer Barzin c.s.
- N°2 : Verslag.

2. qu'un certain nombre d'abus seraient corrigés, en particulier sur le plan des contrats successifs, du renon pour usage propre et d'autres difficultés en matière de résiliation du contrat et qu'à cet égard, les groupes les plus vulnérables feraient l'objet d'une attention particulière;

3. que les conditions élémentaires de sécurité, d'hygiène et de salubrité seraient fixées par arrêté royal;

4. que les baux visés à l'article 16 de la loi du 20 février 1991 seraient prorogés d'un an.

Cette dernière promesse a déjà été tenue par la loi du 1^{er} décembre 1995 relative à la prorogation de certains baux.

Le présent projet est la concrétisation des autres promesses. La mission de la Commission d'évaluation n'était pas de réformer à nouveau la loi, mais bien de faire l'inventaire des difficultés nées de l'application de la nouvelle loi sur les baux à loyer et d'indiquer les lacunes apparues, en particulier au niveau de la protection des locataires et du droit au logement. Ce rapport a dès lors servi de base pour le projet, lequel s'est également inspiré utilement des informations supplémentaires contenues dans les textes qui ont été publiés entretemps.

Dès lors, il ne s'agit pas d'une énième réforme de la loi sur les baux à loyer, mais bien de l'apport d'un nombre de corrections tout en essayant de préserver l'équilibre atteint entre les intérêts des preneurs et ceux des bailleurs.

1. En ce qui concerne le champ d'application, la Commission a demandé de réintroduire la possibilité de conclure des baux à vie. Les articles 6, 9°, et 13 prévoient cette possibilité. La commission doute elle-même de l'opportunité de modifier la loi en ce qui concerne le problème posé par le décès du preneur. Ce problème relève également du droit successoral et mérite d'être traité de façon distincte.

2. La commission a consacré une grande attention au problème de l'état du logement. Le gouvernement a fait de même, tout en tenant compte de la forte pression exercée sur le segment de marché des logements qualitativement inférieurs, dont les loyers sont quelquefois élevés, et du fait que ce sont essentiellement des preneurs défavorisés qui semblent occuper ce segment de marché. Conformément à l'accord de gouvernement, c'est au Roi qu'est conféré le pouvoir de fixer les conditions minimales. Le projet règle également le problème des sanctions en cette matière.

La compétence du législateur fédéral en la matière ayant été remise en question, le gouvernement a demandé explicitement au Conseil d'Etat si cette disposition concerne une matière relevant de la compétence du législateur fédéral. Le Conseil d'Etat a répondu que la compétence des régions en matière de logement ne porte pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contrac-

2. dat een aantal misbruiken zouden gecorrigeerd worden, in het bijzonder op het vlak van opeenvolgende contracten, de opzeg wegens eigen gebruik en andere moeilijkheden inzake beëindiging van het contract en dat hierbij bijzondere aandacht zou worden besteed aan de meest kwetsbare groepen;

3. dat de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bij koninklijk besluit zouden worden vastgesteld;

4. dat de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 met één jaar zouden worden verlengd.

Met de wet van 1 december 1995 betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten werd die laatste belofte reeds gerealiseerd.

Dit wetsontwerp is de praktische uitwerking van de overige beloftes. De Evaluatiecommissie had niet tot taak opnieuw de wet te hervormen, maar wel een inventaris te maken van de moeilijkheden ingevolge de toepassing van de nieuwe huurwet en de aan het licht gekomen lacunes aan te duiden, in het bijzonder wat de bescherming van de huurder en het recht op huisvesting betreft. Dit verslag heeft dan ook als uitgangspunt gediend voor het wetsvoorstel, dat voorts gebaseerd is op aanvullende bijkomende informatie die vervat zat in intussen verschenen teksten.

Het gaat hier dus niet om de zoveelste hervorming van de huurwet, wel om een aantal verbeteringen zonder dat daarbij aan het tussen huurders en verhuurders bereikte evenwicht wordt geraakt.

1. Wat het toepassingsgebied betreft vroeg de Commissie het opnieuw mogelijk te maken dat huurovereenkomsten voor het leven konden worden gesloten. Aan die vraag wordt tegemoetgekomen in de artikels 6-9° en 13. De Commissie twijfelde zelf aan de opportuniteit van een wetswijziging inzake de problematiek ingevolge het overlijden van een huurder. Deze problematiek raakt inderdaad ook aan het erfrecht en verdient een aparte benadering.

2. De Commissie besteedde veel aandacht aan de problematiek van de staat van de woning. Ook de regering heeft dit gedaan en heeft daarbij rekening gehouden met het feit dat de druk op het marktsegment van kwalitatief minderwaardige woningen, die soms voor hoge huurprijzen worden verhuurd, groot blijkt te zijn en dat vooral minderbegaarde huurders zich op die huurmarkt blijken te begeven. In uitvoering van het regeerakkoord wordt nu aan de Koning de bevoegdheid gegeven de minimale voorwaarden terzake vast te stellen. Terzelfdertijd wordt een oplossing gegeven voor de problematiek van de sancties in dit verband.

Omdat de bevoegdheid van de federale wetgever terzake in vraag werd gesteld heeft de regering uitdrukkelijk aan de Raad van State de vraag gesteld of deze bepaling een aangelegenheid betreft die behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. De Raad van State heeft daarop geantwoord dat de gewestbevoegdheid inzake huisvesting geen afbreuk doet aan de bevoegdheid van de federale overheid om

tuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur et qui concernent l'obligation de délivrance, pour autant qu'il s'agisse des conditions minimales de conformité du bien avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette question fera toutefois également l'objet d'une concertation avec les régions.

3. C'est l'article concernant la durée qui fait l'objet de la plupart des modifications. Il intègre désormais une série de propositions de compromis concernant le congé pour occupation personnelle, la preuve du lien de parenté, le congé pour des travaux, la possibilité d'un contre-préavis pour le preneur en cas d'un congé donné par le bailleur, le début du congé qui peut être donné à tout moment, le délai de congé d'un contrat de courte durée et une date de départ plus appropriée pour un contrat de courte durée qui est prorogé. Quant à l'abus des contrats successifs de courte durée, le Gouvernement propose une modification qui doit exclure toute possibilité d'abus, en combinaison avec la nouvelle disposition concernant la révision du loyer.

4. Les sous-locations par des personnes morales aux personnes démunies ou aux personnes qui se trouvent dans une situation sociale difficile sont rendues possibles. Dans le même temps est prévue la possibilité de conclure un contrat de sous-location pour la résidence principale dans le cadre d'un bail de commerce. De telles sous-locations s'inscrivent également dans le cadre de la politique de renouveau urbain.

5. La proposition de la Commission de reprendre l'ancienne formulation de l'indexation du loyer, a été suivie.

6. La commission d'évaluation n'est pas parvenue à un consensus en ce qui concerne la modification des possibilités de révision du loyer, mais bien en ce qui concerne la possibilité de demander à tout moment la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels. Une disposition est également insérée dans le même article afin de lutter contre les résiliations de bail spéculatives (pratiquées dans le seul but d'augmenter le loyer). Parallèlement, il est confirmé que la durée du bail est en principe de 9 ans.

7. La commission d'évaluation a également marqué son accord sur une modification de la disposition concernant le bail de rénovation. Le nouveau texte apporte un certain nombre de précisions à ce sujet tout en favorisant les rénovations et exclut que cette disposition ne soit utilisée abusivement pour louer des logements se trouvant dans un état inacceptable.

8. La Commission a également formulé des propositions concernant la problématique de la transmission d'un bien loué, lesquelles ont été intégrées au projet.

9. Une sanction spécifique est à présent prévue pour le cas où la réglementation légale concernant la garantie n'est pas respectée.

de contractuele betrekkingen te regelen tussen huurder en verhuurder die betrekking hebben op de leveringsverplichting voor zover het gaat om minimumvoorraarden van overeenstemming met de vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Terzake zal echter ook overleg worden gepleegd met de gewesten.

3. In het artikel betreffende de duur van de huurovereenkomsten zijn de meeste wijzigingen aangebracht. Het omvat voortaan een aantal compromisvoorstellen met betrekking tot de opzegging wegens eigen gebruik, het bewijs van de band van verwantschap, de opzegging wegens werken, de mogelijkheid voor de huurder om een tegenopzegging te doen in geval van opzegging door de verhuurder, de aanvang van de opzegging die steeds kan worden gedaan, de opzeggingstermijn bij overeenkomsten van korte duur en een passender vertrekdatum bij overeenkomsten van korte duur die worden verlengd. Wat de misbruiken inzake opeenvolgende overeenkomsten van korte duur betreft, stelt de regering een aanpassing voor die elk misbruik moet uitsluiten in combinatie met de nieuwe bepaling betreffende de herziening van de huurprijs.

4. Onderverhuringen door rechtspersonen aan behoeftigen of aan mensen die zich in een moeilijke sociale situatie bevinden, worden mogelijk. Tegelijkertijd is voorzien in de mogelijkheid tot onderverhuring van de hoofdverblijfplaats in het raam van een handelshuurovereenkomst. Dergelijke onderverhuringen sluiten eveneens aan bij het beleid van stadsvernieuwing.

5. Het voorstel van de Commissie om de oude formulering van de indexering van de huurprijzen over te nemen, werd aangenomen.

6. Er was geen consensus binnen de Evaluatiecommissie omtrent een wijziging inzake de herzieningsmogelijkheden van de huurprijs, wel omtrent de mogelijkheid steeds de omzetting te kunnen vragen van de forfaitaire kosten en lasten in de werkelijke kosten en lasten. In hetzelfde artikel wordt nu ook nog een bepaling ingevoegd die speculatieve opzeggingen van contracten van korte duur, enkel om de huurprijs te kunnen verhogen, moet tegengaan. Terzelfdertijd wordt de principiële duur van de huurovereenkomst van 9 jaar bevestigd.

7. De Evaluatiecommissie ging ook akkoord met een wijziging van de bepaling inzake het renovatiecontract. De nieuwe tekst creëert terzake meer duidelijkheid, bevordert renovaties en vermijdt terzelfdertijd dat misbruik wordt gemaakt van die bepaling om woningen van onaantrekkelijke kwaliteit te huren.

8. De commissie heeft eveneens voorstellen gedaan in verband met het vraagstuk van de overdracht van een gehuurd goed. Die voorstellen werden in het ontwerp opgenomen.

9. Thans wordt voorzien in een specifieke sanctie in geval de wettelijke waarborgregeling niet in acht wordt genomen.

La Commission a reconnu qu'il était impossible de demander au législateur de préciser dans la loi ce qu'il fallait entendre par les « circonstances exceptionnelles », sur la base desquelles une prorogation du bail peut être demandée.

Elle a également fait part des problèmes posés par les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991, mais chaque modification de ces dispositions risque d'engendrer plus de problèmes que de solutions.

Le gouvernement estime que ce projet, qui respecte scrupuleusement l'équilibre atteint antérieurement entre les intérêts des locataires et des bailleurs, exécute l'accord de gouvernement. Il est conscient que la modification ou l'insertion de dispositions dans le Code civil ne suffisent pas pour déterminer la politique du logement. Des dispositions fiscales et des incitants fiscaux accordés tant aux investisseurs qu'aux occupants et au secteur de la construction ainsi que les politiques régionales en matière de logement jouent un rôle au moins aussi important si pas plus important.

Pour pouvoir satisfaire la demande d'habitations à louer, il est également nécessaire de collaborer avec le marché locatif privé.

Il n'est pas souhaitable d'intervenir directement dans la fixation des loyers ni d'assurer un suivi plus bureaucratique des loyers demandés. Des expériences réalisées à l'étranger montrent que très rapidement, d'autres phénomènes incontrôlables apparaissent, tels que la demande d'un pas de porte, la pression croissante sur d'autres éléments du contrat que le loyer ou des différences entre le prix théorique du marché et les prix effectivement demandés.

La pratique montre que l'on peut parler d'une certaine stabilité du marché locatif. Des interventions brutales ne feraient que compromettre cette stabilité. Par ailleurs, les abus doivent être éliminés et les précisions apportées à la loi doivent permettre d'éviter des malentendus et des litiges inutiles. Le gouvernement estime que le projet à l'examen répond à ces conditions.

II. — EXPOSE INTRODUCTIF DE L'AUTEUR PRINCIPAL DE LA PROPOSITION DE LOI (DOC. N° 612/1)

M. Giet expose que la plupart des points figurant dans la proposition de loi, sont repris dans le projet de loi du gouvernement.

Toutefois, l'orateur souhaite que la commission discute de l'article 5 de cette proposition visant à imposer au bailleur l'obligation de constituer une garantie pour assurer la bonne exécution de ses obligations.

En cas de litige, le juge de paix doit pouvoir autoriser le locataire à consigner les loyers sur un compte

De commissie heeft erkend dat het een onmogelijke zaak is de wetgever in de wet te doen preciseren wat dient te worden verstaan onder de « uitzonderlijke omstandigheden » op grond waarvan een verlening van de huurovereenkomst kan worden gevraagd.

De commissie heeft ook de knelpunten aangestipt die door de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 werden teweeggebracht; elke bijstelling van die bepalingen dreigt evenwel meer moeilijkheden op te leveren dan oplossingen aan te reiken.

De regering meent met dit ontwerp, dat het destijds bereikte evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders strikt eerbiedigt, verdere uitvoering te geven aan het regeerakkoord. Zij is zich bewust van het feit dat het huisvestingsbeleid uiteraard niet alleen gedetermineerd wordt door bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. Fiscale bepalingen en stimulansen zowel voor investeerders, bewoners en de bouwnijverheid en de regionale huisvestingspolitiek spelen een minstens even belangrijke, zoniet nog belangrijker rol.

Om de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen blijft de medewerking van de private huurmarkt noodzakelijk.

Rechtstreekse ingrepen in de bepaling van de huurprijzen of een meer bureaucratische opvolging van de gevraagde huurprijzen zijn niet aangewezen. Buitenlandse ervaringen tonen aan dat zich dan binnen de kortste termijn andere oncontroleerbare fenomenen voordoen zoals het vragen van drempelgelden, bijkomende druk op andere elementen van het contract dan de huurprijs of verschillen tussen de theoretische marktprijs en de werkelijk gevraagde prijzen.

De praktijk toont aan dat er sprake is van een zekere stabiliteit op de huurmarkt. Bruuske ingrepen zouden die stabiliteit enkel maar verstoren. Anderzijds moeten misbruiken worden uitgesloten en kunnen verduidelijkingen van de wet misverstanden en onnodige betwistingen vermijden. De regering meent dat dit ontwerp hieraan voldoet.

II. — INLEIDING DOOR DE HOOFDINDIENER VAN WETSVOORSTEL N° 612/1

De heer Giet verklaart dat de meeste punten van zijn wetsvoorstel zijn overgenomen in het wetsontwerp van de regering.

De spreker wenst niettemin dat de commissie een besprekking zou wijden aan artikel 5 van zijn voorstel dat ertoe strekt de verhuurder te verplichten te voorzien in een waarborg die een degelijke tenuitvoerlegging van zijn verplichtingen moet garanderen.

Als er een geschil rijst, moet de vrederechter de huurder kunnen toestaan de huurgelden op een spe-

bancaire spécial. Ces loyers pourront, le cas échéant, être affectés à l'exécution des obligations du bailleur.

III. — DISCUSSION GENERALE

M. Barzin attire l'attention des membres sur l'importance de ce projet de loi en prise directe avec le secteur immobilier et, par voie de conséquence, avec l'épargne et l'emploi.

L'orateur déplore que les mesures actuellement en vigueur n'encouragent pas l'investissement immobilier. Les théoriciens de gauche ont toujours voulu peser sur le marché immobilier. Cela explique les blocages des loyers au cours des années '70, la loi du 20 février 1991, la prorogation autoritaire de certains baux en 1995 et l'actuel projet de loi qui prévoit, à titre d'exemple, qu'un loyer de base ne peut dépasser l'indexation pendant neuf années successives si un bien fait l'objet de baux successifs.

En premier lieu, le projet de loi agit sur la durée. Il prévoit des baux de 3 ans au moins, des baux de 9 ans au plus et la possibilité pour des baux de 3 ans de devenir des baux de 9 ans. Cela conduit à une certaine confusion d'autant plus qu'il peut y avoir des dérogations, notamment pour occupation personnelle, et des révisions de loyers.

L'orateur propose de privilégier la liberté des parties et renvoie à la proposition de loi qu'il a déposé à cet égard (Doc. n° 690/1). Le principe fondamental est que les parties fixent librement la durée du bail. Si aucune durée ne figure dans la convention, le bail est présumé conclu pour 3 ans et est renouvelable.

Le propriétaire et le locataire doivent être satisfaits de leurs prestations respectives.

Le locataire peut invoquer des raisons sérieuses pour résilier le bail de même qu'il peut se prévaloir de circonstances exceptionnelles pour le prolonger.

D'une manière générale, les deux parties ont intérêt à s'entendre.

En deuxième lieu, le projet de loi agit sur les prix. L'orateur estime que la liberté des prix doit prévaloir afin d'encourager les propriétaires à investir davantage dans l'immobilier. Une offre accrue de logement sera de nature à stabiliser les prix.

En ce qui concerne la qualité des logements, l'orateur marque son accord pour que le gouvernement agisse par voie d'arrêtés royaux afin que les biens loués offrent un minimum de confort. A cet égard, il

ciaal daartoe geopende bankrekening te storten. In voorkomend geval kunnen die huurgelden worden aangewend voor de tenuitvoerlegging van de verplichtingen van de verhuurder.

III. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Barzin vestigt de aandacht van de leden op het belang van dit wetsontwerp dat nauw verband houdt met de vastgoedsector en bijgevolg ook met het spaarwezen en de werkgelegenheid.

De spreker betreurt dat de vigerende maatregelen niet bepaald een stimulans zijn om te beleggen in onroerend goed. Het is er de linkse ideologen van oudsher om te doen in te grijpen in de vastgoedmarkt. Bewijzen daarvan zijn de blokkeringen van de huurprijzen in de jaren '70, de wet van 20 februari 1991, de verplichte verlenging van bepaalde huurovereenkomsten in 1995 en het voorliggende wetsontwerp, waarin bijvoorbeeld bepaald wordt dat indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten, de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet meer mag stijgen dan de indexering.

Het wetsontwerp wil in de eerste plaats ingrijpen op het vlak van de duur van de huurovereenkomsten. Het voorziet in overeenkomsten met een minimumduur van 3 jaar, in overeenkomsten met een looptijd van 9 jaar of langer en in de mogelijkheid om overeenkomsten met een duur van 3 jaar om te zetten in een duur van 9 jaar. Dat leidt tot een zekere verwarring, temeer daar afwijkingen (met name voor persoonlijke bewoning) en herzieningen kunnen worden toegestaan.

De spreker pleit ervoor om de partijen ter zake meer speelruimte te geven; hij verwijst in dat verband naar zijn desbetreffend wetsvoorstel (Stuk n° 690/1). Als grondbeginsel geldt daarbij dat de partijen de duur van de huurovereenkomst vrijelijk mogen vaststellen. Is in de overeenkomst geen sprake van duur, dan wordt die geacht te zijn afgesloten voor een termijn van 3 jaar, die hernieuwbaar is.

De eigenaar en de huurder moeten zich kunnen terugvinden in hun respectieve handelingen.

De huurder kan ernstige redenen aanvoeren om de huurovereenkomst te ontbinden, maar hij kan zich ook beroepen op uitzonderlijke omstandigheden om de overeenkomst te verlengen.

Beide partijen hebben er doorgaans belang bij het met elkaar te kunnen vinden.

Voorts wil het wetsontwerp ingrijpen in de prijzen. Volgens de spreker is de vrije bepaling van de huurprijzen noodzakelijk wil men de eigenaars aanmoedigen om meer in onroerend goed te beleggen. Een groter woningaanbod kan de prijzen stabiliseren.

In verband met de kwaliteit van de woningen is de spreker het ermee eens dat de regering er via koninklijke besluiten wil toe komen dat de verhuurde woningen uitgerust zouden zijn met een minimum aan

serait préférable de confier au juge de paix le soin de vérifier la bonne disposition des lieux loués.

Enfin, l'intervenant observe que l'augmentation de la taxation est préjudiciable à l'ensemble du secteur immobilier. Le débiteur d'un précompte immobilier n'est désormais plus autorisé à l'intégrer dans sa déclaration fiscale de l'IPP et certaines communes ont augmenté ce précompte de 20 %.

Il conviendrait que le gouvernement prenne les mesures qui s'imposent en vue d'inverser la tendance. Dans la négative, le marché immobilier risque de s'effectuer d'ici 5 ou 10 ans.

*
* * *

M. Vandeurzen constate que la proposition qu'il a déposée conjointement avec *M. Breyne* et d'autres (Doc. n° 96/1) a grossièrement la même teneur que le projet à l'examen.

Il se contente dès lors de soulever une question, à laquelle le Conseil d'Etat a consacré quelques considérations dans son avis et que la suite de la discussion devrait, selon lui, approfondir : quel est le rapport entre la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur, plus particulièrement pour fixer les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et la compétence de l'autorité régionale en matière de logement?

Certaines questions peuvent se poser à cet égard, à savoir : quelles sont les conséquences contractuelles d'une infraction aux normes régionales de qualité (qui peuvent relever de l'ordre public), notamment lorsque ces normes sont plus sévères que les normes fédérales? Quelles répercussions une déclaration d'insalubrité émanant du bourgmestre pourra-t-elle avoir sur les relations contractuelles nouées entre le preneur et le bailleur?

*
* * *

M. Verherstraeten juge le projet positif. Celui-ci concrétise les objectifs que le gouvernement s'était fixés dans l'accord de gouvernement en ce qui concerne la problématique des loyers, et ce grâce notamment aux efforts des auteurs des propositions de loi auxquelles renvoie l'exposé des motifs.

La législation sur les loyers vise essentiellement à corriger les situations juridiques respectives du preneur et du bailleur. Le preneur doit être protégé contre la partie la plus forte, en l'occurrence le bailleur, surtout lorsqu'il s'agit d'agences immobilières, comme c'est de plus en plus souvent le cas.

comfort. Ter zake verdient het de voorkeur dat de vrederechter kan nagaan of het verhuurde goed behoorlijk ingericht is.

Ter afronding merkt het lid op dat belastingverhoging voor de hele vastgoedsector contraproductief is. Wie onroerende voorheffing verschuldigd is, mag die voortaan niet meer opnemen in zijn aangifte inzake personenbelasting. Daar komt nog bij dat die voorheffing in sommige gemeenten met 20 % verhoogd werd.

De regering zou dan ook maatregelen moeten nemen om die tendens om te buigen want anders is het niet denkbeeldig dat de vastgoedmarkt over 5 à 10 jaar ineenstort.

*
* * *

De heer Vandeurzen stelt vast dat de inhoud van het wetsvoorstel dat hij samen met de heer Breyne en anderen heeft ingediend (Stuk n° 96/1) in grote lijnen in het ontwerp terug te vinden is.

Hij beperkt zijn uiteenzetting tot het aanhalen van een vraagstuk, waaraan de Raad van State in zijn advies reeds enkele beschouwingen wijdde en dat zijns inziens in de verdere bespreking zou moeten worden uitgediept : hoe verhoudt zich de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder te regelen en meer bepaald minimale voorwaarden vast te stellen waaraan het gehuurde goed moet voldoen om te beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, tot de gewestbevoegdheid inzake huisvesting?

In dat verband kunnen vragen rijzen als : wat zijn de contractuele gevolgen van de overtreding van gewestelijke kwaliteitsnormen (die van openbare orde kunnen zijn), met name wanneer die normen strenger zijn dan de federale? Wat is de weerslag op de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder van een onbewoonbaarverklaring door de burgemeester?

*
* * *

De heer Verherstraeten beoordeelt het ontwerp positief. De doelstellingen die de regering zich in het regeerakkoord met betrekking tot de huurproblematiek had gesteld, worden in dit ontwerp concreetseerd, mee dankzij de inspanningen van de auteurs van de wetsvoorstellen waarnaar in de memorie van toelichting wordt verwezen.

De huurwetgeving is er essentieel op gericht de respectievelijke rechtsposities van huurder en verhuurder te corrigeren. De huurder moet worden beschermd tegen de sterke partij die de verhuurder is, zeker wanneer het gaat om immobiliënmaatschappijen, zoals nu meer en meer het geval is.

Si la loi de 1991 a incontestablement renforcé la sécurité de logement du locataire, la commission d'évaluation a toutefois relevé dans son rapport quelques problèmes liés à son application. Il y est constaté que l'esprit de la loi n'est pas respecté et qu'il y a des abus. Il faut réagir, sans pour autant compromettre l'équilibre précaire qui caractérise le marché des logements privés.

L'instauration des baux à vie est une très bonne chose, qui profitera principalement aux personnes âgées.

La mesure visant à rendre impossibles les abus relatifs aux baux successifs de courte durée était également attendue depuis longtemps.

En ce qui concerne les critères élémentaires de sécurité, de santé et de salubrité, le Conseil d'Etat a délimité les compétences des différents législateurs. Sur le plan du contenu, les conditions dans lesquelles une habitation de rapport satisfait à ces critères seront établies par arrêté royal. L'intervenant suggère au ministre de ne pas placer la barre trop haut dans un premier temps, mais de prévoir une augmentation progressive du niveau de protection, sans empiéter sur le domaine de compétences des régions. Dans le cas contraire, les conséquences pourraient être néfastes pour le marché de la location.

Enfin, l'intervenant salue le fait que la sous-location sera désormais également possible dans le cadre du bail commercial.

M. Lozie cite un certain nombre de dispositions de la loi de 1991 qui, selon lui, ont eu des conséquences néfastes et que notre gouvernement souhaite maintenant réformer :

1. la possibilité offerte au preneur de résilier le bail sans motivation, mais moyennant paiement d'une indemnité, est utilisée à l'excès; le but qui consistait à assurer une sécurité d'habitation accrue au preneur a été insuffisamment atteint;

2. le nombre de baux de courte durée a fortement augmenté, dans une proportion supérieure au besoin réel de tels contrats;

3. les trop nombreuses possibilités prévues pour le bailleur de résilier le bail et d'occuper lui-même le bien ou de le faire occuper par un parent jusqu'au troisième degré, avec latitude pour le bailleur d'attendre un an avant d'exécuter son intention. La mesure proposée par le gouvernement ne va certainement pas assez loin en ce qui concerne ce dernier exemple.

L'intervenant attire ensuite l'attention sur les effets sociaux considérables pour le logement. Il est établi dans le Rapport général sur la pauvreté (février 1995) qu'un logement décent s'avère souvent être un levier pour un bien-être élémentaire général et que ce sont surtout les groupes vulnérables de la société qui sont exclus du marché du logement.

L'inscription dans la Constitution, après l'entrée en vigueur de la loi de 1991, du droit à un logement convenable est significative à cet égard. Il s'agit d'un

De wet van '91 gaf de huurder duidelijk meer woonzekerheid. De evaluatiecommissie heeft in haar verslag evenwel gewezen op een aantal pijnpunten met betrekking tot de toepassing ervan. Vastgesteld wordt dat de geest van de wet wordt miskend en dat er misbruiken zijn. Daartegen moet worden gereageerd, zonder evenwel het précaire evenwicht te verstoren dat de particuliere woonmarkt kenmerkt.

De invoering in dit ontwerp van de huur voor het leven wordt op prijs gesteld. Ze zal vooral oudere mensen ten goede komen.

Ook het onmogelijk maken van misbruiken met betrekking tot opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur is een maatregel waar reeds lang werd naar uitgekeken.

Inzake de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid heeft de Raad van State de bevoegdheden van de onderscheiden wetgevers afgelijnd. Op het inhoudelijke vlak, zal bij koninklijk besluit worden vastgesteld onder welke voorwaarden een huurwoning daaraan voldoet. De spreker suggereert de minister om de eisen in een eerste fase niet te hoog te stellen, maar te voorzien in een progressieve toename van het beschermingsniveau, zonder het bevoegdheidsterrein van de gewesten te betreden. Zo niet zouden de gevolgen voor de huurmarkt nefast kunnen zijn.

Ten slotte juicht de spreker het toe dat voortaan onderverhuring ook mogelijk zal zijn in het kader van de handelshuur.

De heer Lozie haalt een aantal van de bepalingen uit de wet van 1991 aan die zijns inziens kwalijke gevolgen hebben gehad en die ook de regering nu wil aanpakken.

1. de mogelijkheid voor de verhuurder om op te zeggen zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding : daarvan is te veel gebruik gemaakt; het doel de huurder meer woonzekerheid te geven is op dat punt onvoldoende bereikt;

2. de huurovereenkomsten van korte duur : hun aantal is fors toegenomen en sterker dan de reële nood aan dergelijke contracten;

3. de mogelijkheden voor de verhuurder om op te zeggen en zelf het goed te betrekken of te laten betrekken door een bloedverwant tot in de derde graad, waarbij de verhuurder één jaar kan wachten alvorens zijn voornemen uit te voeren : die mogelijkheden zijn zijns inziens te uitgebreid. De door de regering voorgestelde maatregel gaat zeker wat het laatste voorbeeld betreft niet ver genoeg.

De spreker vestigt vervolgens de aandacht op de belangrijke sociale effecten van de huisvesting. In het Algemeen verslag over de armoede (februari 1995) wordt gesteld dat een degelijke huisvesting vaak een hefboom voor algemeen basiswelzijn blijkt te zijn en dat vooral de kwetsbare groepen in de samenleving in toenemende mate worden uitsloten uit de gewone huisvestingsmarkt.

In dat verband is de inschrijving in de Grondwet, na de wet van '91, van een recht op behoorlijke huisvesting betekenisvol. Het betreft een grondrecht

droit fondamental qui doit être garanti par la loi. On peut cependant lire dans l'exposé des motifs du projet de loi à l'examen qu'il n'est pas porté atteinte à l'équilibre atteint précédemment. Le projet à l'examen ignore donc au moins en partie le souhait exprimé par le Constituant.

L'on ne profite pas de cette discussion pour aborder la question du montant des loyers, alors que cette question revêt un caractère urgent. A l'heure actuelle, les pouvoirs publics ne disposent pas d'un instrument permettant de fixer de manière objective un loyer maximum et de garantir effectivement la stabilité de ce loyer. L'intervenant estime cependant qu'il est nécessaire d'apporter une telle correction sociale au marché. Il rejette la dualisation, qui implique que coexistent un marché locatif social, qui devrait garantir le droit à un logement convenable, et, d'autre part, un marché privé caractérisé par une liberté quasi totale.

Il faudrait également réagir face aux pratiques abusives qui, à l'heure actuelle, s'observent surtout au niveau de la location de meublés, et qui rendent précaire la situation de certaines personnes.

A l'occasion de la présente discussion, l'intervenant tient à souligner qu'en Belgique, il n'existe pas de levier permettant aux pouvoirs publics de déterminer jusqu'à un certain point qui peut habiter où, ce qui complique extrêmement la politique de rénovation des centres urbains.

Enfin, l'intervenant expose les grandes lignes des amendements qu'il présentera au projet, qu'il juge trop timide. Il est proposé :

1. de prendre pour règle les baux à durée indéterminée;
2. de limiter les motifs valables de congé;
3. de permettre au preneur de contester un loyer injustifié;
4. de conférer au preneur un droit de préférence en vue de réintégrer le bien après rénovation.

L'intervenant souligne en guise de conclusion que le droit à un logement décent doit primer le droit de propriété lorsque ce dernier est spéculatif, bien qu'il reconnaisse que les lois du marché libre ont leur rôle à jouer en matière de logements.

M. Beaufays rappelle les objectifs de la loi de 1991 : instaurer un équilibre durable entre une indemnisation équitable pour le propriétaire d'une part et la sécurité d'habitation pour le preneur d'autre part.

Depuis lors, la commission d'évaluation — dont la création a été souhaitée par le parlement lors de l'élaboration de la loi de 1991 — a indiqué les dispositions qui, dans la pratique, ont engendré des abus ou des situations confuses. Un certain nombre de propositions de loi ont été déposées en vue de corriger la loi dans un sens qui avait déjà été indiqué dans l'accord gouvernemental.

dat door de wet moet worden gewaarborgd. Nochtans staat in de memorie van toelichting van dit ontwerp te lezen dat het vroeger bereikte evenwicht niet wordt verstoord. Het ontwerp gaat dan ook ten dele voorbij aan de door de grondwetgever geuite wens.

Van deze besprekking wordt geen gebruik gemaakt om het vraagstuk van de huurprijzen aan te pakken, hoewel dat volgens de spreker dringend zou moeten gebeuren. De overheid beschikt op dit ogenblik niet over een instrument om op objectieve wijze een maximumhuurprijs vast te leggen en om die prijs werkelijk stabiel te houden. Een dergelijke sociale bijsturing van de markt lijkt de spreker nochtans noodzakelijk. Hij verwerpt de tweedeling met aan de ene kant een sociale huurmarkt die het recht op een behoorlijke huisvesting zou moeten waarborgen en aan de andere kant een privé-markt waarop nageenoeg volledige vrijheid zou heersen.

Er zou ook moeten worden gereageerd op de uitbuitingspraktijken die vandaag vooral op het vlak van de kamerverhuur worden vastgesteld en waardoor personen in een precaire situatie worden getroffen.

Naar aanleiding van deze besprekking wil de spreker er nog op wijzen dat in België een hefboom ontbreekt om van overheidswege tot op zekere hoogte te bepalen wie waar kan wonen, wat met name een beleid van stadskernvernieuwing ten zeerste bemoeilijkt.

De spreker zet ten slotte de grote lijnen uiteen van de amendementen die hij op het ontwerp zal indienen, daar het ontwerp volgens hem niet ver genoeg gaat. Voorgesteld wordt :

1. de huurovereenkomst voor onbepaalde duur als norm te nemen;
2. de geldige motieven voor opzegging te beperken;
3. de huurder de mogelijkheid te geven om een ongerechtvaardigde huurprijs aan te vechten;
4. de huurder een recht van voorkeur toe te kennen om het goed na renovatie weer te betrekken.

Tot besluit stelt de spreker dat het recht op een behoorlijke huisvesting voorrang moet hebben op het eigendomsrecht wanneer dat op speculatie is gericht, al ontkent hij niet dat het vrije-marktmechanisme ook inzake de huur van woningen een rol te vervullen heeft.

De heer Beaufays herinnert aan de doelstellingen van de wet van '91 : een duurzaam evenwicht tot stand brengen tussen een billijke vergoeding voor de eigenaar enerzijds en woonzekerheid voor de huurder anderzijds.

De evaluatiecommissie waarvan de oprichting bij de totstandkoming van de wet van '91 door het parlement werd gewenst, heeft inmiddels de bepalingen aangewezen die in de praktijk tot misbruiken of onduidelijke situaties aanleiding hebben gegeven. Een aantal wetsvoorstel werden ingediend om de wet te corrigeren, in een zin die in het regeerakkoord reeds was aangeduid.

Les principes de base de la loi de 1991 restent actuels : les baux ont une durée normale de 9 ans et les loyers de base sont déterminés librement.

En ce qui concerne les corrections, elles ne peuvent être qualifiées de « gauchistes » ou de « droitières » que dans une représentation des choses simplifiée à l'excès. Il est par exemple évident que tant les preneurs que les bailleurs ont intérêt à ce qu'il existe une catégorie d'habitations de rapport à loyer modique. La signification légale des critères élémentaires de sécurité, de santé et de salubrité ne modifie en rien cette donnée.

Les associations de propriétaires et de locataires devront cependant être consultées avant que le Roi ne détermine ces conditions. Elles avaient d'ailleurs déjà abouti à un accord à ce sujet au sein de la commission d'évaluation.

L'intervenant analyse ensuite les principales dispositions du projet.

Il se réjouit que les preneurs puissent, dans certains cas, sous-louer à certaines conditions.

Il souscrit également au rétablissement du bail à vie, qui répond à un besoin réel.

Le bail de rénovation lui paraît être un excellent moyen pour les parties de parvenir à un accord lorsque le bien ne correspond pas, au début de la location, aux exigences élémentaires.

En ce qui concerne les baux de courte durée, l'intervenant approuve le maintien du principe du bail de neuf ans. On peut conclure exceptionnellement des baux pour une durée inférieure ou égale à trois ans, qui peuvent même être prorogés plusieurs fois aux mêmes conditions, tant que la durée totale n'excède pas trois ans.

L'intervenant se réjouit également que l'on permette au preneur de notifier un contre-préavis. Il estime que l'on pourrait également dans ce cas réduire proportionnellement l'indemnité due par le bailleur, de sorte qu'il y ait un meilleur équilibre entre les obligations des deux parties.

Conformément à l'esprit de la loi de 1991 et afin de lutter contre les abus en matière de baux successifs, le projet prévoit par ailleurs que, pendant neuf années successives, le loyer de base ne peut pas être supérieur au loyer exigible au début de ce délai, le cas échéant adapté proportionnellement au coût de la vie, sauf circonstances nouvelles. On peut se demander si cette disposition ne posera pas beaucoup de problèmes dans la pratique. Comment le preneur pourra-t-il prouver le montant du loyer initial?

M. Van Belle pose deux questions préliminaires. Il constate que le ministre n'a pas tenu sa promesse de déposer le projet de loi à l'examen au début de l'année 1996. Même après l'approbation du projet par le Conseil des ministres du 12 juillet 1996, des mois ont

De basisbeginselen van de wet van '91 blijven actueel : de huurovereenkomsten hebben een normale looptijd van 9 jaar en de basishuurprijzen worden vrij bepaald.

Wat de correcties betreft, die kunnen alleen in een clichématige voorstelling van zaken als links of rechts worden bestempeld. Het is bijvoorbeeld duidelijk dat zowel huurders als verhuurders gebaat zijn met het bestaan van een categorie van laag geprijsde huurwoningen. Het wettelijk invullen van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid doet daaraan geen afbreuk.

Wel zullen de eigenaars- en huurdersverenigingen moeten worden geraadpleegd vooraleer de Koning die voorwaarden bepaalt. Zij hadden daarover binnen de evaluatiecommissie trouwens een akkoord bereikt.

De spreker gaat vervolgens nader in op de belangrijkste bepalingen van het ontwerp.

Hij verheugt zich er over dat de huurders in bepaalde gevallen de mogelijkheid krijgen om onder bepaalde voorwaarden onder te verhuren.

Ook de herinvoering van de huurovereenkomst voor het leven kan zijn goedkeuring wegdragen. Zij beantwoordt aan een reële nood.

De renovatieovereenkomst lijkt hem een uitstekend middel voor de partijen om tot een akkoord te komen wanneer het goed bij de aanvang van de huur niet voldoet aan de elementaire vereisten.

Wat de huurovereenkomsten van korte duur betreft, keurt de spreker het goed dat het beginsel van negenjarige huurovereenkomsten behouden blijft. Uitzonderlijk kunnen huurovereenkomsten voor maximaal drie jaar worden aangegaan en zelfs meerdere worden verlengd onder dezelfde voorwaarden, zolang de totale looptijd niet meer dan 3 jaar bedraagt.

De spreker gaat eveneens akkoord met de mogelijkheid voor de huurder om een tegenopzegging te betekenen. In dat geval zou zijns inziens ook de vergoeding verschuldigd door de verhuurder proportioneel kunnen worden verminderd, zodat een beter evenwicht tussen de verplichtingen van de partijen tot stand zou komen.

In de geest van de wet van 1991 en om de misbruiken in verband met opeenvolgende huurovereenkomsten tegen te gaan, bepaalt het ontwerp voorts dat de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger mag zijn dan de eisbare huurprijs bij het begin van de negenjarige periode, in voorkomend geval aangepast aan de index, behoudens nieuwe omstandigheden. De vraag rijst of deze bepaling in de praktijk niet tot veel moeilijkheden aanleiding zal geven. Hoe zal de huurder het bedrag van de oorspronkelijke huurprijs kunnen bewijzen?

De heer Van Belle stelt twee voorafgaande vragen. Hij constateert dat de minister zijn belofte dat hij dit wetsontwerp in het begin van 1996 zou indienen, niet is nagekomen. Ook na de goedkeuring in de Ministerraad op 12 juli 1996 gingen nog maanden voor-

encore passé avant que l'examen du projet puisse être entamé au parlement. Le ministre peut-il préciser les raisons de ces retards?

L'intervenant rappelle ensuite que la loi du 1^{er} décembre 1995 prorogeant certains baux a été adoptée l'an passé. Les baux concernés expireront le 31 décembre 1996, à condition que leur résiliation ait été notifiée dans les délais. On peut se demander s'il y a lieu, cette année encore, d'adopter une loi similaire.

Les intervenants précédents ont déjà indiqué que ce projet était annoncé dans l'accord de gouvernement et qu'il est basé sur le rapport rédigé par la commission créée par le ministre de la Justice afin d'évaluer la loi de 1991. L'intervenant doute que cette commission ait été composée de manière équilibrée, compte tenu notamment de ce qu'elle affirme elle-même dans l'introduction générale de son rapport. La commission place ses activités sous le signe de la protection des locataires et du droit au logement. Or, ce droit au logement s'oppose au droit à la propriété, également garanti par la Constitution. La commission aurait dû rechercher un équilibre entre ces deux droits.

La commission d'évaluation s'est toutefois demandé à juste titre si c'était aux propriétaires privés ou aux pouvoirs publics de garantir l'exercice de ce droit. L'intervenant estime que cette obligation incombe au premier chef aux pouvoirs publics. Or, ceux-ci n'y parviennent pas. En Flandre, la part des logements sociaux ne représente que 5 % du nombre total de logements, en Wallonie elle est de 8 % et à Bruxelles d'un peu plus de 8 %.

L'intervenant constate en outre que, dans son rapport, la commission d'évaluation n'accorde aucune attention à la problématique de la demande et de l'offre de logements et à la fixation des loyers, alors que, selon l'accord de gouvernement, cela fait partie de sa mission.

En ce qui concerne le projet proprement dit, on peut sérieusement douter qu'il tienne encore compte de l'équilibre instauré par la loi de 1991. La question par excellence est de savoir s'il ne serait pas possible de résoudre, par une simple révision de la durée des baux, les problèmes qui, selon la commission d'évaluation, découlent de la loi de 1991. Les problèmes posés par la mauvaise qualité des logements dans certaines régions ne pouvaient-ils pas être résolus en augmentant l'effort des pouvoirs publics en matière de logement social?

Cette loi impose des obligations telles aux bailleurs qu'elle détournera à nouveau les investissements immobiliers, alors que, selon une étude de l'université de Louvain, ces investissements sont déjà imposés de 2 à 4 fois plus lourdement que les investissements mobiliers et que les biens immobiliers donnés en location sont taxés presque 2 fois plus que les biens immobiliers en usage propre.

bij voordat de besprekking in het parlement kon worden aangevat. Kan de minister meedelen waaraan die vertragingen te wijten zijn?

De spreker herinnert vervolgens aan dat vorig jaar de wet van 1 december 1995 betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten werd goedgekeurd. Aan de desbetreffende huurovereenkomsten zal op 31 december 1996 een einde komen, mits tijdig opzegging werd betekend. De vraag rijst of dit jaar opnieuw een dergelijke wet moet worden goedgekeurd.

Vorige sprekers hebben er reeds op gewezen dat dit ontwerp was aangekondigd in het regeerakkoord en dat het is gebaseerd op het verslag van de commissie die door de minister van Justitie in het leven werd geroepen om de wet van '91 te evalueren. De spreker betwijfelt of die commissie evenwichtig was samengesteld, mede gelet op wat ze zelf in de algemene inleiding van haar verslag stelt. De commissie plaatst haar werkzaamheden in het teken van de bescherming van de huurders en van het recht op huisvesting. Tegenover dat recht staat nochtans het eveneens grondwettelijk gewaarborgde eigendomsrecht. De commissie had een evenwicht tussen die beide rechten moeten nastreven.

De evaluatiecommissie heeft zich terecht wel afgevraagd of de particuliere eigenaars dan wel de overheid de uitoefening van het voornoemde recht moesten waarborgen. Volgens de spreker rust die plicht in de eerste plaats op de overheid. Die schiet daarin nochtans tekort. Het aandeel van de sociale woningen bedraagt in Vlaanderen slechts 5 % van het totale aantal woningen, 8 % in Wallonië en in Brussel iets meer dan 8 %.

De spreker constateert verder dat de evaluatiecommissie in haar verslag geen aandacht besteedt aan de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en de prijsvorming bij verhuren, hoewel dat volgens het regeerakkoord tot haar opdracht behoort.

Wat het ontwerp zelf betreft kan ernstig worden betwijfeld of het het evenwicht dat met de wet van '91 was bereikt nog wel in acht neemt. Bovenal rijst de vraag of aan de problemen waartoe de wet van '91 volgens de evaluatiecommissie aanleiding heeft gegeven, niet kan worden tegemoetgekomen met een loutere herziening van de duur van de huurovereenkomsten. Konden de problemen met betrekking tot de slechte kwaliteit van de woningen in bepaalde gebieden niet worden verholpen door een grotere inspanning van de overheid op het stuk van de sociale woningen?

Deze wet is dermate verregaand in het opleggen van verplichtingen aan de verhuurders dat zij opnieuw het beleggen in onroerend goed zal ontmoedigen, terwijl die beleggingen volgens een studie van de Leuvense universiteit nu al 2 tot 4 maal meer worden belast dan de roerende beleggingen en onroerende goederen die worden verhuurd bijna 2 maal meer dan onroerende goederen voor eigen gebruik.

Le gouvernement ne se soucie visiblement pas de l'emploi dans le secteur de la construction, ni de la pénurie éventuelle de logements abordables dans l'avenir.

L'intervenant examine ensuite successivement les dispositions de la proposition de loi. Il estime que l'article le plus préjudiciable aux propriétaires et singulièrement aux petits propriétaires est celui qui confère au Roi le pouvoir de fixer les conditions minimales à remplir pour répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité tout en accordant au preneur la possibilité de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts ou d'exiger l'exécution des travaux. Dans ce dernier cas, en attendant l'exécution des travaux, le juge peut même accorder une diminution du loyer. Le ministre ne craint-il pas que certains preneurs n'abusent de cette disposition?

L'article 1720 du Code civil qui dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ne peut-il suffire en cette matière?

Le projet subordonne dorénavant toute indexation du loyer à un écrit. L'intervenant estime que si cette condition est peut-être de nature à améliorer la sécurité juridique, l'indexation est une simple adaptation à la dépréciation monétaire qui doit dès lors pouvoir être appliquée de façon automatique.

Les communes, les CPAS, les établissements d'intérêt public et les sociétés à finalité sociale peuvent sous-louer un bien à certaines personnes. L'intervenant estime que, dans le cas des sociétés, cette possibilité doit être soumise à certaines conditions. Il conviendrait de préciser la finalité sociale poursuivie par ces sociétés. Par ailleurs, il faudrait prévoir une responsabilité solidaire du preneur principal et des sous-locataires pour les dommages occasionnés au bien loué.

Une autre disposition du projet vise à permettre au preneur de signifier dans certains cas un contre-préavis d'un mois, sans devoir payer une indemnité. L'intervenant fait observer que cette mesure revient à imposer au bailleur une inoccupation de 4 à 5 mois.

Enfin, l'intervenant doute de la nécessité du bail pour la vie. Il estime en effet que le droit réel d'habitation peut jouer le même rôle sans imposer au bailleur de trop nombreuses obligations.

M. Bourgeois déplore le caractère partiel de la réforme proposée, qui est manifestement le résultat d'un compromis entre les groupes de la majorité.

Il est dès à présent évident qu'il faudra procéder prochainement à d'autres réformes, d'autant plus que l'intervention du législateur fédéral en matière de logement va à l'encontre de la réforme de l'Etat.

De regering maakt zich kennelijk geen zorgen over de werkgelegenheid in de bouwsector noch over een mogelijk tekort aan betaalbare woningen in de toekomst.

De spreker overloopt vervolgens de bepalingen van het wetsvoorstel. Het meest nadelige artikel voor de eigenaars en vooral voor de kleine eigenaars is zijns inziens het artikel dat de Koning machtigt de minimale voorwaarden vast te stellen om aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid te voldoen en dat daaraan voor de huurder de mogelijkheid koppelt om de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding te vorderen of gedwongen uitvoering te eisen. In het laatste geval kan de vrederechter zelfs, in afwachting dat de werken voltooid zijn, vermindering van de huurprijs toestaan. Vreest de minister niet dat bepaalde huurders van deze bepaling misbruik zullen maken?

Kan overigens artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek dat de verhuurder verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren ter zake niet volstaan?

Het ontwerp vereist voortaan een geschrift om de huurprijs te kunnen indexeren. De spreker stelt dat die vereiste misschien wel de rechtszekerheid ten goede komt maar dat een indexering een loutere aanpassing aan de muntontwaardering is en derhalve automatisch moet kunnen worden toegepast.

Gemeenten, OCMW's, instellingen van openbaar nut en vennootschappen met een sociaal oogmerk krijgen de mogelijkheid een goed aan bepaalde personen onder te verhuren. De spreker is van oordeel dat die mogelijkheid met name voor de vennootschappen voorwaardelijk moet worden gemaakt. Er zou nader moeten worden bepaald wat het doel van die vennootschappen moet zijn. Voorts zou moeten worden voorzien in de hoofdelijke aansprakelijkheid van hoofdhuurder en onderhuurder voor schade aan het gehuurde goed.

Een andere bepaling van het ontwerp betreft de mogelijkheid voor de huurder om in bepaalde gevallen een tegenopzegging te betekenen van één maand, zonder een vergoeding te moeten betalen. De spreker wijst erop dat die maatregel erop neerkomt dat de verhuurder een leegstand van 4 à 5 maanden wordt opgedrongen.

De spreker twijfelt ten slotte aan de noodzaak van de huurovereenkomst voor het leven. Zijns inziens kan het zakelijk recht van bewoning dezelfde functie vervullen zonder dat al te veel verplichtingen aan de verhuurder worden opgelegd.

De heer Bourgeois betreurt dat het partiële karakter van de voorgestelde hervorming die kennelijk het resultaat is van een compromis binnen de meerderheidsfracties.

Het is nu al duidelijk dat verdere hervormingen niet lang zullen uitblijven, te meer daar het optreden van de federale wetgever inzake huisvesting niet in overeenstemming is met de staatshervorming.

Le projet ne comporte par exemple aucune disposition en ce qui concerne les frais d'entretien et de réparation, alors que la pratique montre qu'un régime légal serait souhaitable.

Aucun consensus n'a apparemment pu être dégagé au sujet de la problématique du rapport entre le prix et la qualité et de celle du prix des logements donnés en location.

Il faut pouvoir surmonter sur ce point les oppositions classiques entre les tenants d'un marché libre, d'une part, et les partisans d'une réglementation stricte, d'autre part. On constate que les ménages appartenant à la catégorie de revenus la plus basse consacrent plus de 30 % (parfois même entre 50 et 60 %) de leurs revenus au paiement de leur loyer. Le projet se borne à prévoir un certain nombre de normes qualitatives minimales en ce qui concerne les logements donnés en location. L'intervenant estime que l'octroi de subsides à la location pourrait constituer une solution pour un certain nombre de ménages. L'instauration de tels subsides n'est cependant pas de la compétence de l'autorité fédérale.

L'intervenant constate que l'on ne dispose que de peu de données fiables et détaillées concernant la nature et la durée des baux qui sont conclus. Il insiste auprès du ministre pour qu'il soit fait usage de la réglementation prévoyant l'enregistrement obligatoire des baux pour mettre de l'ordre dans les statistiques, de telle sorte que l'on puisse se fonder sur des chiffres corrects par commune lors des débats futurs consacrés à ce problème.

L'intervenant estime enfin qu'il convient de laisser au soin exclusif des régions la fixation de normes qualitatives en matière de location de logements, de manière que celles-ci puissent mener une politique cohérente. Cela peut se faire en renvoyant aux normes régionales dans la loi. Il serait, à ses yeux, peu judicieux de faire en ce domaine la distinction entre les normes minimales, relevant de la compétence de l'autorité fédérale, et les autres normes, relevant de la compétence des régions.

On rappellera, à cet égard, la politique en matière de permis que les régions mènent (ou mèneront) dans le domaine de la location de logements, la réglementation en matière de primes, etc.

Pour ce qui est de la réglementation prévue par le projet de loi, l'intervenant craint qu'elle ne soit source de contestations et qu'elle ne soit même, dans une certaine mesure, contreproductive. Elle n'offre en outre aucune solution en ce qui concerne les baux en cours.

M. Delathouwer déclare comprendre les arguments de l'intervenant précédent quant au problème de compétences. Le gouvernement a cependant demandé l'avis du Conseil d'Etat à ce sujet, et la réglementation prévue par le projet est conforme à cet avis.

L'intervenant demande d'ailleurs que l'arrêté royal qui fixera les conditions minimales de conformité d'un bien aux exigences de sécurité, de salubrité

Het ontwerp bevat bijvoorbeeld geen regeling voor de kosten van onderhoud en herstelling, hoewel de praktijk uitwijst dat een wettelijke regeling wenselijk zou zijn.

Over de problematiek van de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit en de betaalbaarheid van huurwoningen kon blijkbaar geen consensus worden bereikt.

De klassieke tegenstellingen tussen de voorstanders van een vrije markt enerzijds en van een strakke reglementering anderzijds zouden op dat punt nochtans moeten kunnen worden oversteegen. Gezinnen in de laagste inkomenstegorieën blijken meer dan 30 % (soms zelfs tussen 50 en 60 %) van hun inkomen aan de betaling van de huur te besteden. Het ontwerp beperkt zich ertoe een aantal minimale kwaliteitsnormen voor huurwoningen in het vooruitzicht te stellen. De spreker is van mening dat huursubsides voor een aantal gezinnen een oplossing kunnen bieden. De federale overheid is daarvoor evenwel niet bevoegd.

De spreker constateert dat er weinig betrouwbare en gedetailleerde gegevens beschikbaar zijn omtrent de aard en de duur van de huurovereenkomsten die worden gesloten. Hij dringt er bij de minister op aan om van de regeling van de verplichte registratie van de huurovereenkomsten gebruik te maken en op het vlak van de statistieken orde op zaken te stellen, zodat bij de toekomstige debatten over de huurproblematiek kan worden gesteund op correcte cijfers per gemeente.

De spreker is ten slotte van oordeel dat het vaststellen van kwaliteitsnormen voor het verhuren van woningen volledig moet worden overgelaten aan de gewesten, zodanig dat zij een coherent beleid kunnen voeren. Dat kan door in de wet te verwijzen naar de gewestelijke normen. Het is zijns inziens weinig zinvol op dat vlak een onderscheid te maken tussen minimumnormen waarvoor de federale overheid bevoegd zou zijn en andere normen die onder de bevoegdheid van de gewesten zouden vallen.

In dat verband moet worden verwezen naar het vergunningenbeleid dat de gewesten ter zake van het verhuren van woningen (zullen) voeren, de premiereglementering, enzovoort.

Wat de regeling betreft die in het wetsontwerp zelf wordt voorgesteld, vreest de spreker dat ze tot twistingen aanleiding zal geven en zelfs in zekere mate contraproductief zal zijn. Ze biedt bovendien geen oplossing voor lopende contracten.

De heer Delathouwer verklaart begrip te hebben voor de argumenten van de vorige spreker wat het bevoegdheidsprobleem betreft. De regering heeft daarover evenwel het advies van de Raad van State gevraagd. De regeling die in het ontwerp is vervat is conform dat advies.

De spreker pleit er overigens voor dat het koninklijk besluit dat de minimale voorwaarden zal vaststellen van overeenstemming van een goed met de

et d'habitabilité entre en vigueur en même temps que la loi.

L'intervenant considère le projet comme un tout équilibré qui préserve à la fois les intérêts des locataires et ceux des bons propriétaires. Pour son groupe, il est essentiel que l'on ne puisse plus recourir à la technique des baux successifs de courte durée pour faire augmenter le loyer.

L'intervenant demande par ailleurs au ministre où en est l'application de l'article 14 de la loi du 26 juillet 1996 relative à la promotion de l'emploi et à la sauvegarde préventive de la compétitivité, article qui énonce le principe d'une modération équivalente des revenus des loyers.

Il souhaite également des éclaircissements de la part du ministre concernant les baux qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1996 en vertu de l'article 2 de la loi du 1^{er} décembre 1995 relative à la prorogation de certains baux. Selon lui, les baux ne se terminent qu'à condition qu'une nouvelle résiliation soit signifiée par le bailleur avant le 1^{er} juillet 1996, à défaut de quoi ces baux sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1998 par application de l'article 3 de la loi sur les loyers du 20 février 1991.

M. Laeremans déclare qu'il soutient le projet en grande partie en raison de son caractère social, sauf en ce qui concerne l'exercice de la compétence de logement par le législateur fédéral.

B. REPONSES DU MINISTRE DE LA JUSTICE

En réponse aux considérations y formulées par *M. Barzin* concernant la durée des baux, les loyers et les mesures relatives à la qualité des habitations, le ministre souligne que la réalité économique démontre que le bailleur et le preneur ne peuvent pas toujours négocier comme des partenaires équivalents et qu'un bail est dans certains cas un contrat d'adhésion, à accepter ou non. Cette liberté contractuelle n'est défendable que s'il y a une offre suffisante. L'intervenant a lui-même reconnu que ce n'est pas le cas aujourd'hui. Le projet maintient donc la liberté contractuelle dans certaines limites, mais confirme et renforce en même temps le principe d'un bail de 9 ans.

Dans le cadre de cette liberté contractuelle, *M. Barzin* offre la possibilité au preneur de résilier le contrat lorsqu'il peut invoquer certains motifs.

Le ministre estime que le bien-fondé du motif invoqué peut chaque fois faire l'objet d'une discussion entre les parties.

elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid gelijktijdig met de wet in werking zou treden.

De spreker beschouwt het ontwerp als een evenwichtig geheel waarbij niet alleen de belangen van de huurders maar ook de belangen van de goede eigenaars worden verdedigd. Voor zijn fractie is het essentieel het aangaan van opeenvolgende contracten van korte duur als techniek voor prijsverhoging uit te sluiten.

Voorts wenst de spreker van de minister de stand van zaken te vernemen met betrekking tot de toepassing van artikel 14 van de wet van 26 juli 1996 tot bevordering van de werkgelegenheid en tot preventieve vrijwaring van het concurrentievermogen, waarbij het principe is vastgelegd van een gelijkwaardige matiging van de inkomsten uit verhuring.

Hij wenst van de minister ook een verduidelijking met betrekking tot de huurovereenkomsten die ingevolge artikel 2 van de wet van 1 december 1995 betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten werden verlengd tot 31 december 1996. Zijns inziens eindigen die huurovereenkomsten maar indien vóór 1 juli 1996 een nieuwe opzegging door de verhuurder werd betekend, bij gebreke waarvan die huurovereenkomsten met toepassing van artikel 3 van de huurwet van 20 februari 1991 worden verlengd tot 31 december 1998.

De heer Laeremans verklaart het ontwerp goed-deels te kunnen steunen vanwege het sociale karakter ervan, behalve wat de uitoefening van de huisvestingsbevoegdheid door de federale wetgever betreft.

B. ANTWOORDEN VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

In antwoord op de beschouwingen van de heer Barzin met betrekking tot de duur van de huurovereenkomsten, de huurprijzen en de maatregelen inzake de kwaliteit van de woningen, wijst de minister erop dat de economische realiteit aantoont dat de verhuurder en de huurder niet altijd gelijkwaardige onderhandelingspartners zijn en dat een huurovereenkomst in sommige gevallen een toetredingscontract is dat enkel maar te nemen of te laten is. Die contractuele vrijheid is slechts verdedigbaar als het aanbod voldoende groot is. De spreker heeft zelf toegegeven dat dit vandaag niet het geval is. Het ontwerp handhaaft dus de contractuele vrijheid, zij het binnen bepaalde grenzen. Tegelijk bevestigt en versterkt het echter het beginsel van een huurovereenkomst van 9 jaar.

Wat die contractuele vrijheid betreft, biedt het voorstel van de heer Barzin de huurder de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen, indien hij daarvoor bepaalde redenen kan aanvoeren.

De minister is van oordeel dat het al dan niet gegrond zijn van de ingeroepen reden telkens het voorwerp kan uitmaken van discussie tussen de partijen.

A l'allégation de M. Barzin selon laquelle la législation sur les baux à loyer entraînerait une diminution de l'offre d'habitations à louer, le ministre répond qu'il y a d'autres phénomènes déterminants :

- un glissement structurel du secteur de la construction vers le secteur d'achat (autrefois le nombre des permis de bâtir était équivalent au nombre des acquisitions mais le pourcentage des acquisitions ne cesse d'augmenter ces dernières années suite à la situation socio-économique);
- une diminution marquée des investissements publics dans le secteur des logements sociaux, si l'on fait des comparaisons sur des périodes plus longues;
- une pression accrue sur le marché des petites habitations et des habitations à bas prix, à cause d'un double phénomène : les familles de moins en moins nombreuses et le vieillissement de la population;
- un pourcentage toujours croissant du nombre des propriétaires.

M. Barzin estime que la possibilité de faire appel au juge de paix suffit à garantir la qualité du logement et il a souligné les abus possibles de la part des locataires principaux. A ce propos, il doit être précisé que la réglementation concernant l'état du bien loué vise à garantir une habitation qui offre un minimum de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Des bailleurs qui ne disposent pas des moyens suffisants afin de faire exécuter les travaux nécessaires en vue de faire répondre ce bien à des conditions minimales peuvent toujours faire appel au contrat de rénovation, mais il va de soi que des règles minimales de protection doivent être respectées dans ces cas. La sous-location tombe également sous l'application de cette législation et le locataire principal doit également respecter cette législation.

M. Vandeurzen fait observer à juste titre qu'ainsi qu'il est précisé dans l'exposé des motifs, le projet s'inspire en partie de la proposition de loi Breyne et pose un certain nombre de questions en ce qui concerne le lien entre la compétence du législateur fédéral et celle des régions dans cette matière. La question se pose effectivement de savoir si l'on pourra exiger l'exécution de travaux destinés à mettre le bien loué en conformité avec les normes définies par la région en se prévalant soit de l'article 2 du projet soit de la réglementation régionale. On peut également s'interroger sur la validité du bail et sur les actions qui pourraient éventuellement être intentées au cas où il s'avérerait que le bien loué répond aux normes fédérales mais pas aux normes régionales.

Il convient de souligner tout d'abord à cet égard que les régions ont explicitement réclamé une concertation sur ce point. Il a été convenu au comité de concertation du 12 novembre 1996 que cette question

Op de bewering van de heer Barzin als zou de wetgeving inzake de huishuren een daling van het aanbod van huurwoningen tot gevolg hebben, antwoordt de minister dat er andere, doorslaggevender oorzaken zijn :

- een structurele verschuiving van de bouwsector naar de aankoopsector (vroeger lag het aantal bouwvergunningen even hoog als het aantal aankopen, maar als gevolg van de sociaal-economische toestand, stijgt het percentage aankopen de jongste jaren onverminderd);
- een aanzienlijke vermindering van de overheidsinvesteringen in de sector van de sociale-woningbouw, als men vergelijkingen maakt over lange periodes;
- een toegenomen druk op de markt van de goedkope en kleine huurwoningen. Aan de basis daarvan ligt een dubbel fenomeen : steeds kleinere gezinnen en de veroudering van de bevolking;
- een alsmaar stijgend aantal eigenaars.

De heer Barzin meent dat de mogelijkheid om een beroep te doen op de vrederechter voldoende waarborgen biedt voor de kwaliteit van de huurwoning. Tevens heeft hij benadrukt dat misbruik door de hoofdhuurders geenszins ondenkbaar is. In dat verband dient gepreciseerd dat de reglementering inzake de staat waarin het verhuurde goed zich bevindt, ertoe strekt dat de aangeboden woongelegenheden minimaal veilig, gezond en bewoonbaar zijn. Verhuurders die over te weinig middelen beschikken om de werken te laten uitvoeren die nodig zijn om aan de minimumvoorwaarden te beantwoorden, kunnen altijd een renovatieovereenkomst aangaan. Maar het spreekt vanzelf dat de minimale beschermingsregels ook in dat geval moeten worden nageleefd. Aangezien onderverhuring eveneens binnen de toepassingssfeer van deze wet valt, dient ook de hoofdhuurder deze wetgeving in acht te nemen.

De heer Vandeurzen wees er terecht op dat het ontwerp gedeeltelijk geïnspireerd is op het wetsvoorstel-Breyne — zoals ook uitdrukkelijk vermeld werd in de memorie van toelichting — en stelde een aantal vragen in verband met de verhouding tussen de bevoegdheid van de federale wetgever en die van de gewesten in deze materie. De vraag rijst inderdaad of men, hetzij op basis van het nieuwe artikel 2, hetzij op basis van de gewestreglementering ook de uitvoering van werken zal kunnen vorderen om het goed in overeenstemming te brengen met de door het gewest bepaalde normen. Men kan ook vragen stellen naar de geldigheid van de huurovereenkomst en naar de mogelijke vorderingen wanneer een goed wel zou blijken te beantwoorden aan wat men de federale normen kan noemen doch niet aan de gewestelijke normen.

Voorerst moet in dit verband worden opgemerkt dat terzake door de gewesten uitdrukkelijk overleg werd gevraagd. In het Overlegcomité van 12 november 1996 werd overeengekomen dat terzake overleg

ferait l'objet d'une concertation. Les régions seront conviées dès que le ministre aura reçu notification des décisions du comité de concertation. En réponse à une demande d'explications de M. Marc Olivier au Sénat, le ministre a d'ailleurs précisé, le 3 juillet 1996, que l'avis du Conseil d'Etat sur le projet à l'examen devait d'abord faire apparaître si le législateur fédéral est compétent pour fixer les exigences minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité pour la totalité des logements privés et dans quelle mesure une concertation supplémentaire avec les autorités régionales était nécessaire.

Le Conseil d'Etat a maintenant confirmé que les autorités fédérales ont le pouvoir d'imposer au bailleur des obligations en ce qui concerne l'état du bien loué. La question des sanctions civiles qui frapperont le non-respect de ces obligations fera évidemment aussi l'objet d'une concertation avec les régions.

Le ministre a par ailleurs pris note de la demande de M. Verherstraeten de ne pas placer la barre trop haut au début — en ce qui concerne la fixation des normes minimales — et de procéder de manière plutôt progressive.

En ce qui concerne l'exposé de M. Lozie, le ministre confirme que des mesures sont en préparation, dans le cadre d'une concertation constructive, afin de réglementer et, à tout le moins, d'humaniser les expulsions, en exécution de ce qui est prévu dans l'accord de gouvernement à propos des conclusions à tirer du rapport général sur la pauvreté.

En ce qui concerne l'article 23 de la Constitution, le ministre estime que le droit constitutionnel à un logement décent ne sera pas garanti simplement en soumettant la location privée à des dispositions du Code civil. D'autres mesures sont au moins aussi importantes, voire plus importantes.

Il renvoie à la politique en matière de logement et d'aide aux personnes des régions et communautés, aux mesures fiscales, aux mesures relatives aux revenus du travail ou aux revenus de substitution, aux diverses mesures d'assistance ou de soutien, etc. Le ministre ajoute que lorsqu'il indique qu'en cette matière, on s'efforce de respecter l'équilibre atteint antérieurement entre les propriétaires et les locataires, ceci concerne exclusivement la réglementation de la relation preneur-bailleur dans le Code civil. Tant que des circuits complémentaires ne seront pas en mesure de satisfaire au surcroît de demande d'habitations à louer, il ne peut être question de décourager les investissements dans les habitations de rapport privées et leur rénovation, ces investissements doivent au contraire être stimulés.

Il n'est pas touché à la libre détermination du loyer, mais des mécanismes de correction sont intégrés. A cet égard, le ministre fait référence à la possibilité offerte au juge d'accorder une diminution du loyer lorsque des travaux doivent être exécutés

zal worden gepleegd. De gewesten zullen worden uitgenodigd zodra de minister de notificatie van de beslissingen van het Overlegcomité zal hebben ontvangen. De minister heeft in zijn antwoord op een vraag om uitleg terzake van de heer Marc Olivier in de Senaat op 3 juli 1996 trouwens gesteld dat uit het advies van de Raad van State op dit ontwerp voor eerst zou moeten blijken of de federale wetgever bevoegd is om de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid vast te stellen voor de totaliteit van de privé-huurwoningen en in welke mate bijkomend overleg met de gewestelijke overheden vereist was.

De Raad van State heeft thans bevestigd dat de federale overheid bevoegd is om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed. De problematiek van de burgerrechtelijke sancties op het niet-nakomen van deze verplichtingen zal uiteraard ook het voorwerp uitmaken van het overleg met de gewesten.

De minister nam overigens nota van het verzoek van de heer Verherstraeten om — wat de bepaling van de minimale normen betreft — de lat aanvankelijk niet te hoog te leggen doch hierbij eerder progressief te werk te gaan.

Wat de uiteenzetting van de heer Lozie betreft bevestigt de minister dat, in uitvoering van wat in het regeerakkoord staat vermeld in verband met de conclusies die uit het Algemeen Verslag over de armoede moeten worden getrokken, ondertussen ook in verder constructief overleg maatregelen worden voorbereid om de uithuiszettingen te reglementeren en in elk geval te humaniseren.

Wat artikel 23 van de Grondwet betreft gaat de minister ervan uit dat de realisatie van het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting niet alleen gebeurt via de private huurreglementering in het Burgerlijk Wetboek. Andere maatregelen zijn minstens even belangrijk, zoniet nog belangrijker.

Hij verwijst naar het huisvestings- en welzijnsbeleid van gewesten en gemeenschappen, fiscale maatregelen, maatregelen met betrekking tot de inkomen uit arbeid of vervangingsinkomens, allerlei steun- of ondersteuningsmaatregelen, enz. De minister voegt eraan toe dat wanneer hij stelt dat ter zake getracht wordt het vroeger bereikte evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en huurders te respecteren, dit wel exclusief betrekking heeft op de regeling van de relatie huurder-verhuurder in het Burgerlijk Wetboek. Zolang bijkomende circuits niet in staat zijn het surplus van de vraag naar huurwoningen te voldoen mogen investeringen in private huurwoningen en in de renovatie daarvan niet ontmoedigd worden, maar moeten ze integendeel gestimuleerd worden.

Aan de vrije huurprijsbepaling wordt inderdaad niet geraakt, doch terzelfdertijd zijn ook correctiemechanismen ingebouwd. Hierbij verwijst de minister naar de mogelijkheid voor de rechter om een vermindering van de huurprijs toe te staan wanneer er

afin de rendre l'habitation conforme aux critères minimaux; aux dispositions par lesquelles l'abus des contrats successifs de courte durée assortis chaque fois d'un loyer plus élevé, soit avec le même preneur, soit avec un autre preneur après préavis de la part du bailleur, est rendu impossible; à la possibilité — peut-être sous-exploitée — pour le preneur de demander une diminution du loyer tous les trois ans lorsqu'il peut invoquer des circonstances objectives extraordinaires à cet égard; à l'interdiction de réclamer un loyer pendant l'exécution des travaux sur la base d'un contrat de rénovation pour un bien qui ne répond pas encore aux critères minimaux.

Le ministre confirme que les exigences minimales valent également en ce qui concerne la location de chambres à des étrangers, à des demandeurs d'asile ou à des étrangers en situation illégale qui y ont leur résidence principale. Il estime par ailleurs qu'il est préférable de réaliser la rénovation du centre urbain et le brassage social dans le cadre de la politique régionale du logement que par la législation sur les loyers privés.

M. Beaufays a confirmé que le projet actuel est, entre autres, le résultat d'une discussion approfondie entre toutes les parties concernées. Le ministre tiendra compte de l'accord obtenu au sein de la commission d'évaluation à l'occasion de l'élaboration de l'arrêté royal qui déterminera les conditions minimales. La concertation entre les régions et le législateur fédéral à ce propos garantit le maintien de cet équilibre. Le ministre a constaté que l'on souhaite une réduction de l'indemnité à payer par le bailleur lorsque celui-ci donne un congé non-motivé et que le preneur donne un contre-préavis. Il s'agit cependant d'une indemnité forfaitaire, accordé dans le cas d'une résiliation anticipative d'un contrat d'une durée normale de 9 ans. Dans ce cas il faut choisir entre l'indemnité forfaitaire pour le preneur et le risque d'un rendement réduit en dernier lieu pour le bailleur. Le ministre estime que l'article qui devra éviter l'abus des augmentations des loyers en cas des contrats successifs de courte durée avec d'autres preneurs peut parfaitement être mis en pratique. De plus, il faut également tenir compte de l'article 1728*quater* du Code civil qui prévoit un délai de 5 ans à ce propos. Il confirme que le gouvernement veillera à ce que la philosophie de la réglementation soit respectée dans ce domaine.

Le ministre ne partage pas l'avis de M. Van Belle qui craint que la loi en projet ne provoque des distorsions sur le marché locatif.

A l'heure actuelle, le marché est relativement stable. Il convient toutefois de tenter de résoudre le problème sérieux que posent les logements de piètre qualité.

werken moeten worden uitgevoerd om de woning te doen beantwoorden aan de minimale vereisten, de bepalingen waardoor het misbruik van opeenvolgende contracten van korte duur met telkens een hogere huurprijs, hetzij met dezelfde huurder, hetzij met een andere huurder na opzeg door de verhuurder, onmogelijk wordt gemaakt, de misschien onderbenutte mogelijkheid voor de huurder om elke drie jaar een vermindering van de huurprijs te vragen wanneer hij ter zake objectieve buitengewone omstandigheden kan inroepen en het verbod huur te vragen tijdens de uitvoering van de werken op basis van een renovatiecontract voor een goed dat nog niet beantwoordt aan de minimale vereisten.

De minister bevestigt dat de minimale vereisten ook gelden voor de kamerverhuur aan vreemdelingen, asielzoekers of illegalen wanneer die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Anderzijds meent hij dat het realiseren van de stadskernvernieuwing en van de sociale mix beter via het gewestelijk huisvestingsbeleid wordt gerealiseerd dan via de private huurwetgeving.

De heer Beaufays heeft bevestigd dat het thans voorliggende ontwerp onder meer het resultaat is van grondig overleg met alle betrokken partijen. De minister zal ook rekening houden met het akkoord dat binnen de evaluatiecommissie werd bereikt naar aanleiding van de uitwerking van het koninklijk besluit dat de minimumvoorraarden zal vastleggen. Het overleg tussen de gewesten en de federale wetgever op dit stuk staat garant voor het behoud van dat evenwicht. De minister heeft vastgesteld dat wordt aangestuurd op een vermindering van de vergoeding die de verhuurder moet betalen wanneer hij de overeenkomst zonder geldige reden opzegt en de huurder een tegenopzegging betekent. Het betreft evenwel een forfaitaire vergoeding, die moet worden toegekend wanneer een huurovereenkomst met een normale duur van 9 jaar vroegtijdig wordt beëindigd. In dat geval moet worden gekozen tussen de forfaitaire vergoeding voor de huurder en het gevaar voor een verminderd rendement in laatste instantie voor de verhuurder. De minister is de mening toegedaan dat het artikel dat moet voorkomen dat de huur abusievelijk wordt verhoogd bij een opeenvolging van huurovereenkomsten van korte duur gesloten met diverse huurders, perfect kan worden toegepast. Bovendien moet ook rekening worden gehouden met artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek, dat op dit stuk voorziet in een termijn van 5 jaar. Hij bevestigt dat de regering erop zal toezien dat het opzet van de regelgeving terzake zal worden nageleefd.

De minister is het niet eens met de heer Van Belle die vreest voor marktverstoringen als gevolg van deze wet.

De markt is op dit ogenblik relatief stabiel. Wel is er het belangrijke vraagstuk van de woningen van lage kwaliteit dat moet worden aangepakt.

Le ministre estime que le fait que désormais l'indexation ne sera plus possible que si le bail est écrit, répond à la tendance générale qui consiste, dans l'intérêt de la sécurité juridique, à exiger de plus en plus que les baux soient constatés par un écrit.

En ce qui concerne l'objet des sociétés à finalité sociale, le ministre renvoie aux dispositions légales en la matière et aux travaux préparatoires dont est issue la loi du 13 avril 1995 qui, pour ce qui concerne les SFS, est entrée en vigueur le 1^{er} juillet de cette année.

Le ministre marque son accord sur la suggestion de M. Delathouwer de s'efforcer de respecter une certaine simultanéité en ce qui concerne l'entrée en vigueur de la loi et de l'arrêté royal relatif aux normes de qualité minimales. Cela implique que la concertation avec les régions devra intervenir à brève échéance.

Il confirme également que la continuité de la législation relative aux loyers est assurée et que, comme l'a déclaré M. Delathouwer, les dispositions de la loi de 1991 sont également applicables aux baux qui ont été prorogés en vertu de la loi du 1^{er} décembre 1995.

En ce qui concerne les statistiques, le ministre constate que la grande diversité des contrats et la durée relativement courte pendant laquelle les habitations sont effectivement occupées font qu'il est très difficile de collecter des chiffres précis, sans que cela représente un surcroît de travail administratif. Il est évident que si l'enregistrement des baux à loyers était informatisé, on pourrait se servir de ces données.

*
* * *

Pour clore la discussion générale, *M. Van Belle* propose d'entendre les associations de propriétaires et des experts sur le projet à l'examen.

Il rappelle ce qui avait été convenu lors de l'examen du projet qui allait devenir la loi du 1^{er} décembre 1995 relative aux loyers.

Plusieurs membres appuient cette proposition. D'autres font observer que la commission a encore d'autres propositions de loi à examiner et que des auditions pourront être organisées ultérieurement dans un cadre général. Ils demandent que les travaux ne soient pas retardés.

La proposition est rejetée par 7 voix contre 4.

IV. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Dat indexering voortaan slechts mogelijk zal zijn als de huurovereenkomst schriftelijk is overeengekomen, beantwoordt volgens de minister aan de algemene tendens om steeds meer, in het belang van de rechtzekerheid, schriftelijke contracten te vereisen.

Wat de vraag naar het doel van de vennootschappen met een sociaal oogmerk betreft, verwijst de minister naar de wettelijke voorschriften terzake (inonderheid artikel 164bis van de vennootschappengeswet) en naar de parlementaire voorbereiding van de wet van 13 april 1995 die, wat de VSO's betreft, op 1 juli van dit jaar in werking is getreden.

De minister gaat akkoord met de suggestie van de heer Delathouwer een zekere gelijktijdigheid na te streven wat de inwerkingtreding van de wet en van het koninklijk besluit betreffende de minimale kwaliteitsnormen betreft. Dat brengt met zich mee dat het overleg met de gewesten daarover op korte termijn zal moeten plaatsvinden.

Hij bevestigt tevens dat de continuïteit in de huurwetgeving verzekerd is en dat, zoals de heer Delathouwer heeft gesteld, de bepalingen van de wet van 1991 ook van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die ingevolge de wet van 1 december 1995 met een jaar zijn verlengd.

Wat de statistische informatie betreft, constateert de minister dat de grote verscheidenheid aan contracten en de relatief korte tijd gedurende welke huurwoningen effectief worden betrokken het zeer moeilijk maken om zonder zware administratieve belasting de precieze cijfers te verzamelen. Het ligt voor de hand dat mocht de registratie van de huurovereenkomsten geïnformatiseerd zijn daar gebruik zou kunnen worden van gemaakt.

*
* * *

Tot besluit van de algemene besprekking stelt *de heer Van Belle* voor om met name de eigenaarsverenigingen en deskundigen over dit ontwerp te horen.

Hij herinnert aan de afspraak die werd gemaakt naar aanleiding van de besprekking van het ontwerp dat de huurwet van 1 december 1995 geworden is.

Verscheidene leden steunen dit voorstel. Anderen wijzen erop dat nog wetsvoorstellen bij de commissie aanhangig zijn en dat op een later tijdstip in een algemeen kader hoorzittingen kunnen worden gehouden. Zij wensen dat de werkzaamheden nu niet worden vertraagd.

Het voorstel wordt verworpen met 7 tegen 4 stemmen.

IV. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot besprekking en wordt eenparig aangenomen.

La commission décide d'apporter au texte un certain nombre de corrections d'ordre légistique et linguistique.

Art. 2

Les communes, les CPAS, les associations sans but lucratif, les établissements d'utilité publique ou les sociétés à finalité sociale peuvent sous-louer le bien qu'ils louent à une ou plusieurs personnes, à condition notamment que ces personnes soient démunies ou se trouvent dans une situation sociale difficile.

M. Borin demande comment doit être appréciée la situation du candidat sous-locataire. Fait-on en l'occurrence référence aux définitions des missions des CPAS? Le juge définira-t-il concrètement ces notions précitées au moment où il tranchera les différends qui auront surgi à ce sujet entre les parties? Le preneur peut-il être déclaré responsable d'une erreur d'appréciation de la situation du sous-locataire?

Le ministre confirme que le cas échéant, le juge devra décider concrètement si la résiliation demandée par le bailleur en raison du non-respect d'une des conditions par le preneur ou le sous-locataire est justifiée. S'il s'agit d'un bail conclu avec une agence de location sociale, le juge tiendra compte de l'ensemble des sous-locataires pour évaluer la gravité du manquement.

M. Bourgeois estime que la disposition répond à un réel besoin. Il plaide pour que les personnes morales qui sous-loueront fixent des critères objectifs pour la sélection de leurs sous-locataires. Il estime que les régions ont un rôle à jouer dans cette matière et suggère que le ministre aborde cette question dans le cadre de la concertation avec les régions.

En ce qui concerne la terminologie utilisée, l'intervenant fait observer que les mots néerlandais « behartenswaardige sociale situatie » ne correspondent pas entièrement aux termes « situation sociale difficile » utilisés dans le texte français.

Le ministre mettra l'accent sur l'importance de l'utilisation de critères objectifs dans le cadre de la concertation avec les régions.

En ce qui concerne la terminologie, le ministre précise que les termes français « situation sociale difficile » ont été préférés aux termes « situation digne d'intérêt », qui paraissaient moins judicieux dans le contexte des dispositions en projet.

M. Lozie demande si le ministre peut confirmer que l'autorisation du bailleur, qui est requise pour pouvoir sous-louer le bien, se limite à une autorisation de principe et ne peut dès lors porter sur l'identité des sous-locataires.

Le ministre confirme que c'est bien ainsi que cette disposition doit être interprétée.

De commissie beslist om een aantal verbeteringen van legistieke en taalkundige aard aan de tekst aan te brengen.

Art. 2

Gemeenten, OCMW's, VZW's, instellingen van openbaar nut of vennootschappen met een sociaal oogmerk kunnen het goed dat ze huren aan een of meer personen onderverhuren, op voorwaarde onder meer dat die personen minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden.

De heer Borin vraagt hoe de toestand van de kandidaat-onderhuurder moet worden beoordeeld. Verwijst men hier naar de definities van de opdrachten van de OCMW's? Zal de rechter oordelen over de concrete inhoud van de voormelde begrippen wanneer daaromtrent geschillen rijzen tussen de partijen? Kan de huurder aansprakelijk worden gesteld voor een verkeerde beoordeling van de toestand van de onderhuurder?

De minister bevestigt dat in voorkomend geval de rechter *in concreto* zal moeten beslissen of de ontbinding die de verhuurder vordert wegens het niet vervuld zijn van een van de voorwaarden in hoofde van huurder of onderhuurder gerechtvaardigd is. Betreft het een huurovereenkomst met een sociaal verhankantoor, dan zal de rechter om de ernst van de tekortkoming te beoordelen rekening houden met het geheel van de onderverhuringen die zijn aangegaan.

De heer Bourgeois meent dat de bepaling beantwoordt aan een reële nood. Hij pleit ervoor dat de rechtspersonen die onderverhuren objectieve criteria zouden vastleggen voor de toetreding tot hun huurcontracten. Hier is zijns inziens een taak weggelegd voor de gewesten. De spreker suggereert dat de minister dit aspect op het overleg met de gewesten ter sprake zou brengen.

Met betrekking tot de gebruikte terminologie merkt de spreker op dat het begrip « behartenswaardige sociale situatie » in de Nederlandse tekst niet helemaal overeenstemt met het begrip « situation sociale difficile » in de Franse tekst.

De minister zal op het overleg met de gewesten de aandacht vestigen op het belang van objectieve criteria.

Wat de terminologie betreft, verduidelijkt hij dat de uitdrukking « situation sociale difficile » in de Franse tekst werd verkozen boven het in deze context minder geschikte « situation digne d'intérêt ».

De heer Lozie vraagt of de minister kan bevestigen dat de instemming van de verhuurder die vereist is om het goed te kunnen onderverhuren, beperkt is tot het principe en derhalve geen betrekking heeft op de identiteit van de onderhuurders.

De minister bevestigt dat de bepaling die strekking heeft.

En réponse à une question de M. Van Belle, le ministre confirme par ailleurs que les bailleurs visés en l'occurrence ne peuvent occuper eux-mêmes une partie du bien. Celui-ci doit en effet être entièrement sous-loué.

*
* *

L'article 2 est adopté par 9 voix contre une et 2 abstentions.

Art. 3

Cet article ne donne pas lieu à discussion et est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Art. 3bis (nouveau)

MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 1, Doc. n° 717/2) visant à insérer un article 3bis (nouveau).

M. Barzin souligne qu'en tant que coauteur de la proposition de loi n° 690/1, il souhaite réformer fondamentalement la législation concernant les baux relatifs à la résidence principale, et ce, essentiellement pour deux raisons :

1. il faut simplifier le texte en vue de réduire le nombre de contestations;
2. il faut parvenir à un équilibre entre les droits et obligations du bailleur, d'une part, et ceux du preneur, d'autre part.

L'amendement définit, en un article 1^{er}, le champ d'application de la réforme proposée et précise, à l'alinéa 1^{er} de l'article proposé, que l'accord des parties est requis pour affecter un bien à la résidence principale. L'alinéa 3 prévoit que toute clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification sérieuse.

Le ministre demande le rejet de l'amendement.

Il estime que la loi doit pouvoir être également appliquée aux biens immeubles meublés.

En outre, on ne peut pas laisser aux parties le soin de décider si la loi est d'application ou non. Cela reviendrait à remettre en question la raison d'être de la loi elle-même.

*
* *

L'amendement n° 1 de MM. Barzin et Duquesne, tendant à insérer un article 3bis (nouveau), est rejeté par 8 voix contre 4.

In antwoord op een vraag van de heer Van Belle bevestigt de minister bovendien dat de hier bedoelde huurders zelf niet een deel van het goed kunnen betrekken. Het goed moet geheel worden onderverhuurd.

*
* *

Artikel 2 wordt aangenomen met 9 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Art. 3

Dit artikel geeft geen aanleiding tot besprekking. Het wordt aangenomen met 10 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3bis (nieuw)

De heren Barzin en Duquesne dienen een amendement n° 1 in (Stuk n° 717/2) tot invoeging van een nieuw artikel 3bis.

De heer Barzin legt uit dat hij als medeindiner van het wetsvoorstel n° 690/1 een grondige hervorming naastreeft van de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, en wel hoofdzakelijk om twee redenen :

1. een vereenvoudiging van de tekst, die het aantal betwistingen moet verminderen;
2. het tot stand brengen van een evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de verhuurder enerzijds en de huurder anderzijds.

Het amendement bepaalt het toepassingsgebied van de voorgestelde hervorming in een artikel 1 en stelt in het eerste lid als principe dat de instemming van de beide partijen vereist is om een goed tot hoofdverblijfplaats te bestemmen. In het derde lid wordt bepaald dat elk beding volgens hetwelk het goed niet tot hoofdverblijfplaats mag dienen, met een ernstige verantwoording moet worden gestaafd.

De minister vraagt de verwerping van het amendement.

De wet moet zijns inziens ook kunnen worden toegepast op gemeubileerde onroerende goederen.

Bovenal kan het niet aan de partijen worden overgelaten te bepalen of de wet al dan niet toepasselijk is. Daardoor zou de bestaansreden van de wet zelf in vraag worden gesteld.

*
* *

Amendement n° 1 van de heren Barzin en Duquesne tot invoeging van een nieuw artikel 3bis wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen.

Art. 4

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Art. 5

MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 2, Doc. n° 717/2) tendant à supprimer cet article qui charge le Roi de fixer les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

M. Barzin explique qu'il n'est pas nécessaire d'expliquer dans la loi la portée de l'article 1720 du Code civil, article aux termes duquel le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il appartient au juge de l'appliquer aux cas concrets et de déterminer les exigences requises. L'intervenant craint que la réglementation proposée ne débouche sur de nombreux litiges et n'ait des conséquences regrettables sur une grande partie du marché.

Le ministre demande le maintien de cet article.

Il convient de développer le principe déjà inscrit dans la loi de 1991 et de l'assortir d'une sanction.

Il souligne que les conditions qui seront imposées (en matière de superficie, de hauteur, d'aération, etc.) sont des conditions minimales. Les répercussions de cette mesure sur le marché ne peuvent dès lors être surestimées. L'objectif est d'exclure certaines pratiques abusant de la situation précaire des preneurs. Nombre d'études démontrent que le problème est réel et qu'il ne peut être résolu par les mécanismes du marché. La norme qui sera définie servira du reste utilement l'ensemble du marché, qui saura ainsi à quoi s'en tenir.

M. Barzin demande si la loi peut entrer en vigueur sans que l'arrêté royal prévu à cet article ne soit pris.

Le ministre confirme que la situation actuelle subsiste jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal. Il répète cependant qu'il a l'intention de se concerter immédiatement avec les régions afin de pouvoir prendre l'arrêté royal dès après l'entrée en vigueur de la loi.

M. Van Belle fait remarquer que les petits propriétaires n'auront pas les moyens financiers nécessaires pour adapter leurs logements aux nouvelles exigences.

Le ministre énumère les possibilités qui peuvent leur être offertes. C'est ainsi que les propriétaires pourraient mettre leur logement à la disposition d'une agence immobilière sociale, qui le remettra en état et le sous-louera pour eux. Ils pourront aussi conclure un bail de rénovation.

Art. 4

Dit artikel geeft geen aanleiding tot besprekking en wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5

De heren Barzin en Duquesne dienen een amendement n° 2 in (Stuk n° 717/2) tot weglatting van het artikel, dat de Koning de opdracht geeft de minimale voorwaarden vast te stellen waaraan een goed moet voldoen om te beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De heer Barzin legt uit dat het artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek de verhuurder verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren geen verdere verduidelijking in de wet behoeft. Het komt de rechters toe het op concrete gevallen toe te passen. De spreker vreest dat de voorgestelde regeling tot tal van betwistingen aanleiding zal geven en ongewenste gevolgen zal hebben voor een groot deel van de markt.

De minister vraagt het behoud van het artikel.

Het principe dat reeds in de wet van '91 werd ingeschreven moet nu verder worden uitgewerkt en van een sanctie voorzien.

Hij beklemtoont dat de voorwaarden die zullen worden opgelegd minimale voorwaarden zijn (inzake oppervlakte, hoogte, verluchting, enz.). De weerslag van de maatregel op de markt mag derhalve niet worden overschat. De bedoeling is bepaalde praktijken waarbij van de precaire situatie van de huurder misbruik wordt gebruikt, onmogelijk te maken. Tal van studies tonen aan dat het probleem reëel is en door de markt niet kan worden opgelost. De norm die zal worden vastgesteld zal trouwens voor de hele markt nuttig zijn. De markt zal weten waaraan zich te houden heeft.

De heer Barzin vraagt of de wet in werking kan treden zonder dat het in dit artikel bedoelde koninklijk besluit genomen is.

De minister bevestigt dat de huidige toestand blijft voortbestaan zolang het koninklijk besluit niet in werking is getreden. Hij herhaalt evenwel zijn voorname om onmiddellijk met de gewesten overleg te plegen teneinde het koninklijk besluit kort na de inwerkingtreding van de wet te kunnen nemen.

De heer Van Belle merkt op dat vele kleine eigenaars niet de financiële mogelijkheden zullen hebben om hun woningen aan te passen aan de nieuwe vereisten.

De minister haalt de mogelijkheden aan die hun kunnen worden geboden. De eigenaars zouden hun woning ter beschikking kunnen stellen van een sociaal verhuurkantoor om ze op te knappen en voor hen onder te verhuren. Zij kunnen ook een renovatiecontract sluiten.

M. Vandenbossche demande si le preneur pourrait renoncer à la protection prévue par l'article.

Le ministre répond par la négative. Il s'agit de dispositions ayant un caractère obligatoire.

M. Bourgeois demande si les dispositions sont applicables aux baux en cours.

Le ministre attire l'attention sur l'alinéa 2 actuel de l'article 2 de la section II, aux termes duquel le respect des conditions doit s'apprécier par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur. Cette disposition continuera de s'appliquer sans aucune modification. Le ministre souligne en outre que l'alinéa 1^{er} de l'article 15 rend les dispositions de cet article applicables aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi.

M. Vandenbossche ajoute que, selon lui, les conditions doivent continuer d'être remplies durant le bail.

Le ministre confirme que le preneur conserve par ailleurs les possibilités dont il dispose en vertu du droit commun.

M. Verherstraeten estime que, même s'il s'agit d'un bail en cours, le juge de paix peut, en cas de contestation, se laisser guider par la norme qui sera fixée.

Le ministre partage ce point de vue.

M. Bourgeois présente un *amendement* (n° 43, Doc. n° 717/6) visant à remplacer l'alinéa 1^{er} du texte proposé par une disposition conférant aux régions le pouvoir dévolu au Roi dans le projet.

L'auteur renvoie à la discussion générale. L'amendement est toutefois retiré, étant donné que les régions disposent déjà de la plénitude des compétences en matière de logement. Il est remplacé par l'amendement n° 45 (Doc. n° 717/6) (voir ci-dessous).

Les amendements n°s 11 de MM. *Barzin et Duquesne* (Doc. n° 717/3) et 40 de M. *Beaufays* (Doc. n° 717/5) visent à prévoir explicitement, à la suite de ce qui s'est dit au cours de la discussion générale, que les associations de propriétaires et de locataires doivent être consultées avant que ne soit pris l'arrêté royal visé à l'alinéa 1^{er}. Il est renvoyé à cet égard à l'accord qui s'était dégagé au sein de la commission d'évaluation sur les normes minimales.

Le ministre demande le rejet de l'amendement. Il souscrit au principe, mais fait observer que si l'on ne précise pas qui est consulté et de quelle manière, l'amendement aura plutôt pour effet de compliquer la consultation.

L'alinéa 2 de l'article a trait aux possibilités dont le preneur dispose en droit pour forcer le respect des conditions visées à l'alinéa 1^{er}.

M. Lozie présente un *amendement* (n° 22 — Doc. n° 717/4) visant à remplacer l'alinéa 2.

L'auteur de l'amendement explique que son amendement offre trois possibilités au preneur :

De heer Vandenbossche vraagt of een huurder afstand zou kunnen doen van de bescherming waarin dit artikel voorziet.

De minister antwoordt ontkennend. Het betreft bepalingen van dwingend recht.

De heer Bourgeois vraagt of de bepalingen op de lopende overeenkomsten van toepassing zijn.

De minister vestigt de aandacht op het huidige tweede lid van artikel 2 van afdeling II volgens het welk het vervuld zijn van de voorwaarden moet worden beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt. Die bepaling blijft ongewijzigd van kracht. De minister wijst er bovendien op dat het eerste lid van artikel 15 de bepalingen van dit artikel toepasselijk maakt op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet.

De heer Vandenbossche voegt eraan toe dat zijns inziens de voorwaarden gedurende de huurovereenkomst vervuld moeten blijven.

De minister bevestigt dat de huurder voor het overige de mogelijkheden behoudt waarover hij krachtens het gemene recht beschikt.

De heer Verherstraeten is van oordeel dat zelfs wanneer het een lopend contract betreft, de vrederechter zich bij betwistingen toch kan laten leiden door de norm die zal worden vastgesteld.

De minister is het met die zienswijze eens.

De heer Bourgeois dient een *amendement* n° 43 in (Stuk n° 717/6) ter vervanging van het eerste lid om daarin de bevoegdheid die het ontwerp aan de Koning opdraagt, op te dragen aan de gewesten.

De indiener verwijst naar de algemene bespreking. Het amendement wordt evenwel ingetrokken daar de gewesten reeds ten volle voor de huisvesting bevoegd zijn. Het wordt vervangen door amendement n° 45 (Stuk n° 717/6) (zie verder).

De amendementen n°s 11 van de heren *Barzin en Duquesne* (Stuk n° 717/3) en 40 van de heer *Beaufays* (Stuk n° 717/5) strekken ertoe om in aansluiting op de algemene bespreking uitdrukkelijk te voorzien in een raadpleging van de eigenaars- en huurdersverenigingen vooraleer het in het eerste lid bedoelde koninklijk besluit wordt genomen. Daarbij wordt verwezen naar het akkoord dat binnen de evaluatie-commissie over de minimumnormen werd bereikt.

De minister vraagt de verwerping van het amendement. Hij steunt het principe, maar merkt op dat als niet nader wordt bepaald wie op welke wijze wordt geraadpleegd, het amendement de raadpleging eerder zal bemoeilijken.

Het tweede lid van het artikel heeft betrekking op de mogelijkheden waarover de huurder in rechte beschikt om de naleving van de voorwaarden bedoeld in het eerste lid af te dwingen.

De heer Lozie dient een *amendement* n° 22 in (Stuk n° 717/4) ter vervanging van het tweede lid.

De indiener van het amendement legt uit dat zijn amendement voorziet in drie mogelijkheden voor de huurder :

1. exiger que le bailleur adapte le bien;
2. si le bailleur ne le fait pas,
- a) ou bien faire exécuter les travaux et en prélever le coût sur le loyer,
- b) ou bien mettre fin au bail.

L'intervenant estime qu'il faut faire une distinction entre les conditions minimales prévues à l'article 5, d'une part, et les conditions relatives au confort pour lesquelles un bail de rénovation peut être conclu, d'autre part.

Dans le premier cas, le preneur doit pouvoir exécuter lui-même les travaux nécessaires et en prélever le coût sur le loyer, sans devoir faire appel au juge de paix.

Le ministre craint que cette dernière possibilité n'engendre des abus. Le juge doit en effet pouvoir s'assurer de la nécessité des travaux.

M. Bourgeois demande si l'alinéa 2 de l'article a une portée différente de celle de l'article 1184 du Code civil. Selon lui, la liberté de choix accordée au preneur ne peut être plus large que celle que lui reconnaît le droit commun. Le preneur pourrait, sinon, commettre un abus de droit en exigeant l'exécution de travaux importants non proportionnels à la valeur du logement.

Le ministre explique qu'il existait un doute au sujet de la sanction qui pouvait être appliquée. C'est pourquoi le texte renvoie à l'article 1184. Le bail ne doit donc pas être annulé.

M. Bourgeois estime qu'il ne suffit pas de le préciser dans les travaux préparatoires. C'est pourquoi il présente *les amendements n° 45 et 51* (Doc. n° 717/6) visant à supprimer l'alinéa 2.

Dans le même ordre d'idées, *MM. Barzin et Duquesne* présentent *un amendement* (n° 12 — Doc. n° 717/3) qui vise, d'une part, à prévoir que le preneur ne pourra exiger l'exécution des travaux que pour autant que celle-ci soit possible et, d'autre part, à fixer des critères à l'usage du juge qui doit appliquer l'article 1184 du Code civil dans ce cadre.

Le ministre souligne que le projet prévoit d'autres possibilités pour le bailleur qui éprouve des difficultés financières.

L'amendement n° 13 des mêmes auteurs (Doc. n° 717/3) vise à compléter le texte en prévoyant que le juge fixera le nouveau loyer qui sera exigible à partir de la fin des travaux.

M. Barzin explique que l'équité commande que le bailleur ne reste pas lié par le loyer inférieur qui était demandé avant les travaux.

Le ministre renvoie aux possibilités offertes par les articles 9 et 10 du projet en ce qui concerne l'adaptation du loyer.

M. Barzin fait observer que l'hypothèse n'est pas la même.

L'amendement n° 14 des mêmes auteurs (Doc. n° 717/3) vise à prévoir que les actions visées par

1. eisen dat de verhuurder het goed aanpast;
2. doet de verhuurder dat niet,
- a) ofwel werken laten uitvoeren en de kosten daarvan op het huurgeld inhouden;
- b) ofwel de huurovereenkomst beëindigen.

De spreker is van oordeel dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de minimale voorwaarden bedoeld in artikel 5 enerzijds en de voorwaarden van confort waarvoor een renovatieovereenkomst kan worden gesloten anderzijds.

In het eerste geval moet de huurder de mogelijkheid hebben zelf de noodzakelijke werken uit te voeren en de kosten daarvan op het huurgeld in te houden zonder dat hij een beroep op de vrederechter hoeft te doen.

De minister vreest dat deze laatste mogelijkheid kan aanleiding geven tot misbruiken. De rechter moet op de noodzakelijkheid van de werken controle kunnen uitoefenen.

De heer Bourgeois vraagt of het tweede lid van het artikel een andere draagwijdte heeft dan artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Zijns inziens kan de huurder geen grotere keuzevrijheid krijgen dan die welke het gemene recht hem toekent. Zo niet zou hij rechtsmisbruik kunnen plegen door de uitvoering van belangrijke werken te eisen die niet in verhouding staan tot de waarde van de woning.

De minister verduidelijkt dat twijfel bestond over de sanctie die kon worden toegepast. Vandaar dat de bewoordingen van de tekst verwijzen naar artikel 1184. Het contract hoeft aldus niet nietig te worden verklaard.

De heer Bourgeois meent dat een explicitering in de parlementaire voorbereiding niet volstaat. Hij dient daarom de *amendementen n° 45 en 51* in (Stuk n° 717/6), tot weglatting van het tweede lid.

In dezelfde zin dienen *de heren Barzin en Duquesne* een *amendement n° 12* in (Stuk n° 717/3) dat er enerzijds toe strekt te bepalen dat de huurder maar de uitvoering van de werken kan eisen wanneer die uitvoering mogelijk is en anderzijds criteria aan te reiken voor de rechter die artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek in dit kader moet toepassen.

De minister wijst erop dat het ontwerp in andere mogelijkheden voorziet voor de verhuurder die het financieel moeilijk heeft.

Amendement n° 13 van dezelfde indiener (Stuk n° 717/3) strekt ertoe de tekst aan te vullen. De rechter zal na het einde van de werken een nieuwe huurprijs bepalen.

De heer Barzin legt uit dat billijkheid gebiedt dat de verhuurder niet gebonden blijft door de lagere huurprijs die voor de werken werd gevraagd.

De minister verwijst naar de mogelijkheden die de artikelen 9 en 10 van het ontwerp inzake prijsaanpassing bieden.

De heer Barzin wijst erop dat de hypothese niet dezelfde is.

Amendement n° 14 van dezelfde indiener (Stuk n° 717/3) strekt ertoe te bepalen dat de vorderingen

l'article doivent être intentées par le preneur dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

M. Barzin précise que cet article procède du souci de prévenir tout abus dans le chef du preneur et d'assurer au bailleur la sécurité juridique qui s'impose.

Le ministre estime qu'il peut exister des éléments cachés qui n'apparaissent que plus tard et qui empêchent le preneur d'intenter son action dans les trois mois (ex. : problèmes d'humidité).

MM. Van Belle et Verwilghen présentent un *amendement* (n° 46, Doc. 717/6) visant à ne permettre au locataire que de demander la résiliation du contrat, sauf s'il est lui-même coresponsable de la dégradation du bien.

M. Van Belle explique que l'amendement a pour but d'éviter les abus en proposant une solution de rechange aux dispositions, par trop impératives, du projet.

Le ministre indique que l'hypothèse envisagée relève du droit commun.

M. Bourgeois présente un *amendement* (n° 44, Doc. n° 717/6) visant à compléter cet article.

L'auteur propose, dans le cadre des missions des CPAS, de permettre au bailleur de donner son bien en location au CPAS pour une période minimale de neuf ans et moyennant un loyer fixé en équité par le CPAS. Cet amendement règle la situation du bailleur qui n'est pas en mesure d'engager les dépenses nécessaires à l'exécution des travaux indispensables tout en lui évitant de devoir vendre son bien.

L'intervenant indique que la solution proposée est déjà appliquée par les agences immobilières sociales, qui aident d'ailleurs aussi les intéressés à résoudre les autres problèmes auxquels ils doivent souvent faire face.

Le ministre approuve l'objectif poursuivi par l'amendement, mais pas le caractère obligatoire de l'intervention du CPAS, ni la manière de déterminer le loyer. Il privilégie les initiatives volontaires, y compris les initiatives émanant d'autres personnes morales que les CPAS.

M. Vandeurzen revient sur les questions qu'il avait posées lors de la discussion générale à propos des interférences possibles entre, d'une part, la réglementation fédérale et, d'autre part, les réglementations régionales.

Le ministre répond que le Roi fixera les normes de base et que des arrangements seront pris avec les régions. Il n'en demeure pas moins que, parallèlement aux dispositions en projet, les dispositions d'ordre public promulguées par les régions ou la déclaration d'inhabitabilité faite par un bourgmestre pourront produire leurs effets, conformément aux

bedoeld in het artikel door de huurder moeten worden ingesteld binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De heer Barzin legt uit dat dit artikel is ingegeven door de zorg om misbruik vanwege de huurder te voorkomen en de verhuurder de nodige rechtzekerheid te bieden.

De minister is van oordeel dat er verborgen elementen kunnen zijn die pas later aan het licht komen en die meebrengen dat de huurder zijn vordering niet binnen drie maanden kan instellen (vochtigheidsproblemen bijvoorbeeld).

De heren Van Belle en Verwilghen dienen een *amendement n° 46* in (Stuk n° 717/6) dat ertoe strekt de huurder enkel de mogelijkheid te geven de ontbinding van de overeenkomst te vragen, behalve wanneer hij zelf mee het verval van het goed heeft veroorzaakt.

De heer Van Belle legt uit dat het amendement misbruik wil voorkomen door een alternatief te bieden voor de al te dwingende bepalingen van het ontwerp.

De minister wijst erop dat de bedoelde hypothese onder het gemene recht valt.

De heer Bourgeois dient een *amendement n° 44* in (Stuk n° 717/6) ter aanvulling van het artikel.

De indiener stelt voor in het kader van de taken van de OCMW's de verhuurder de mogelijkheid te geven zijn goed te verhuren aan het OCMW voor minimaal negen jaar tegen een prijs die door het OCMW in billijkheid wordt bepaald. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan situaties waarin de verhuurder zelf niet de financiële inspanningen kan doen ter uitvoering van de noodzakelijke werken en wordt ook voorkomen dat de verhuurder gedwongen wordt zijn pand te verkopen.

De spreker stipt aan dat de voorgestelde mogelijkheid reeds bestaat bij de sociale verhuurkantoren die overigens ook de betrokkenen bij de andere problemen die zij vaak hebben begeleiden.

De minister is het eens met de strekking van het amendement behalve wat het verplichte karakter van het optreden van het OCMW en de prijsbepaling betreft. Hij geeft de voorkeur aan initiatieven op vrijwillige basis ook door andere rechtspersonen dan de OCMW's.

De heer Vandeurzen brengt de vragen in herinnering die hij tijdens de algemene besprekking heeft gesteld met betrekking tot mogelijke interferenties tussen de federale regelgeving enerzijds en de gewestelijke regelgeving anderzijds.

De minister antwoordt daarop dat de Koning basismodellen zal vaststellen en dat met de gewesten afspraken zullen worden gemaakt. Dat neemt niet weg dat, parallel met de bepalingen van het ontwerp, met name de bepalingen van openbare orde die de gewesten uitvaardigen, of een onbewoonbaarverklaring door de burgemeester, uitwerking kunnen heb-

dispositions du droit commun en la matière, sur les relations contractuelles nouées entre les parties.

*
* *

L'amendement n° 40 de M. Beaufays est retiré.

L'amendement n° 2 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 8 voix contre 4 et une abstention.

L'amendement n° 11 des mêmes auteurs est rejeté par 7 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'amendement n° 45 de M. Bourgeois est rejeté par 8 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 51 de M. Bourgeois est rejeté par 6 voix contre 3 et 6 abstentions.

L'amendement n° 22 de M. Lozie est rejeté par 11 voix contre une et 3 abstentions.

Les amendements n° 46 de MM. Van Belle et Verwilghen et n°s 12, 13 et 14 de MM. Barzin et Duquesne sont successivement rejetés par 11 voix contre 4.

L'amendement n° 44 de M. Bourgeois est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 5 est adopté sans modification par 9 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. 6

Cet article modifie les dispositions de la loi en ce qui concerne le congé pour occupation personnelle.

Il prévoit en outre la possibilité pour le preneur de notifier un « contre-préavis » et règle de manière plus stricte les baux de courte durée.

Cet article instaure également les baux à vie et fixe enfin une règle visant à fixer de manière uniforme la date de prise de cours des congés, qui peuvent être notifiés à tout moment.

MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 3, Doc. n° 717/2) visant à remplacer le système du bail légal de neuf ans par un bail légal de trois ans. M. Barzin renvoie à la justification circonscrite de son amendement.

Le ministre fait observer que l'optique de cet amendement est tout à fait différente de celle du projet. En cas de baux de trois ans, le loyer peut être revu tous les trois ans, ce qui est source d'insécurité, laquelle est incompatible avec l'équilibre recherché par la législation sur les loyers.

ben op de contractuele relaties tussen de partijen, volgens de gemeenrechtelijke beginselen terzake.

*
* *

Amendement n° 40 van de heer Beaufays wordt ingetrokken.

Amendement n° 2 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 11 van dezelfde indieners wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen en 4 onthoudingen.

Amendement n° 45 van de heer Bourgeois wordt verworpen met 8 tegen 3 stemmen en 3 onthoudingen.

Amendement n° 51 van de heer Bourgeois wordt verworpen met 6 tegen 3 stemmen en 6 onthoudingen.

Amendement n° 22 van de heer Lozie wordt verworpen met 11 tegen 1 stem en 3 onthoudingen.

De amendementen n°s 46 van de heren Van Belle en Verwilghen en 12, 13 en 14 van de heren Barzin en Duquesne worden achtereenvolgens verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Amendement n° 44 van de heer Bourgeois wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 5 wordt ongewijzigd aangenomen met 9 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 6

Dit artikel wijzigt de bepalingen van de wet met betrekking tot de opzegging wegens persoonlijke bewoning.

Voorts wordt de mogelijkheid ingevoerd dat de huurder een « tegenopzegging » geeft en worden de huurovereenkomsten van korte duur strikter gereeld.

Het artikel voert tevens de huurovereenkomst voor het leven in en legt ten slotte een regel vast om de ingangsdatum van de opzeggingen, die op ieder tijdstip kunnen gegeven worden, op een vormige wijze te bepalen.

De heren Barzin en Duquesne dienen amendement n° 3 in (Stuk n° 717/2) dat ertoe strekt het systeem van de wettelijke huurovereenkomsten van negen jaar te vervangen door het principe van de overeenkomsten voor drie jaar. De heer Barzin verwijst naar de omstandige verantwoording van zijn amendement.

De minister antwoordt dat dit amendement van een totaal andere zienswijze uitgaat dan het ontwerp. Bij huurcontracten van drie jaar is er om de drie jaar een herziening van de huur mogelijk. Dat creëert een onzekerheid die strijdig is met het evenwicht dat in de huurwetgeving wordt nastreefd.

Le ministre estime en outre que l'augmentation des possibilités de préavis prévue par l'amendement donnerait souvent matière à contestation dans la pratique.

L'amendement n° 15 des mêmes auteurs (Doc. n° 717/3) n'est pas non plus acceptable. MM. Barzin et Duquesne proposent de permettre la prorogation, d'une année chaque fois, des baux qui n'ont pas été résiliés après neuf ans.

Le ministre estime que des prorogations d'une année chaque fois portent atteinte à la sécurité en matière de logement. La cadence normale des baux 3-6-9 permet par contre d'assurer cette sécurité.

L'amendement n° 23 de M. Lozie (Doc. n° 717/4) part du principe que tous les baux sont conclus pour une durée indéterminée et qu'ils ne peuvent être résiliés que pour des motifs précis, admis par le législateur.

Le ministre fait observer que d'après les constatations de la commission d'évaluation, le régime actuel en matière de durée des baux ne suscite pas de difficultés. Il souhaite maintenir ce régime, qui s'inscrit dans le droit fil de la tradition en matière de baux.

1° à 6°*quater*

Les *amendements n°s 24 à 33* de M. Lozie (Doc. n° 717/4) s'inscrivent dans le droit fil de l'amendement n° 23 dont l'auteur a déjà précisé la portée. L'auteur les justifie successivement.

L'amendement n° 24 tend à limiter la possibilité de mettre fin au bail pour usage propre. Le renoncement sera permis que si le bailleur a l'intention de faire occuper le bien par des parents jusqu'au deuxième degré.

A peine de nullité, le congé devra mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur (amendement n° 25).

Le locataire aura la possibilité de vérifier si le bien est réellement occupé par la personne désignée (amendement n° 26).

Le bailleur peut également renoncer par contrat à sa faculté de mettre fin au bail. Dans ce cas, le bail précisera la durée de cette renonciation et, à défaut, il sera censé conclu pour la durée de vie du preneur (amendement n° 27).

Le rapporteur fait sienne la suggestion formulée par l'amendement n° 25.

La simple formalité qui consisterait à joindre immédiatement la preuve du lien de parenté peut prévenir nombre de contestations ultérieures.

M. Laeremans estime, lui aussi, qu'il convient de mentionner l'identité du membre de la famille. En

De minister is tevens van oordeel dat de uitbreiding van de opzegmogelijkheden die in het amendement wordt voorzien in de praktijk vaak tot betwisting zal leiden.

Het *amendement n° 15* van dezelfde auteurs (Stuk n° 717/3) kan evenmin worden aanvaard. De heren Barzin en Duquesne stellen voor om de mogelijkheid open te laten dat huurcontracten die na negen jaar niet werden opgezegd, telkens met één jaar worden verlengd.

De minister meent dat verlengingen met telkens één jaar de woonzekerheid aantasten. Het normale ritme van de 3-6-9 contracten kan die zekerheid wel verschaffen.

In *amendement n° 23* van *de heer Lozie* (Stuk n° 717/4) wordt ervan uitgegaan dat alle huurovereenkomsten van onbepaalde duur zijn en dat zij slechts om bepaalde, door de wetgever erkende redenen, kunnen opgezegd worden.

De minister merkt op dat de huidige regeling betreffende de duur van de huurovereenkomsten volgens de bevindingen van de evaluatiecommissie geen moeilijkheden oplevert. Hij wenst deze regeling, die aansluit bij een traditie inzake huurovereenkomsten, te behouden.

1° tot 6°*quater*

De *amendementen n°s 24 tot 33* van *de heer Lozie* (Stuk n° 717/4) sluiten aan bij het hoger toegelichte amendement n° 23 en worden door de indiener achterenvolgens verantwoord.

Amendement n° 24 beperkt de mogelijkheid tot opzegging van bewoning wegens eigen gebruik, tot de familieleden in de tweede graad.

Bovendien moet de opzegging in dat geval op strafte van nietigheid de identiteit vermelden van de persoon die het goed zal betrekken en de graad van verwantschap opgeven (amendement n° 25).

De huurder krijgt de mogelijkheid om te controlesieren of het goed wel effectief door de aangewezen persoon wordt betrokken (amendement n° 26).

De verhuurder kan ook contractueel afzien van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen. In dat geval vermeldt de overeenkomst voor welke duur van dat recht wordt afgezien. Bij ontstentenis hiervan wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor de duur van het leven van de huurder (amendement n° 27).

De rapporteur treedt de suggestie die in amendement n° 25 gedaan wordt bij.

De eenvoudige formaliteit die erin zou bestaan dat het bewijs van verwantschap onmiddellijk wordt bijgevoegd, kan heel wat latere betwistingen voorkomen.

Ook *de heer Laeremans* is van mening dat de identiteit van het familielid moet opgegeven worden, al-

revanche, il considère qu'il est exagéré de sanctionner le non respect de cette disposition par une nullité.

Le ministre ne tient pas à modifier le projet sur ce point. Il prévoit d'ailleurs déjà que le preneur peut demander la preuve du lien de parenté. Le ministre ne comprend cependant pas pour quelle raison le projet procéderait d'une hypothèse de méfiance.

Dans la pratique, le lien de parenté ne fera généralement pas l'objet d'une contestation. Il lui semble dès lors superflu de devoir apporter cette preuve de façon systématique.

Les amendements suivants de M. Lozie ont trait aux travaux de rénovation.

L'amendement n° 28 dispose que le bailleur qui ne peut invoquer de circonstance exceptionnelle pour ne pas effectuer les travaux convenus dans les conditions et le délai prévus doit payer une indemnité.

L'amendement n° 29 a trait à la planification des travaux de rénovation.

L'amendement n° 30 fixe le délai dans lequel les travaux de rénovation doivent être effectués.

Les amendements n°s 31, 32 et 33 précisent les modalités à respecter pour entamer, effectuer et terminer les travaux de rénovation.

Le ministre répète que ces amendements ne peuvent être acceptés du fait qu'ils procèdent d'une autre approche du bail à loyer. Il souligne cependant que nombre de points spécifiques prévus dans ces amendements figurent également dans le projet.

Le gouvernement présente un amendement (n° 52 — Doc. n° 717/6) tendant à reformuler le 5°.

Cet amendement ne modifie rien quant au fond de la disposition, mais tend à mieux exprimer les intentions du gouvernement.

M. Vandebossche constate qu'il existe un certain nombre de différences au niveau de la terminologie entre le texte du projet à l'examen et celui de l'amendement. Il en infère que l'amendement tend bel et bien à modifier la disposition quant au fond. C'est ainsi que, par exemple, le terme « donner congé » est remplacé par le terme « mettre fin ». L'intervenant fait observer qu'il s'écoule au moins six mois entre la notification du congé et le moment où le bail prend fin.

M. Borin se pose également des questions au sujet de cet amendement qui, à ses yeux, ne précise pas du tout la portée du texte.

Le ministre explique que la *ratio legis* de cette disposition réside dans le fait qu'elle garantit la sécurité de logement pendant au moins une année.

Le ministre constate que les critiques formulées à l'égard de son amendement sont fondées et décide par conséquent de le retirer.

leen acht hij het overdreven om aan een miskenning van die bepaling een nietigheidssanctie te verbinden.

De minister wenst het ontwerp op dit punt niet te wijzigen. De ontwerptekst bepaalt reeds dat de huurder kan vragen dat het bewijs van verwantschap zou worden voorgelegd.

Hij ziet echter niet in waarom het ontwerp van de hypothese van wantrouwen zou uitgaan. In de praktijk zal de verwantschap meestal geen punt van秉twisting zijn en het lijkt bijgevolg overbodig om dit bewijs systematisch te doen bijbrengen.

De volgende amendementen van de heer Lozie handelen over de renovatiewerken.

Amendement n° 28 bepaalt dat de verhuurder, die geen buitengewone omstandigheden kan inroepen om de afgesproken renovatiewerken niet uit te voeren, binnen de gestelde termijn en voorwaarden een vergoeding dient te betalen.

Amendement n° 29 betreft de planning van de renovatiewerken.

Amendement n° 30 bepaalt de termijnen waarbinnen de renovatiewerken moeten uitgevoerd worden.

De amendementen n°s 31, 32, 33 betreffen de wijze waarop de renovatiewerken aangevat, uitgevoerd en beëindigd moeten worden.

De minister herhaalt dat deze amendementen niet kunnen aanvaard worden omdat ze uitgaan van een andere benadering van de huurovereenkomst. Hij wijst er niettemin op dat tal van specifieke punten die in de amendementen worden aangebracht ook in het ontwerp staan.

De regering dient amendement n° 52 in (Stuk n° 717/6) dat het 5° herschrijft.

Het amendement wijzigt niets ten gronde maar herformuleert de tekst om beter de bedoeling van de regering weer te geven.

De heer Vandebossche stelt een aantal terminologische verschillen vast tussen de ontwerptekst en het amendement. Daaruit leidt hij af dat het amendement wel een wijziging ten gronde aanbrengt. Zo wordt bijvoorbeeld de term « opzegging » vervangen door de term « beëindiging ». De spreker merkt op dat er minstens een periode van 6 maanden ligt tussen het tijdstip van de opzegging en dat van de beëindiging van de huurovereenkomst.

Ook *de heer Borin* heeft vragen bij het regeringsamendement dat de tekst zijs inziens niet verduidelijkt.

De minister legt uit dat de *ratio legis* van deze bepaling bestaat in het waarborgen van woonzekerheid gedurende ten minste één jaar.

De minister stelt vast dat de kritiek die op het amendement werd gegeven terecht is en hij besluit bijgevolg om het in te trekken.

7°

Le 7° concerne le « contre-préavis » du preneur. *M. Lozie* présente un *amendement n° 34* (Doc. n° 727/4). Dans la logique des amendements n° 23 et suivants (voir ci-dessus), il est proposé dans cet amendement de supprimer le 7°.

M. Barzin présente l'*amendement n° 16* (Doc. n° 717/3). Cet amendement dispose que les circonstances exceptionnelles, telles qu'indiquées dans l'article 11 de la section II, ne peuvent plus être invoquées dans le cas où c'est le preneur qui a résilié le bail.

Le ministre répond que l'application de l'article 11 suppose toujours une intervention du juge de paix à défaut d'accord entre les parties. Le juge devra apprécier si, dans ce cas particulier, le contre-préavis a rendu impossible le recours à l'article 11.

Les deux parties devront pouvoir présenter leurs arguments. Le ministre préfère cette solution prudente à une interdiction générale de recourir dans ces conditions à la possibilité de prorogation exceptionnelle.

MM. Barzin et Duquesne présentent l'*amendement n° 17* (Doc. n° 717/3) qui introduit une réglementation financière du contre-préavis dans le sens où l'indemnité de préavis due par le bailleur est diminuée du montant du loyer pour les mois restant à courir entre la date d'échéance signifiée par le preneur et celle qui avait été prévue par le bailleur.

Pour le preneur, ceci ne change pas grand chose à part le fait qu'il échappe au risque de payer deux fois le loyer (pour les mois qu'il devait encore payer ainsi que le loyer d'une nouvelle habitation).

L'amendement n° 41 (Doc. n° 717/5) de *M. Beauvais* a la même portée.

Le ministre répond que le cas visé ici concerne la résiliation non motivée de la part du bailleur.

Ceci occasionne des frais supplémentaires inattendus pour le preneur. Il estime qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le preneur a trouvé une solution.

Il s'agit en l'occurrence d'un choix entre l'indemnité du preneur et la rentabilité pour le bailleur.

8°

Dans leur *amendement n° 18* (Doc. n° 717/3), *MM. Barzin et Duquesne* proposent de supprimer les mots « qu'une seule fois ». Les contrats en question doivent pouvoir être prorogés plus d'une fois tant que la durée maximale de trois ans, qui est celle des contrats de courte durée, n'est pas dépassée. Cette restriction ne tient pas compte de nombreuses situations se rencontrant dans la pratique, dans lesquel-

7°

Het 7° betreft de « tegenopzegging » van de huurder. *De heer Lozie* dient *amendement n° 34* in (Stuk n° 727/4). Aansluitend bij de logica van het amendement n° 23 en volgende (zie hoger) wordt in dit amendement voorgesteld om het 7° te laten wegvalLEN.

De heer Barzin dient *amendement n° 16* in (Stuk n° 717/3). Het bepaalt dat er geen uitzonderlijke omstandigheden (zoals opgegeven in artikel 11 van afdeling II) meer kunnen ingeroepen worden als de huurder zelf de overeenkomst heeft opgezegd.

De minister antwoordt dat een toepassing van artikel 11 steeds een tussenkomst van de vrederechter veronderstelt bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen. De rechter zal moeten apprécier of in dat particulier geval de tegenopzegging het beroep op artikel 11 onmogelijk heeft gemaakt.

Beide partijen zullen hun argumenten kunnen voorleggen. De minister verkiest deze voorzichtige oplossing boven een algemeen verbod om in die omstandigheden een beroep te doen op de mogelijkheid tot uitzonderlijke verlenging.

De heren Barzin en Duquesne dienen *amendement n° 17* (Stuk n° 717/3) in dat een financiële regeling van de tegenopzegging invoert in de zin dat de opzeggingsvergoeding die door de verhuurder verschuldigd is, verminderd wordt met het bedrag van de huur voor de resterende maanden, tussen de door de huurder betekende vervaldag en die welke door de verhuurder werd bepaald.

Voor de huurder verandert dit niet veel behalve het feit dat hij ontsnapt aan het risico om tweemaal huur te moeten betalen (voor de maanden die hij nog moet betalen alsmede de huur voor een nieuwe woning).

Het amendement n° 41 (Stuk n° 717/5) van *de heer Beauvais* heeft dezelfde draagwijdte.

De minister antwoordt dat het geval dat hier geviseerd wordt de niet-gemotiveerde opzegging vanwege de verhuurder betreft.

Dit veroorzaakt onverwachte, supplementaire kosten voor de huurder. Hij meent dat het niet billijk zou zijn om de schadevergoeding te verminderen omdat de huurder zelf een oplossing heeft gevonden.

Het gaat ter zake om een keuze tussen de schadevergoeding van de huurder en de rentabiliteit van de verhuurder.

8°

In het *amendement n° 18* (Stuk n° 717/3) stellen de *heren Barzin en Duquesne* voor om de woorden « slechts eenmaal » weg te laten.

Zolang de maximumduur van 3 jaar voor de korte contracten niet overschreden wordt kan er geen bezwaar zijn om die contracten meer dan eenmaal te verlengen. Deze beperking houdt geen rekening met tal van praktijksituaties waarin een tweede of derde

les une seconde ou troisième prorogation se justifie pour des raisons externes (cf. la justification écrite).

M. Beaufays présente un *amendement* (n° 42, Doc. n° 717/5) ayant le même objet. Il importe peu au législateur que les parties prorogent une ou plusieurs fois leur contrat de bail initial dans les trois ans, tant que les conditions du bail initial, en particulier le montant du loyer, ne sont pas modifiées. Cette disposition ne compromet pas la protection du locataire.

Le ministre estime que la faculté de proroger un contrat de courte durée doit rester limitée, ainsi que le prévoit le projet. C'est là peut-être une attitude rigide, mais tout autre régime risque de poser des problèmes, étant donné qu'il rompt avec la logique interne du système. Il est également incontestable que toute prorogation crée des attentes dans le chef du preneur. Si l'on limite les possibilités à ce niveau, la situation sera claire et les parties pourront prendre leurs précautions lors de la conclusion du bail.

9°

Le 9° de cet article concerne le bail à vie. Ce bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

MM. Van Belle et Verwilghen s'opposent au rétablissement du bail à vie (*amendement* n° 47, Doc. n° 717/6). Ils estiment que c'est à juste titre qu'en 1991, le législateur a supprimé ce type de bail.

Le bail à vie confère à un droit personnel de location tous les avantages liés à un droit réel d'usage et d'habitation ou d'usufruit.

Cette démarche n'est pas souhaitable, et ce, pour les raisons suivantes :

- on créerait ainsi une confusion entre les notions de droit réel et de droit personnel : un droit personnel acquerrait, sur de trop nombreux plans, les mêmes conséquences qu'un droit réel;

- on créerait un déséquilibre entre le locataire, qui bénéficierait de tous les avantages liés à ce droit réel sans avoir la moindre obligation, et le propriétaire-bailleur, qui perdrait toute jouissance tout en conservant toutes les obligations réelles incombant au propriétaire.

Il serait préférable d'instaurer un droit réel qui serait, au choix des parties, un droit d'usage et d'habitation ou un droit d'usufruit.

M. Verherstraeten demande si les baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur du projet à l'examen sont nuls.

Le ministre répond par la négative et renvoie à l'article 13 du projet.

Il répond à *M. Van Belle* que le bail conclu pour la vie a été accueilli favorablement par la Fédération des notaires.

M. Verherstraeten demande si en cas de congé donné par écrit, la règle en vigueur est celle basée sur

verlenging om externe redenen verantwoord is (cf. schriftelijke verantwoording).

De heer Beaufays heeft *amendement* n° 42 ingediend met dezelfde strekking (Stuk n° 717/5). Het is voor de wetgever van weinig belang of de partijen hun oorspronkelijke huurovereenkomst binnen de drie jaar eenmaal of meermaals verlengen, zolang de voorwaarden, en in het bijzonder de huurprijs, van de initiële overeenkomst maar niet gewijzigd worden. De bescherming van de huurder komt hierdoor niet in het gedrang.

De minister meent dat de mogelijkheid tot verlenging van een kort contract moet beperkt blijven, zoals in het ontwerp wordt voorzien. Dit lijkt misschien een rigide houding maar elke andere regeling kan problemen scheppen omdat ze breekt met de interne logica van het systeem. Feit is ook dat elke verlenging verwachtingen creëert bij de huurder. Als de mogelijkheden op dit vlak beperkt worden is de toestand duidelijk en kunnen de partijen bij het afsluiten van de overeenkomst hun voorzorgen nemen.

9°

Het 9° van dit artikel betreft de huurovereenkomst voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder.

De heren Van Belle en Verwilghen verzettent zich tegen de herinvoering van de huurovereenkomst voor het leven (*amendement* n° 47, Stuk n° 717/6). In 1991 heeft de wetgever deze mogelijkheid terecht laten wegvalLEN, zo menen ze.

De huurovereenkomst voor het leven plant al de voordelen van een zakelijk recht van gebruik en bewoning of van vruchtgebruik over in een persoonlijk recht van huur.

Om een dubbele reden is zulks niet wenselijk :

- er wordt verwarring geschapen tussen de begrippen zakelijk en persoonlijk recht : men zou aan een persoonlijk recht al teveel gevolgen van een zakelijk recht toekennen;

- er wordt een onevenwicht geschapen tussen de huurder die alle voordelen van dat zakelijk recht geniet doch geen enkele daaraan gekoppelde verplichting en de verhuurder-eigenaar die alle genot verliest doch wel de volledige zakelijke verplichtingen als eigenaar overhoudt.

Een betere oplossing bestaat in het vestigen van een zakelijk recht, naar keuze van partijen hetzij van een vruchtgebruik.

De heer Verherstraeten vraagt of de huurovereenkomsten voor het leven die voor de inwerkingtreding van deze wet werden afgesloten, nietig zijn.

De minister antwoordt van niet en verwijst naar artikel 13 van het ontwerp.

Hij antwoordt aan *de heer Van Belle* dat de huurovereenkomst voor het leven gunstig onthaald werd door de federatie van notarissen.

De heer Verherstraeten stelt de vraag of bij de opzegging per brief de verzendingsregel (de maand

la date d'expédition (le mois du congé est celui au cours duquel il a été expédié) ou bien celle se basant sur la réception (le congé est censé avoir pris cours au moment où le preneur en prend connaissance).

Le ministre répond que c'est la règle basée sur la date de réception qui s'applique. Dans le cas contraire, on pourrait imaginer que le congé (donné en fin de mois) ait déjà pris cours au moment où le preneur en prend connaissance.

*
* *

Les amendements n°s 3 et 15 de M. Barzin et Duquesne sont rejetés successivement par 11 voix contre 4.

Les amendements n°s 23 et 24 de M. Lozie sont rejetés successivement par 14 voix contre une.

L'amendement n° 25 de M. Lozie est rejeté par 8 voix contre une et 6 abstentions.

L'amendement n° 26 de M. Lozie est rejeté par 10 voix contre une et 4 abstentions.

L'amendement n° 28 de M. Lozie est rejeté par 12 voix contre une et 2 abstentions.

L'amendement n° 27 de M. Lozie est rejeté par 10 voix contre une et 4 abstentions.

L'amendement n° 29 de M. Lozie est rejeté par 12 voix contre une et 2 abstentions.

L'amendement n° 30 de M. Lozie est rejeté par 10 voix contre une et 4 abstentions.

Les amendements n°s 31 et 32 de M. Lozie sont rejetés successivement par 12 voix contre une et 2 abstentions.

Les amendements n°s 33 et 34 de M. Lozie sont rejetés successivement par 10 voix contre une et 4 abstentions.

Les amendements n°s 16 et 17 de MM. Barzin et Duquesne sont rejetés successivement par 9 voix contre 4 et une abstention.

Les amendements n°s 41 et 42 de M. Beaufays sont retirés.

L'amendement n° 18 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

L'amendement n° 47 de MM. Van Belle et Verwilghen est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'article 6 est adopté sans modification par 9 voix contre 4 et une abstention.

Art. 7

Cet article ne donne pas lieu à discussion et est adopté par 13 voix et 4 abstentions.

van de opzegging is de maand van de verzending) dan wel de ontvangstregel (de opzegging wordt geacht te zijn gegeven op het ogenblik dat de huurder er kennis van neemt) geldt.

De minister antwoordt dat de ontvangstregel geldt. Zoniet zou de huurder zich in de situatie kunnen bevinden dat de opzegging (gegeven op het einde van de maand) reeds zou zijn ingegaan op het ogenblik dat hij er kennis van neemt.

*
* *

De amendementen n°s 3 en 15 van de heren Barzin en Duquesne worden achtereenvolgens verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

De amendementen n°s 23 en 24 van de heer Lozie worden achtereenvolgens verworpen met 14 tegen 1 stem.

Het amendement n° 25 van de heer Lozie wordt verworpen met 8 tegen 1 stem en 6 onthoudingen.

Het amendement n° 26 van de heer Lozie wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 4 onthoudingen.

Het amendement n° 28 van de heer Lozie wordt verworpen met 12 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Het amendement n° 27 van de heer Lozie wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 4 onthoudingen.

Het amendement n° 29 van de heer Lozie wordt verworpen met 12 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Het amendement n° 30 van de heer Lozie wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 4 onthoudingen.

De amendementen n°s 31 en 32 van de heer Lozie worden achtereenvolgens verworpen met 12 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

De amendementen n°s 33 en 34 van de heer Lozie worden achtereenvolgens verworpen met 10 tegen 1 stem en 4 onthoudingen.

De amendementen n°s 16 en 17 van de heren Barzin en Duquesne worden achtereenvolgens verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen n°s 41 en 42 van de heer Beaufays worden ingetrokken.

Amendement n° 18 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 47 van de heren Van Belle en Verwilghen wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen.

Artikel 6 wordt ongewijzigd aangenomen met 9 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 7

Dit artikel geeft geen aanleiding tot besprekking en wordt aangenomen met 13 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 8

MM. Barzin et Duquesne présentent un *amendement* (n° 4, Doc. n° 717/2) concernant l'effet rétroactif de la demande d'indexation.

M. Barzin estime qu'un délai de trois mois pour demander l'indexation est, dans certains cas, trop court. L'amendement vise à remplacer le délai de trois mois par un délai de douze mois.

La législation actuelle prévoit en outre que les sommes payées en trop par le preneur à la suite d'une demande d'indexation peuvent être récupérées jusqu'à la cinquième année précédant la demande.

Cette discrimination est illogique. L'amendement vise à ramener ce délai de cinq à deux ans.

L'amendement n° 19, en ordre subsidiaire, du même auteur (Doc. n° 717/6) vise à supprimer les mots « et à condition que le bail ait été conclu par écrit ». M. Barzin ne comprend pas pourquoi il faut imposer un écrit en la matière.

De nombreux baux sont encore conclus verbalement et il serait injustifié de les sanctionner (par la non-indexation automatique).

Le ministre répond que l'article 10A de la loi du 29 décembre 1983 disposait déjà que pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, une adaptation du loyer au coût de la vie pouvait s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1984 et, au cours des années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation du loyer.

Si ces loyers ont été adaptés à une autre date, il ne conviendrait plus que le juge les modifie aujourd'hui, douze ans plus tard.

Le principe selon lequel l'adaptation du loyer au coût de la vie appliquée injustement peut être récupérée avec effet rétroactif de cinq ans, était déjà inscrit dans la loi, lui aussi. La longueur de ce délai devait avoir un effet dissuasif.

M. Barzin constate que certains éléments de la réponse du ministre figurent également dans l'amendement. Cet amendement visait également à coordonner les textes existants.

En ce qui concerne le fait de favoriser le bail écrit, le ministre répond que la justification écrite est acceptée par tous les rouages de la société.

*
* * *

Les amendements n°s 4 et 19 de *MM. Barzin et Duquesne* sont rejetés successivement par 11 voix contre 4.

L'article 8 est adopté sans modification par 11 voix et 4 abstentions.

Art. 8

De heren Barzin en Duquesne dienen *amendement n° 4* in (Stuk n° 712/2) betreffende de terugwerkende kracht van het verzoek tot indexering.

De heer Barzin is van oordeel dat een periode van 3 maanden om de indexering te vragen in sommige omstandigheden te kort is. In het amendement wordt voorgesteld om de woorden « 3 maanden » te vervangen door « 12 maanden ».

Daarentegen bepaalt de huidige wet dat de huurder die ingevolge een verzoek tot indexering teveel heeft betaald, de bedragen kan terugvorderen over een periode van vijf jaar.

Dit is een onlogische discriminatie. In het amendement wordt voorgesteld om die termijn van 5 tot 2 jaar terug te brengen.

Het *amendement n° 19*, in subsidiaire orde, van dezelfde auteur (Stuk n° 717/6), beoogt de weglatting van de woorden « en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten ». De heer Barzin begrijpt niet waarom inzake huur een geschrift moet opgelegd worden.

Heel wat huurcontracten worden nog mondeling afgesloten en het is dan ook niet verantwoord om daar een sanctie (niet-automatische indexering) aan te verbinden.

De minister antwoordt dat artikel 10A van de wet van 29 december 1983 reeds bepaalde dat voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 gesloten waren, een indexering kon toegepast worden vanaf 1 januari 1984, en gedurende de volgende jaren op de verjaardag van de huuraanpassing.

Indien die huurprijzen op een andere datum werden aangepast dan moet de rechter dit thans, na 12 jaar niet meer wijzigen.

Het principe dat de recuperatie van de ten onrechte toegepaste indexering met een terugwerkende kracht van 5 jaar kan gerecupereerd worden, stond ook reeds in de wet. Het was de bedoeling dat die lange termijn ontradend zou werken.

De heer Barzin stelt vast dat sommige elementen uit het antwoord van de minister ook in het amendement vermeld worden. Dit amendement had tevens de bedoeling om de bestaande teksten te coördineren.

Wat het bevoordelen van de schriftelijke overeenkomst betreft antwoordt *de minister* dat het schriftelijk bewijs in alle geledingen van de maatschappij aanvaard wordt.

*
* * *

De *amendementen n°s 4 en 19* van *de heren Barzin en Duquesne* worden achtereenvolgens verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Artikel 8 wordt ongewijzigd aangenomen met 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 9

Cet article concerne notamment la révision du loyer sur la base de travaux de rénovation.

Les travaux effectués dans le but de mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires de l'article 2 de la loi sur les baux à loyer ne peuvent toutefois être pris en compte.

M. Borin demande de quelle manière une augmentation de la valeur locative peut être constatée. Quels éléments le juge doit-il prendre en considération?

Le ministre renvoie à la jurisprudence qui se base sur un certain nombre de points de référence. Il recommande, à ce propos, la lecture de l'ouvrage *Le Bail de résidence principale, cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991* de G. Benoit, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre.

Le ministre renvoie plus particulièrement aux pages 228 à 232 de ce manuel.

M. Lozie constate que cette disposition peut s'avérer préjudiciable dans le cas de rénovations opérées dans des centres urbains. On constate fréquemment qu'après que les villes ont réalisé des travaux de rénovation, les premiers habitants quittent les quartiers rénovés en raison de la hausse exorbitante des loyers.

M. Laeremans formule des critiques au sujet de la disposition qui prévoit que le bailleur qui conclut des baux successifs de courte durée (par exemple, avec des étudiants ou des travailleurs étrangers qui ne séjournent que temporairement en Belgique), est tenu de maintenir le loyer au niveau du premier loyer exigible. Qu'adviendra-t-il si, dans le cas du premier loyer, il s'agissait d'un « prix d'amis »?

Le ministre fait d'abord observer que cette règle ne s'applique que si c'est le bailleur qui donne congé. L'objectif est de limiter la conclusion de baux de courte durée.

Ces baux constituent en effet une exception aux règles générales et offrent en outre la possibilité de contourner un certain nombre de mesures visant à protéger le locataire.

M. Vandebossche demande comment un locataire peut avoir accès aux informations nécessaires (le montant du loyer et la durée du bail précédent) pour pouvoir appliquer cet article.

Le ministre répond que le locataire doit s'adresser au bureau de l'enregistrement.

L'amendement n° 5 (Doc. n° 717/2) de MM. Barzin et Duquesne vise à remplacer l'ensemble de l'article.

M. Barzin estime en effet qu'il convient de respecter autant que possible la liberté contractuelle, même dans cette matière.

L'amendement n° 20, en ordre subsidiaire (Doc. n° 717/3) concerne le cas du bailleur qui fait procéder à des travaux au cours du premier triennat afin

Art. 9

Dit artikel handelt onder meer over de huurprijs-herziening ingevolge de uitvoering van verbeterings-werken.

De werken die werden uitgevoerd om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van artikel 2 van de woninghuurwet, moeten echter buiten beschouwing worden gelaten.

De heer Borin wenst te vernemen hoe kan vastgesteld worden of de huurwaarde verhoogd is. Met welke elementen dient de rechter rekening te houden.

De minister verwijst naar de rechtspraak die een aantal referentiepunten gebruikt. Hij beveelt in dit verband de lectuur aan van het boek van G. Benoit, P. Jadoul en M. Vanwijck-Alexandre, « *Le bail de résidence principale, cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991* ».

De minister verwijst in het bijzonder naar de bladzijden 228 tot 232 van dit handboek.

De heer Lozie stelt vast dat deze bepaling nadelijk kan uitvallen in het geval van stadskernvernieuwing. Vaak wordt vastgesteld dat de stedelijke renovatiewerken tot gevolg hebben dat de oorspronkelijke bewoners weggaan omdat de huurprijzen te sterk stijgen.

De heer Laeremans heeft kritiek bij het voorschrift dat de verhuurder, die opeenvolgend korte contracten sluit (bijvoorbeeld met studenten of met buitenlandse werknemers die hier slechts tijdelijk verblijven) gebonden is aan de prijs die bij de eerste huurovereenkomst wordt vastgelegd. Wat indien het toevallig om een « vriendenprijsje » ging?

De minister merkt allereerst op dat de regeling alleen geldt in het geval dat de verhuurder zelf de overeenkomst opzegt. Het is de bedoeling om het afsluiten van korte contracten te beperken.

Die contracten vormen immers een uitzondering op de algemene regels en bieden bovendien de mogelijkheid om een aantal maatregelen die ter bescherming van de huurder werden ingebouwd, te ontwijken.

De heer Vandebossche wenst te vernemen hoe een huurder aan de gegevens kan geraken die hij nodig heeft om dit artikel te kunnen toepassen, met name de huurprijs en de duur van de vorige overeenkomst.

De minister antwoordt dat de huurder zich moet wenden tot het registratiekantoor.

Het amendement n° 5 (Stuk n° 717/2) van de heren Barzin en Duquesne beoogt de vervanging van het volledige artikel. De heer Barzin legt uit dat in zijn opinie de contractvrijheid zoveel mogelijk moet gerespecteerd worden, ook in deze materie.

Amendement n° 20, in ondergeschikte orde (Stuk n° 717/3) betreft het geval van de verhuurder die tijdens de eerste periode van drie jaar, werken laat

d'améliorer l'état du bien donné en location, de manière à ce qu'il réponde aux normes minimales.

Le bailleur doit avoir la possibilité de revoir le montant du loyer au cours du premier triennat. Les auteurs de l'amendement estiment qu'une telle interdiction sanctionne les efforts consentis par le propriétaire au lieu de les récompenser.

Le ministre réplique que le projet aborde la question sous un autre angle.

Le bailleur doit savoir qu'il ne peut donner en location un bien ne répondant pas aux normes minimales. S'il conclut tout de même un bail, fût-ce à un prix réduit, ce prix sera contraignant, même après les travaux d'amélioration. La location de logements en mauvais état est ainsi découragée.

M. Barzin commente ensuite l'amendement n° 21 (Doc. n° 717/3).

La disposition selon laquelle le loyer dans les contrats de courte durée ne peut être augmenté pendant neuf années, exception faite d'une adaptation à l'index, soustrait les loyers à l'évolution des mécanismes du marché.

De prime abord, cette situation ne semble pas favorable au preneur parce que le bailleur tentera dès le début d'augmenter artificiellement le loyer. En outre, de telles dispositions entraîneront une baisse de l'offre de logements, du fait que les investissements régresseront dans la construction de logements, ce qui augmentera encore la pression sur les loyers. La disposition proposée ne paraît dès lors pas opportune.

Le ministre répond que cet article doit, lui aussi, cadrer avec la philosophie générale du projet.

Dans le régime normal, un bail a une durée de 9 ans. S'il est possible d'y déroger, la loi vise à éviter que les dérogations n'interviennent qu'à des fins purement spéculatives.

M. Beaufays soutient la thèse du ministre mais fait néanmoins observer que le preneur aura du mal à vérifier s'il y a eu une augmentation du loyer. Il craint que cette disposition, qui suppose pas mal de connaissance et de maturité dans le chef du preneur, ne soit pas appliquée dans la pratique.

M. Lozie partage cette analyse. Il propose dès lors que le preneur puisse disposer d'un certain délai, par exemple six mois, pour effectuer les recherches nécessaires (amendement n° 35 de *M. Lozie*, Doc. n° 717/4).

Le ministre estime que l'amendement de *M. Lozie* va bien au-delà d'une simple contestation du loyer de baux de courte durée, étant donné qu'il permet dans tous les cas au locataire de contester le loyer après six mois d'occupation. Une telle disposition risque de donner lieu à bon nombre de conflits. Le texte du projet est plus limité et vise uniquement à lutter contre toute démarche spéculative de la part du bailleur par le biais des baux de courte durée.

uitvoeren om de staat van het gehuurde goed te verbeteren, zodat het zou voldoen aan de minimumnormen.

De verhuurder moet de mogelijkheden hebben om de huurprijs in de eerste drie jaar te herzien. De auteurs van het amendement zijn van oordeel dat een dergelijk verbod de inspanningen van de verhuurder bestraft in de plaats van ze te belonen.

De minister antwoordt dat het ontwerp vanuit een andere invalshoek vertrekt.

De verhuurder moet weten dat hij een goed dat niet aan de minimumnormen voldoet, niet mag verhuren. Indien hij toch een huurovereenkomst afsluit, zij het tegen een verlaagde prijs, dan is die prijs bindend, ook na de verbeteringswerken. In die zin wordt de verhuur van woningen die zich in een slechte staat bevinden, ontmoedigd.

De heer Barzin licht vervolgens het amendement n° 21 (Stuk n° 717/3) toe.

De bepaling dat de huurprijs van de korte contracten gedurende negen jaar niet mag verhoogd worden, op de aanpassing aan de index na, onttrekt de huurprijzen aan de evolutie van de marktmechanismen.

Dat lijkt in eerste instantie geen goede zaak te zijn voor de huurder zelf omdat de verhuurder zal trachten om de huurprijs van bij het begin kunstmatig hoog te stellen. Dergelijke bepalingen leiden er bovendien toe dat het aanbod aan woningen zal dalen omdat de investeringen in de woningbouw zullen teruglopen, wat een bijkomende druk op de prijs zal veroorzaken. De voorgestelde bepaling lijkt daarom niet opportuin.

De minister antwoordt dat ook dit artikel moet gekaderd worden in de algemene filosofie van het ontwerp.

Het normale regime is dat van een huurcontract voor negen jaar. Het is mogelijk om daar van af te wijken maar de wet beoogt te vermijden dat zulks om zuiver speculatieve redenen zou gebeuren.

De heer Beaufays steunt de stelling van de minister maar merkt niettemin op dat het voor de huurder niet eenvoudig zal zijn om na te gaan of er geen huurprijsverhoging heeft plaatsgevonden. Hij vreest dat deze bepaling, die heel wat kennis en mondigheid van de huurder veronderstelt, in de praktijk niet zal toegepast worden.

De heer Lozie deelt deze mening. Hij stelt dan ook voor dat de huurder over een zekere tijd zou beschikken om de nodige opzoeken te doen, bijvoorbeeld 6 maanden (amendement n° 35 van de heer Lozie, Stuk n° 717/4).

De minister meent dat het amendement van *de heer Lozie* veel verder gaat dan een betwisting over de huurprijs van korte contracten. Dit amendement biedt de huurder steeds de mogelijkheid om na 6 maanden bewoning, de huurprijs te betwisten. Een dergelijke bepaling riskeert heel wat geschillen uit te lokken. De ontwerptekst is veel beperkter en beoogt enkel speculatie vanwege de verhuurder, door middel van korte termijncontracten, tegen te gaan.

M. Lozie décide de retirer l'amendement n° 35.

L'amendement n° 48 de MM. Van Belle et Verwilghen tend à supprimer le 3^e de la disposition en projet. M. Van Belle renvoie à la justification écrite de son amendement, qui corrobore les arguments avancés par M. Barzin.

*
* *

Les amendements n° 5 et n° 20 de MM. Barzin et Duquesne sont successivement rejetés par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 21 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'amendement n° 48 de MM. Van Belle et Verwilghen est rejeté par 10 voix contre 5.

L'article 9 est adopté, sans modification, par 11 voix contre 3 et une abstention.

Art. 10

MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 6 — Doc. n° 717/2) concernant les engagements relatifs aux travaux exécutés par le locataire ou le bailleur après la conclusion du bail. Les parties doivent convenir par écrit à ce sujet.

M. Barzin constate que l'article en projet prévoit déjà bon nombre de précautions sur ce point et décide de retirer son amendement.

L'article est adopté par 13 voix contre 2.

Art. 11

MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 7 — Doc. n° 717/2). M. Barzin estime, à l'instar du ministre, qu'il est préférable de remplacer les termes « la date de transcription de l'acte authentique » par les termes « la date de la passation de l'acte authentique. »

La transcription peut intervenir immédiatement ou quelques semaines, voire quelques mois, après la passation de l'acte.

L'acquéreur n'est en outre pas informé de cette date.

M. Barzin propose toutefois de se référer en outre à la date de l'enregistrement de l'acte sous seing privé.

Un acte de cession sous seing privé qui est enregistré, offre également l'avantage d'être dûment daté.

De heer Lozie beslist amendement n° 35 in te trekken.

Het amendement n° 48 van de heren Van Belle en Verwilghen stelt de weglatting van het 3^e van de ontworpen bepalingen voor. De heer Van Belle verwijst naar de schriftelijke verantwoording bij zijn amendement, die aansluit bij de argumenten die reeds door de heer Barzin werden naar voren gebracht.

*
* *

De amendementen n°s 5 en 20 van de heren Barzin en Duquesne, worden achtereenvolgens verworpen met 11 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement n° 21 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen.

Het amendement n° 48 van de heren Van Belle en Verwilghen wordt verworpen met 10 tegen 5 stemmen.

Artikel 9 wordt ongewijzigd aangenomen met 11 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Art. 10

De heren Barzin en Duquesne dienen amendement n° 6 in (Stuk n° 717/2). Het heeft betrekking op de verbintenis aangaande de werken die door de huurder of de verhuurder na de inhurneming worden uitgevoerd. De afspraken hieromtrent moeten schriftelijk worden vastgelegd.

De heer Barzin stelt vast dat het ontwerpartikel op dit punt reeds heel wat voorzorgen neemt en hij besluit om zijn amendement in te trekken.

Het artikel wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Art. 11

De heren Barzin en Duquesne dienen amendement n° 7 in (Stuk n° 717/2). De heer Barzin is het met de minister eens dat de « datum van overschrijving van de authentieke akte » beter vervangen wordt door de woorden « de datum van het verlijden van de authentieke akte ».

De overschrijving kan onmiddellijk, maar ook enige tijd later of zelfs maanden na het verlijden van de authentieke akte plaatsvinden.

Bovendien wordt de verkrijger niet van deze datum op de hoogte gesteld.

De heer Barzin stelt evenwel voor dat daarnaast ook de datum van de registratie van de onderhandse akte als referentiepunt zou genomen worden.

Een onderhandse akte van overdracht die geregistreerd wordt biedt eveneens het voordeel van een vaste dagtekening.

En outre, cet enregistrement peut déjà avoir eu lieu un certain temps avant la passation de l'acte, ce qui est à l'avantage de l'acquéreur.

Le ministre ne croit pas que le texte proposé par M. Barzin constitue une amélioration. Il souligne tout d'abord que le compromis de vente peut être résilié de commun accord.

Le texte proposé dans le projet part des droits du locataire et tend à assurer la plus grande sécurité juridique possible.

On est parti du point de vue que toute vente donne lieu à la passation d'un acte authentique. La date de transcription de l'acte authentique est évidemment établie mais est moins pertinente étant donné que la date de la transcription dépend dans une large mesure de la volonté de l'acquéreur.

M. Lozie présente un amendement (n° 36 — Doc. n° 717/4) s'inscrivant dans le cadre de la logique des autres amendements qui ont été commentés lors de la discussion des articles précédents.

*
* * *

L'amendement n° 7 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 10 voix contre 4 et une abstention.

L'amendement n° 36 de M. Lozie est rejeté par 10 voix contre 1 et 4 abstentions.

L'article est adopté, sans modification, par 11 voix et 4 abstentions.

Art. 12

M. Giet présente un amendement (n° 39, Doc. n° 717/5) visant à permettre au locataire, qu'un litige oppose au bailleur, de verser le loyer dû sur un compte spécial ouvert à cet effet.

Le ministre répond qu'il n'a pas d'objection à cette façon de procéder, qui est la simple application de l'*exceptio non adimulti contractus*.

Aussi demande-t-il s'il est bien nécessaire de l'inscrire dans la loi. La jurisprudence ne pose pas de problème sur ce plan.

M. Giet fait observer que la jurisprudence n'est pas uniforme. Il renvoie à ce propos à l'arrêt de la cour de cassation du 6 mars 1986 (Pas. I, 1986, p. 849). L'immobilisation des loyers constitue pourtant un moyen très approprié pour obliger le bailleur, par exemple, à effectuer ou à financer des travaux d'amélioration indispensables dans l'habitation.

Le ministre rappelle que la loi n'exclut pas cette solution. Il préfère toutefois que celle-ci demeure une possibilité et ne devienne pas une obligation légale.

Le locataire peut donc demander, à l'audience d'introduction, l'autorisation de verser le montant des loyers sur un compte spécial.

Bovendien kan die registratie reeds een hele tijd vóór het verlijden van de akte plaatsgevonden hebben, wat de verkrijger ten goede kan komen.

De minister gelooft niet dat de door de heer Barzin voorgestelde tekst een verbetering inhoudt. Hij merkt allereerst op dat het verkoopcompromis met wederzijds akkoord kan ontbonden worden.

De tekst die in het ontwerp wordt voorgesteld vertrekt van de rechten van de huurder en beoogt de grootst mogelijke rechtszekerheid.

Er werd uitgegaan van het gegeven dat elke verkoop aanleiding geeft tot het verlijden van een authentieke akte. De datum van registratie van de authentieke akte staat uiteraard vast maar is minder relevant aangezien het ogenblik van de registratie in belangrijke mate afhangt van de wil van de verkrijger.

De heer Lozie dient amendement n° 36 in (Stuk n° 717/4). Het amendement kadert in de logica van de andere amendementen die bij de besprekking van de vorige artikelen werden toegelicht.

*
* * *

Het amendement n° 7 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Het amendement n° 36 van de heer Lozie wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 4 onthoudingen.

Het artikel wordt ongewijzigd aangenomen met 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 12

De heer Giet dient amendement n° 39 in (Stuk n° 717/5) dat in de mogelijkheid voorziet dat de huurder, naar aanleiding van een geschil met de verhuurder, de verschuldigde huur op een speciaal daartoe geopende rekening stort.

De minister antwoordt dat hij geen bezwaar heeft tegen deze handelswijze, die een gewone toepassing inhoudt van de « *exceptio non adimulti contractus* ».

Hij stelt daarom de vraag of dit wel in de wet moet ingeschreven worden. De rechtspraak heeft hier geen moeilijkheden mee.

De heer Giet merkt op dat er ook rechtspraak in de andere zin is (zie met name het arrest van het Hof van Cassatie van 6 maart 1986, Pas. I, 1986, 849). Het blokkeren van de huurgelden is nochtans een zeer geschikt middel om bijvoorbeeld fundamentele verbeteringswerken aan de woning af te dwingen of om ze te financieren.

De minister herhaalt dat de wet deze oplossing niet verbiedt. Hij kiest er echter voor om deze mogelijkheid open te houden en ze niet wettelijk op te leggen.

De huurder kan dan op de inleidingszitting de toestemming vragen om het bedrag van de huurgelden op een speciale bankrekening te storten.

Après avoir entendu le ministre, M. Giet retire son amendement.

*
* * *

L'article 12 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 12bis

MM. Barzin et Duquesne présentent un *amendement* (n°8) visant à insérer un article 12bis (nouveau) concernant la prorogation, pour circonstances exceptionnelles, d'un bail auquel il est mis fin par l'effet d'un congé, une matière qui est réglée actuellement par l'article 11 de la section II.

Ils proposent de modifier les délais prévus par la loi, le preneur devant demander cette prorogation au plus tard trois mois avant l'expiration du bail.

Etant donné que l'acquéreur d'un logement subit un préjudice du fait de la prorogation pour circonstances exceptionnelles, il doit être informé de cette demande le plus rapidement possible. Le nouveau propriétaire doit recevoir la demande de prorogation dans les quinze jours qui suivent la notification du congé.

Le ministre souligne que le régime actuel ne semble pas poser de problèmes dans la pratique. Il ne voit dès lors pas pourquoi il faudrait modifier cette disposition.

M. Lozie présente un *amendement* (n° 37, Doc. n° 717/4) tendant également à insérer un article 12bis. La proposition de modification de l'article 11 de la section II comporte deux aspects.

D'une part, on élargit la portée du motif pour lequel la prorogation peut être accordée. Celle-ci pourrait être accordée, non seulement en raison du grand âge du preneur, mais également si ce dernier justifie de circonstances exceptionnelles.

D'autre part, il est également tenu compte de la possibilité de réinstaller le locataire dans un autre logement.

M. Lozie explique que cet amendement s'inscrit dans l'optique d'un choix de principe en faveur du droit au logement plutôt que du droit à la sécurité de logement qui est prépondérante dans cette loi sur les loyers.

Le ministre estime que le droit au logement ne doit pas seulement être concrétisé par cette loi. La recherche d'un logement adéquat ne lui semble du reste pas relever des missions du juge de paix. Les CPAS sont mieux placés pour jouer un rôle actif en la matière.

*
* * *

Na deze verklaring van de minister trekt de heer Giet zijn amendement in.

*
* * *

Artikel 12 wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 12bis

De heren Barzin en Duquesne dienen amendement n° 8 in tot invoeging van een artikel 12bis betreffende de verlenging wegens uitzonderlijke omstandigheden van een opgezegde huurovereenkomst, wat thans geregeld wordt in artikel 11 van afdeling II.

Zij stellen voor om de termijnen die in de wet voorgeschreven zijn, te wijzigen. De huurder moet die verlenging uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst vragen. Aangezien de verkrijger van een woning nadeel ondervindt van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, moet hij zo vlug mogelijk van dat verzoek op de hoogte worden gesteld. De nieuwe eigenaar moet een bericht tot verlenging ontvangen binnen vijftien dagen volgend op de opzegging.

De minister zegt dat de huidige regeling in de praktijk geen problemen schijnt te geven. Hij ziet dan ook niet in waarom deze bepaling zou gewijzigd worden.

De heer Lozie dient *amendement* n° 37 in dat eveneens de invoeging beoogt van een artikel 12bis (Stuk n° 717/4).

Het voorstel tot wijziging van artikel 11 van afdeling II betreft twee aspecten. Enerzijds wordt de reden waarvoor de verlenging wordt toegestaan verruimd. Niet alleen de leeftijd, maar buitengewone omstandigheden in het algemeen zouden tot verlening aanleiding moeten kunnen geven.

Anderzijds wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat de huurder kan worden gehuisvest in een andere woning.

De heer Lozie legt uit dat het amendement kadert in een principiële keuze voor het recht op huisvesting, eerder dan voor het recht op woonzekerheid dat in deze huurwet overweegt.

De minister meent dat het recht op huisvesting niet alleen via deze wet dient gerealiseerd te worden. Het zoeken naar een geschikte woning lijkt hem overigens ook geen taak voor de vrederechter. De OCMW's zijn beter geplaatst om hierin een actieve rol te spelen.

*
* * *

M. Lozie retire l'amendement n° 37.

L'amendement n° 8 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 10 voix contre 4 et une abstention.

Art. 12ter

L'article 12ter qui est proposé par *MM. Barzin et Duquesne* (amendement n° 9 — Doc. n° 717/2) prévoit qu'à défaut de règles contraires propres à la Région, les dispositions de la section à l'examen s'appliquent également au logement social.

Le ministre fait observer que ce principe est déjà accepté dans la jurisprudence. Il n'est toutefois pas favorable à ce que cette disposition soit insérée dans la loi, du fait que cela donnerait l'impression que le législateur fédéral veut réglementer le logement social.

L'amendement n° 9 est rejeté par 10 voix contre 4 et une abstention.

Art. 13

Cet article ne donne lieu à aucune observation.
Il est adopté à l'unanimité.

Art. 14

L'amendement n° 49 de MM. Van Belle et Verwilghen (Doc. n° 717/6) prévoit une disposition plus stricte en ce sens que l'autorisation afférente à la sous-location ne doit pas être donnée tacitement, mais explicitement, soit par une autorisation préalable distincte, soit par une autorisation inscrite dans le bail principal.

*
* *

L'amendement n° 49 est rejeté par 10 voix contre 4 et une abstention.

L'article 14 est adopté, sans modification, par 11 voix et 4 abstentions.

Art. 15

L'amendement n° 38 de M. Lozie (Doc. n° 717/4) vise à prévoir des mesures transitoires, qui découlent des amendements que M. Lozie a présentés à d'autres articles.

L'amendement n° 50 de MM. Van Belle et Verwilghen (Doc. n° 717/6) découle également d'amendements présentés antérieurement par ces membres.

*
* *

De heer Lozie trekt het amendement n° 37 in.

Het amendement n° 8 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Art. 12ter

Het artikel 12ter dat door de heren Barzin en Duquesne wordt voorgesteld (amendement n° 9, Stuk n° 717/2) bepaalt dat bij ontstentenis van andersluidende regels die eigen zijn aan het Gewest, de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing zijn op de sociale woningen.

De minister merkt op dat dit principe reeds in de jurisprudentie wordt aanvaard. Hij is er echter geen voorstander van om deze bepaling in de wet op te nemen aangezien zulks de indruk zou wekken dat de federale wetgever de sociale huisvesting zou willen regelen.

Het amendement n° 9 wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Art. 13

Dit artikel geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen.

Art. 14

Het amendement n° 49 van de heren Van Belle en Verwilghen (Stuk n° 717/6) beoogt een strengere tekst in de zin dat de toelating tot onderhuren niet stilzwijgend maar wel uitdrukkelijk moet worden gegeven, hetzij door een afzonderlijke voorafgaande toelating, hetzij door een toelating in de hoofdovereenkomst.

*
* *

Het amendement n° 49 wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 14 wordt ongewijzigd aangenomen met 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 15

Het amendement n° 38 van de heer Lozie (Stuk n° 717/4) stelt overgangsmaatregelen voor die aansluiten bij de amendementen die door de heer Lozie bij de andere artikelen werden ingediend.

Het amendement n° 50 van de heren Van Belle en Verwilghen (Stuk n° 717/6) sluit eveneens aan bij de door deze leden eerder ingediende amendementen.

*
* *

L'amendement n° 38 de M. Lozie est rejeté par 13 voix contre une et une abstention.

L'amendement n° 50 de MM. Van Belle et Verwilghen est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 15 est adopté sans modification par 11 voix et 4 abstentions.

Art. 16 (*nouveau*)

*MM. Barzin et Duquesne présentent un amendement (n° 10, Doc. n° 717/2) tendant à reporter l'entrée en vigueur de cette loi à six mois après sa publication au *Moniteur belge*. Ce délai devrait être mis à profit pour informer le public.*

Le ministre répond que la loi en projet ne modifiera pas fondamentalement la loi sur les loyers. La période d'information proposée par MM. Barzin et Duquesne lui paraît dès lors exagérément longue.

La loi en projet n'est pas non plus un prolongement de la loi adoptée l'année dernière.

Ce problème semble entre-temps avoir été définitivement résolu.

Eu égard à l'importance de la législation sur les loyers en général, cette loi fera cependant l'objet d'une campagne d'information.

L'amendement n° 10 est rejeté par 11 voix contre 4.

*
* *

L'ensemble du projet est adopté, sans modification, par 10 voix contre 4 et une abstention.

Les propositions de loi jointes deviennent dès lors sans objet.

Le rapporteur,

R. LANDUYT

Le président,

M. VERWILGHEN

Het amendement n° 38 van de heer Lozie wordt verworpen met 13 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Het amendement n° 50 van de heren Van Belle en Verwilghen wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 15 wordt ongewijzigd aangenomen met 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 16(*nieuw*)

Het amendement n° 10 van de heren Barzin en Duquesne stelt voor om deze wet pas 6 maanden na de publicatie in het *Staatsblad* in werking te doen treden (Stuk n° 717/2). De tussenliggende periode zou moeten benut worden om het publiek te informeren.

De minister antwoordt dat deze wet geen fundamentele wijzigingen aan het huurrecht aanbrengt en dat de informatieve periode die door de heren Barzin en Duquesne wordt voorgesteld hem daarom overdreven lang lijkt.

Deze wet is evenmin een verlengstuk op de wet die vorig jaar gestemd werd.

Dat probleem schijnt ondertussen afdoende gereeld te zijn.

Gelet op het belang van de huurwetgeving in het algemeen zal er echter ook over deze wet een informatiecampagne gevoerd worden.

Amendement n° 10 wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

*
* *

Het gehele ontwerp wordt ongewijzigd aangenomen met 10 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Dientengevolge vervallen de toegevoegde wetsvoorstellen.

De rapporteur,

De voorzitter,

R. LANDUYT

M. VERWILGHEN