

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

6 NOVEMBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

I. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. DEFRAIGNE
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 120/14)

Article 1^{er} (nouveau).

Faire précéder l'article 1 d'un article 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

» Les devis, marchés ou prix faits pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait ».

Article 1.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1711 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

» Article 1711. — Le louage des choses se subdivise en plusieurs espèces particulières.

» On appelle :

» 1° bail immobilier, le louage des biens immeubles en général;

Voir :

120 (S.E. 1979) : N° 1.

- N° 2 à 13 : Amendements.
- N° 14 : Rapport.
- N° 15 : Amendements.
- N° 16 : Avis du Conseil d'Etat.
- N° 17 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

6 NOVEMBER 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER DEFRAIGNE
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 120/14)

Artikel 1^{er} (nieuw).

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^{er} (nieuw), luidend als volgt :

« Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

» Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen een bepaalde prijs is ook een huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd ».

Artikel 1.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Artikel 1711. — Huur van goederen wordt in verschillende soorten onderverdeeld.

» Genoemd wordt :

» 1° onroerende huur, de huur van onroerende goederen in het algemeen;

Zie :

120 (B.Z. 1979) : N° 1.

- N° 2 tot 13 : Amendementen.
- N° 14 : Verslag.
- N° 15 : Amendementen.
- N° 16 : Advies van de Raad van State.
- N° 17 : Amendementen.

» 2^e bail d'habitation :

» a) le louage des biens immeubles et de leurs dépendances, meubles ou non, destinés au logement, à l'exception des locaux destinés principalement à l'habitation qui font partie d'un ensemble contenant l'établissement commercial, auquel le chapitre II, section IIbis, du présent titre est applicable;

» b) le louage des biens meubles qui garnissent un logement visé au a).

» 3^e bail commercial, le bail défini à l'article 1^{er} de la section IIbis du chapitre II du présent titre;

» 4^e bail à ferme, le bail défini à l'article 1^{er} de la section III du chapitre II du présent titre;

» 5^e bail de bâtiments, le louage d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, à l'exception de ceux qui font l'objet de baux d'habitation, de baux commerciaux ou de baux à ferme;

» 6^e bail à cheptel, le louage d'animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie ».

JUSTIFICATION

Les deux amendements rejoignent l'avis du Conseil d'Etat (Doc. n° 120/16, p. 4). Il importe évidemment de séparer clairement le louage de choses du louage d'ouvrage et de donner à certains types de baux (bail commercial et bail à ferme) une définition caractérisée par la sécurité juridique grâce au renvoi aux dispositions spécifiques du Code civil qui contiennent ces définitions. Par ailleurs, à la différence du Conseil d'Etat, l'auteur des amendements estime que le texte de l'article 1^{er} est opportun dans la mesure où, dans le projet, chaque article contient la modification partielle ou totale d'une disposition du Code civil ou l'insertion dans ce Code de nouvelles dispositions.

Art. 3.

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

« L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu. »

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat a très judicieusement souligné qu'il serait difficile, pour les parties, de deviner lors de la conclusion du bail, quel sera l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'entrée en jouissance de la chose louée. Un très long délai peut en effet s'écouler entre la signature du bail et son entrée en vigueur.

2. — Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Cet amendement doit être mis en corrélation avec ceux proposés pour l'article 18 introduisant un article 1762quinquies (nouveau) dans le Code civil. En effet, s'il est admissible que les dispositions qui traitent du bail d'habitation soient impératives puisqu'il s'agit de la résidence principale du preneur, il n'est pas justifiable que l'article 1728bis qui règle le délicat problème de l'indexation du loyer ne soit pas supplétif de la volonté des parties en dehors de l'hypothèse d'un bail d'habitation. Cette situation est d'autant moins justifiable que la formule dont l'abrogation est supprimée privilégie indûment le preneur qui pourrait invoquer « son profit » pour faire obstacle à l'annulation d'une clause contractuelle.

3. Compléter cet article par un § 5, libellé comme suit :

« § 5. Ces paragraphes ne font pas obstacle à la faculté pour les parties contractantes de lier tout ou partie du montant du loyer au chiffre d'affaires du locataire, lorsqu'il s'agit d'un bail commercial ou d'un contrat emphytéotique. »

» 2^e woninghuur :

» a) de huur van onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, al dan niet gemeubileerd, die voor huisvesting bestemd zijn, met uitzondering van de hoofdzakelijk tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van een geheel dat de handelsinrichting omvat, waarop hoofdstuk II, afdeling IIbis, van deze titel toepasselijk is;

» b) de huur van roerende goederen waarmee een onder a) bedoelde woning gestoffeerd is.

» 3^e handelshuur, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling IIbis van hoofdstuk II van deze titel;

» 4^e pacht, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling III van hoofdstuk II van deze titel;

» 5^e huur van gebouwen, de huur van gebouwde onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, met uitzondering van die waarvoor woninghuur, handelshuur of pacht geldt;

» 6^e veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt ».

VERANTWOORDING

Beide amendementen volgen het advies van de Raad van State (Stuk n° 120/16, blz. 4). Het is uiteraard van belang huur van zaken en huur van werk duidelijk van elkaar te onderscheiden, en aan bepaalde soorten van huur (handelshuur en pacht) een omschrijving te geven die gekenmerkt wordt door rechtszekerheid, dank zij de verwijzing naar specifieke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, waarin die omschrijvingen staan. Overigens acht de auteur van de amendementen in tegenstelling tot de Raad van State de tekst van artikel 1^{er} opportuun, voor zover elk artikel van het ontwerp een bepaling van het Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk wijzigt of nieuwe bepalingen in dit Wetboek invoegt.

Art. 3.

1. — In § 1 het laatste lid vervangen door wat volgt :

« Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten. »

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft er terecht op gewezen dat de partijen bij het afsluiten van de huurovereenkomst moeilijk kunnen raden wat het indexcijfer van de consumptieprijs zal zijn van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurder in het genot gesteld wordt van het gehuurde goed. Tussen de ondertekening en de inwerkingtreding van de huurovereenkomst kan immers zeer veel tijd verlopen.

2. — Paragraaf 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement moet in verband worden gebracht met die welke zijn voorgesteld op artikel 18, waarbij een nieuw artikel 1762quinquies in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd. Men kan immers wel aannemen dat de bepalingen die betrekking hebben op de woninghuur een gebiedend karakter hebben, aangezien het gaat om de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar het is niet te verantwoorden dat artikel 1728bis, dat het netelige probleem van de huurindexering regelt, niet de plaats kan innemen van de wil van de partijen telkens als er geen woninghuur is bedongen. Dat is des te minder te verantwoorden daar de bepaling waarvan de weglating voorgesteld wordt, een onrechtmatig voorrecht voor de huurder is, die « zijn voordeel » zou kunnen inroepen om de vernietiging van een contractuele clausule te verhinderen.

3. Dit artikel aanvullen met een § 5, luidend als volgt :

« § 5. Deze paragrafen beletten niet dat de contracterende partijen de huurprijs geheel of gedeeltelijk kunnen binden aan het omzetcijfer van de huurder, wanneer het om een handels-huurovereenkomst of een erfpacht gaat. »

JUSTIFICATION

Tel qu'il est libellé, l'article 1728bis (nouveau) semble faire obstacle à une formule d'établissement du loyer commercial ou du canon emphytéotique qui est non seulement courante mais également avantageuse pour les deux parties et particulièrement pour le locataire ou l'emphytéote qui a la garantie de ne pas supporter un loyer ou un canon disproportionné par rapport au rendement de son activité commerciale.

Le présent amendement avait été introduit lors de la discussion en commission par le député Grafé. Ce dernier a jugé bon de le retirer (Doc. n° 120/14, p. 23), alors que satisfaction ne lui avait pas été donnée.

Le problème de la révision triennale du loyer commercial est sans rapport avec celui de la liaison du loyer au chiffre d'affaires du commerçant puisqu'il s'agit d'une disposition légale qui demeure d'application grâce au § 1 de l'article 1728bis. L'amendement doit donc être réintroduit et étendu aux contrats emphytéotiques où la formule est très classiquement retenue pour l'établissement du canon.

Il y a lieu de relever que, dans son avis, le Conseil d'Etat estime que la formule prévue par l'amendement n'est pas exclue par le texte proposé par la commission. Toutefois, comme il s'agit d'une formule conventionnelle et non légale, il est préférable de la mentionner expressément.

Art. 4.

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Toutefois, si le loyer englobe des charges forfaitaires, le montant du forfait doit être précisé distinctement. »

JUSTIFICATION

Cet amendement a une double portée : d'une part, il supprime le caractère impératif de l'article 1728ter, lequel ne se justifie que pour le bail d'habitation; d'autre part, il impose l'établissement du montant du forfait lorsque les charges sont forfaitaires. Ce forfait n'est, en effet, pas soumis à l'indexation.

Art. 6.

Au § 1, troisième ligne, supprimer le mot « détaillé ».

JUSTIFICATION

La portée de cet adjectif est ambiguë. Un état des lieux sera-t-il « détaillé » s'il ne mentionne pas tout ce qui compose le bien loué et se limite, ce qui est bien souvent le cas, à indiquer les défauts ou les dégradations. Dans l'ignorance où elles seront de la quantité de détails qui donnera sa valeur à l'état des lieux, les parties peuvent être tentées de recourir systématiquement et à grands frais aux services d'agences immobilières, alors que cela ne serait pas nécessaire.

La sécurité juridique implique donc la suppression de l'adjectif. Puisque l'intention est de ne plus admettre les clauses par lesquelles le locataire reconnaît purement et simplement avoir reçu le bien loué en bon état locatif, il suffit de préciser clairement dans les documents préparatoires ou par déclaration ministérielle que de telles clauses ne correspondent pas à un état des lieux au sens de la loi.

Art. 7.

1. — Au § 1, première ligne, supprimer le mot « détaillé ».

2. — Compléter le même § 1 par ce qui suit :

« sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit ».

3. — Au § 2, première ligne, supprimer le mot « détaillé ».

VERANTWOORDING

Zoals de tekst is voorgesteld belet het nieuw artikel 1728bis blijkbaar dat de handelshuur of de canon vastgesteld wordt op een wijze die niet alleen gebruikelijk is, maar ook voordelig voor de beide partijen en vooral voor de huurder of de erfpachter die de zekerheid krijgt geen huur of canon te moeten betalen welke buiten verhouding is tot de opbrengst van zijn handelsactiviteit.

Het onderhavige amendement werd tijdens de bespreking van het ontwerp in de commissie ingediend door volksvertegenwoordiger Grafé. Laatstgenoemde meende het te moeten intrekken (Stuk n° 120/14, blz. 23) niettegenstaande hij geen voldoening had gekregen.

Het probleem van de driejaarlijkse herziening van de handelshuur houdt geenszins verband met dat van de koppeling van de huurprijs aan het omzetcijfer van de handelaar, aangezien het gaat om een wettelijke bepaling die van toepassing blijft dank zij § 1 van artikel 1728bis. Het amendement moet dus opnieuw worden ingediend en uitgebreid tot de erfpachtovereenkomsten, waarbij die formule zeer regelmatig wordt toegepast om de canon te bepalen.

Er zij op gewezen dat de Raad van State in zijn advies van oordeel is dat de tekst van de commissie de in het amendement bedoelde formule niet uitsluit. Aangezien het echter om een overeengekomen en niet om een wettelijke formule gaat, ware het beter ze uitdrukkelijk te vermelden.

Art. 4.

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. Indien de huurprijs echter vaste lasten omvat, dient het vaste bedrag duidelijk te worden vermeld. »

VERANTWOORDING

Het doel van dit amendement is tweërlei : enerzijds beoogt het de opheffing van het gebiedend karakter van artikel 1728ter, dat slechts verantwoord is voor de woninghuur; anderzijds behelst het de verplichting om het bedrag van de vaste lasten vast te stellen. Dat vaste bedrag moet immers niet geïndexeerd worden.

Art. 6.

In § 1, op de derde regel, het woord « omstandige » weglaten.

VERANTWOORDING

Dit adjectief is dubbelzinnig. Zal een plaatsbeschrijving « omstandig » zijn wanneer daarin niet alles wordt opgesomd waaruit het gehuurde goed bestaat en men zich ertoe beperkt heeft alleen de gebreken en beschadigingen te vermelden, zoals vaak gebeurt? Daar de partijen niet weten hoeveel details er in een plaatsbeschrijving moeten worden opgenomen om die volwaardig te maken, zullen zij misschien geneigd zijn zich stelselmatig en met grote kosten tot een immobilienkantoor te wenden, hoewel zulks niet nodig is.

Omwille van de rechtszekerheid moet dit adjectief dus worden weggelaten. Aangezien het voortaan verboden is bedingen in te voegen waarbij de huurder gewoon erkent dat hij het gehuurde pand in goede staat heeft ontvangen, kan ermee worden volstaan in de parlementaire voorbereiding of via een verklaring van de Minister duidelijk te preciseren dat dergelijke bedingen geen plaatsbeschrijving in de zin van de wet zijn.

Art. 7.

1. — In § 1, op de eerste regel, het woord « omstandige » weglaten.

2. — Dezelfde § 1 aanvullen als volgt :

« tenzij het tegenbewijs wordt geleverd, hetgeen met alle rechtsmiddelen kan geschieden ».

3. — In § 2, op de eerste regel, het woord « omstandige » weglaten.

JUSTIFICATION

Les modifications proposées aux n^{os} 1 et 3 sont justifiées dans l'amendement présenté à l'article 6.

En ce qui concerne la modification proposée au n^o 2, il s'agit de rétablir la preuve contraire qui est de droit et dont l'interdiction ne peut amener qu'à des abus de la part d'un locataire averti face à un propriétaire ignorant du droit, situation qui, quoi qu'en pense le Gouvernement, n'est nullement un cas d'école.

Art. 8.

Supprimer le § 2 de cet article.

JUSTIFICATION

La modification proposée par le texte adopté par la commission n'a guère de sens. En effet, si aucune durée de préavis n'a été fixée pour le preneur, c'est bel et bien l'usage des lieux qui interviendra pour déterminer la durée.

Art. 11.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Un article 1752bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, chapitre II, section Ibis, du même Code :

» Article 1752bis.

» § 1. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le locataire donne, pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut, en aucun cas, dépasser le montant du loyer de base dû pour trois mois. A défaut de clause constatée par écrit, la somme ne peut dépasser le montant du loyer de base dû pour un mois.

» Toutefois, à l'expiration de chaque période de trois ans, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

» La somme d'argent constituant la garantie doit être déposée, selon les modalités fixées par le Roi, soit à une institution publique de crédit, soit à une banque ou à une caisse d'épargne privée. Les intérêts sont acquis au locataire.

» Par le seul fait du dépôt, le bailleur acquiert privilège sur la somme pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

» § 2. Si la garantie prévue au § 1 dépasse trois mois de loyer de base éventuellement adapté, elle sera réduite à ce montant. Les dispositions contractuelles contraires au § 1, troisième alinéa, sont nulles.»

JUSTIFICATION

L'auteur de l'amendement se rallie à la rédaction de l'article 1752bis proposée par le Conseil d'Etat. En effet, il convient d'indiquer expressément que la garantie bancaire demeure possible, que le locataire n'est pas dispensé de l'obligation prévue à l'article 1752 du Code civil, que le bailleur dispose d'un privilège sur la somme donnée en garantie et, enfin, que la nullité découlant de l'inobservation de l'article est une nullité relative. Le texte adopté par la commission indique une nullité « de plein droit ». Il y a lieu de faire deux remarques : d'une part, toute nullité doit être constatée par le juge et, par conséquent, l'expression « de plein droit » n'a guère de sens. D'autre part, si cette expression signifie que la nullité est absolue, elle doit être évidemment supprimée puisqu'il s'agit de protéger des intérêts privés. Les observations formulées par le Conseil d'Etat sont, en cette matière, d'une particulière clarté.

VERANTWOORDING

De sub 1 en 3 voorgestelde wijzigingen zijn in het amendement op artikel 6 verantwoord.

Sub 2 wordt voorgesteld het tegenbewijs weder in te voeren. Een en ander is immers een recht en het ontzeggen ervan kan slechts leiden tot misbruiken vanwege een handige huurder tegenover een eigenaar die zijn rechten niet kent. Een dergelijke toestand is, hoe de Regering daar ook moge over denken, niet alleen maar een schoolvoorbeeld.

Art. 8.

Paragraaf 2 van dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De wijziging die in de door de commissie aangenomen tekst wordt voorgesteld, heeft weinig of geen zin. Wanneer voor de huurder geen enkele duur voor de opzeggingstermijn is vastgesteld, wordt de duur immers toch door het plaatselijk gebruik bepaald.

Art. 11.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling Ibis van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Artikel 1752bis.

» § 1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van zijn nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor één maand verschuldigde basishuurprijs.

» Bij het verstrijken van elke periode van drie jaar kan die waarborg echter worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

» De som geld die de waarborg vormt, moet op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring gegeven worden, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een private spaarkas. De rente vervalt aan de huurder.

» Door het enkel feit van de inbewaaring verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op de som.

» § 2. Indien de in § 1 bedoelde waarborg hoger is dan het bedrag van de eventueel aangepaste voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs, wordt hij tot dat bedrag verminderd. De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met § 1, derde lid, zijn nietig.»

VERANTWOORDING

De auteur van het amendement sluit zich aan bij de door de Raad van State voorgestelde redactie van artikel 1752bis. Er moet immers uitdrukkelijk worden bepaald dat de bankgarantie mogelijk blijft, dat de huurder niet vrijgesteld is van de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde verplichting, dat de verhuurder een voorrecht verwerft op de in bewaring gegeven som en ten slotte dat de nietigheid als gevolg van de niet-naleving van het artikel, een relatieve nietigheid is. De door de commissie aangenomen tekst vermeldt echter een nietigheid « van rechtswege ». Daarbij moeten twee opmerkingen worden gemaakt : enerzijds moet elke nietigheid door de rechter worden vastgesteld en de uitdrukking « van rechtswege » heeft bijgevolg zo goed als geen zin. Anderzijds moet die uitdrukking, indien ze betekent dat de nietigheid absoluut is, natuurlijk worden weggelaten, aangezien de particuliere belangen beschermd moeten worden. De door de Raad van State gemaakte opmerkingen laten terzake aan duidelijkheid niets te wensen over.

Art. 12.

A. — En ordre principal :

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Si les parties s'accordent pour que le locataire supporte le précompte immobilier et que le loyer est déterminé en conséquence, il n'y a véritablement aucune justification d'aucun ordre ni moral, ni juridique pour qu'il soit fait obstacle à cette volonté commune.

B. — Subsidiairement :

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Dans le même Code est inséré un article 1756bis, libellé comme suit :

» Article 1756bis.

» § 1. Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus, dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux immeubles d'habitation ne peut être mis à charge des locataires.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles. »

JUSTIFICATION

L'amendement subsidiaire correspond, en ce qui concerne le premier paragraphe, à la rédaction proposée par le Conseil d'Etat (Doc. n° 120/16, p. 9).

Seule, la partie non imputable du précompte pourra ainsi être conventionnellement mise à la charge du locataire. Légiférer autrement aboutirait à taxer plus lourdement les revenus de la propriété immobilière que ceux de la propriété mobilière.

Le § 2, quant à lui, supprime la fâcheuse expression « de plein droit ». La justification figure dans l'amendement à l'article 11 introduisant un article 1752bis (nouveau) dans le Code civil.

Art. 14.

A. — En ordre principal :

Supprimer le § 9.

B. — Subsidiairement :

1. — Au § 2, remplacer le mot

« année »

par le mot

« triennat ».

2. — Au § 4, deuxième ligne, remplacer le mot

« six »

par le mot

« trois ».

3. — Au même § 4, compléter le littéra a) par les mots

« ou sa volonté de vendre l'immeuble ».

4. — Remplacer le § 8 par ce qui suit :

« § 8. Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. »

Art. 12.

A. — In hoofdorde :

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Indien de partijen het erover eens zijn de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen en de huurprijs dienovereenkomstig wordt vastgesteld, is er werkelijk geen enkele morele of juridische reden om zich tegen die gemeenschappelijke wilsuïting te verzetten.

B. — In bijkomende orde :

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1756bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1756bis.

» § 1. De onroerende voorheffing betreffende woningen mag, voor zover ze kan worden aangerekend op de inkomstenbelastingen welke de eigenaar verschuldigd is, niet ten laste van de huurder worden gebracht.

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

VERANTWOORDING

De eerste paragraaf van het amendement in bijkomende orde stemt overeen met de door de Raad van State voorgestelde tekst (Stuk n° 120/16, blz. 9).

Op die manier zal alleen het niet aanrekenbare gedeelte van de voorheffing bij overeenkomst ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Een andere redactie zou erop neerkomen de inkomsten uit onroerende goederen zwaarder te belasten dan die uit roerende goederen.

In § 2 wordt de ongelukkig gekozen term « van rechtswege » weggelaten. De desbetreffende verantwoording is te vinden in het amendement op artikel 11, waardoor een nieuw artikel 1752bis in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd.

Art. 14.

A. — In hoofdorde :

Paragraaf 9 weglaten.

B. — In bijkomende orde :

1. — In § 2, de woorden

« elk jaar »

vervangen door de woorden

« elke driejarige periode ».

2. — In § 4, op de tweede regel, het woord

« zes »

vervangen door het woord

« drie ».

3. — In dezelfde § 4, littéra a) aanvullen met de woorden

« of om het te verkopen ».

4. — Paragraaf 8 vervangen door wat volgt :

« § 8. Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

5. — Au § 9, supprimer les mots « de plein droit, sauf si elles profitent au preneur ».

JUSTIFICATION

L'amendement principal vise à rendre supplétive la disposition qui traite de la durée du bail. Son caractère obligatoire est tout aussi nuisible pour le bailleur que pour le preneur. En effet, si le bailleur est assuré d'une certaine stabilité dans la location, il pourra convenir d'un loyer qui tiendra compte de cet élément de sécurité puisque toute remise en location occasionne toujours des frais.

Les amendements présentés à titre subsidiaire ont pour objectif d'éviter les abus et les difficultés qui seront inévitablement provoqués par l'application de l'article 1758 du Code civil tel qu'il a été adopté par la commission.

Les §§ 2 et 4 sont modifiés pour que les durées de préavis exigées du bailleur et du preneur soient identiques et pour que la durée du bail soit de 9 ans avec une possibilité d'y mettre fin à l'expiration de la troisième et de la sixième année. En effet, si le bailleur peut redouter que son preneur ne le quitte après une seule année d'occupation, sa réaction peut être d'exiger un loyer dont le montant tiendra compte de ce risque ou de ne pas louer un bien que, pour des raisons personnelles, le locataire souhaite occuper.

Le § 4 est également modifié pour que la volonté du bailleur de vendre l'immeuble puisse constituer un motif suffisant de résiliation triennale du bail. Légiférer autrement pénaliserait grandement le propriétaire d'un immeuble à plusieurs appartements qui souhaite le vendre et doit attendre — en supportant les charges foncières — que tous les baux viennent à échéance pour trouver un acquéreur. Le Conseil d'Etat a souligné l'iniquité de cette situation (*Doc. n° 120/16, p. 12*).

Le § 8 est remplacé par le libellé proposé par le Conseil d'Etat (*Doc. n° 120/16, p. 10*) afin d'éviter que le preneur ne puisse modifier la durée du bail et obtenir la protection que lui offre l'article 1758 du Code civil en transformant sa résidence secondaire en une résidence principale « par une simple déclaration faite au service de la population dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail ».

Le § 9 est amputé de telle sorte que la nullité qui frappe les clauses contraires à l'article 1758 du Code civil soit, sans ambiguïté aucune, une nullité relative. Faut-il rappeler une fois de plus que les rapports locataires-propriétaires ne touchent pas à l'ordre public, que la possibilité pour un locataire de confirmer une clause frappée de nullité est un avantage pour lui dans la mesure où il lui est possible de transiger avec le bailleur (voir dans ce sens le pénétrant avis du Conseil d'Etat, pp. 1 à 3).

Art. 15.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Article 1759.

» Si le preneur continue sa jouissance après l'expiration du bail et sans opposition de la part du bailleur, il sera censé occuper les lieux aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux ».

JUSTIFICATION

La disposition proposée par la commission est abusive. Il suffirait d'une continuation d'occupation de quelques jours sans protestation du bailleur pour que celui-ci se voit imposer un bail de neuf années.

Le principe de la tacite reconduction doit être maintenu avec le départ d'un bail à durée indéterminée, et ce dans l'intérêt du preneur tout autant que du bailleur. Si, en effet, pour des motifs de convenance personnelle, le locataire sollicite quelques jours d'occupation supplémentaire, il pourra lui être imposé au moins une nouvelle occupation d'un an par le bailleur.

Par ailleurs, il doit être question de « jouissance » et non de « possession », substantif qui, en droit, a une signification particulière.

5. — In § 9 de woorden « van rechtswege » en « tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » weglaten.

VERANTWOORDING

Het amendement in hoofddeorde strekt ertoe aan de bepaling die handelt over de duur van de huurovereenkomst, een wilsaanvullend karakter te verlenen. Het bindend karakter van die bepaling is al even schadelijk voor de verhuurder als voor de huurder. Indien de verhuurder er immers kan op rekenen dat zijn verhuring vrij stabiel is, kan hij een huurprijs toestaan die daarmee rekening houdt, aangezien elke wederverhuring steeds kosten meebrengt.

De in bijkomende orde voorgestelde amendementen strekken ertoe de misbruiken en moeilijkheden te vermijden welke onvermijdelijk zullen gepaard gaan met de toepassing van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek zoal dit door de commissie is aangenomen.

De §§ 2 en 4 worden gewijzigd opdat de duur van de door de verhuurder en de huurder gevraagde opzeggingstermijnen dezelfde zouden zijn en opdat de huurovereenkomst negen jaar zou duren met mogelijkheid tot opzegging na het verstrijken van het derde en het zesde jaar. Indien de verhuurder immers het gevaar loopt dat zijn huurder hem reeds na één jaar verlaat, zal hij, misschien als reactie, een huurprijs vragen waarbij rekening wordt gehouden met dat risico of zal hij een goed dat de huurder om persoonlijke redenen wenst te huren weigeren te verhuren.

Paragraaf 4 wordt eveneens derwijze gewijzigd, dat de wil van de verhuurder om het goed te verkopen een voldoende reden kan zijn om aan de driejarige periode een einde te maken. Een andere wettelijke bepaling zou uiterst schadelijk zijn voor de eigenaar van een appartementsgebouw die dit wenst te verkopen en moet wachten tot alle huurovereenkomsten ten einde lopen om een koper te kunnen vinden, terwijl hij zelf de onroerende voorheffing blijft dragen. De Raad van State wees op deze onrechtvaardige toestand (*Stuk n° 120/16, blz. 12*).

Paragraaf 8 wordt vervangen door de door de Raad van State voorgedekte tekst (*Stuk n° 120/16, blz. 10*) om te vermijden dat de huurder de duur van de huurovereenkomst zou kunnen wijzigen en de hem door artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek geboden bescherming zou kunnen inroepen door zijn tweede verblijf om te vormen tot een hoofdverblijfplaats « via een gewone aangifte bij de dienst bevolking binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ».

Paragraaf 9 wordt derwijze gewijzigd, dat de nietigheid die verbonden is aan de bepalingen welke strijdig zijn met artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek, ontegensprekelijk een relatieve nietigheid wordt. Het hoeft wel niet meer herhaald te worden dat de betrekkingen tussen de huurders en de eigenaars de openbare orde niet raken en dat de mogelijkheid voor de huurder om een vernietigbaar beding te bevestigen voor deze laatste een voordeel vormt, aangezien hij de mogelijkheid krijgt om met de verhuurder tot een vergelijk te komen (zie in die zin het van diep inzicht getuigend advies van de Raad van State, blz. 1 tot 3).

Art. 15.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door volgende bepaling :

» Artikel 1759.

» Indien de huurder na het eindigen van de huur in het genot van het gehuurde goed blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd die door het plaatselijk gebruik bepaald is ».

VERANTWOORDING

De bepaling die door de commissie voorgesteld wordt, gaat te ver. Het zou volstaan dat de huurder het goed gedurende een paar dagen zou blijven bewonen, zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, opdat deze een negenjarige huurovereenkomst zou worden opgelegd, betekenis heeft.

Het principe van de stilzwijgende wederinhuring moet behouden blijven wanneer het gaat om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, wat in het voordeel van de huurder zowel als van de verhuurder is. Als de huurder om persoonlijke redenen vraagt om het goed nog gedurende enkele extra dagen te mogen bewonen, kan de verhuurder hem immers verplichten het goed opnieuw gedurende een jaar te blijven bewonen.

Bovendien moet men het woord « genot » gebruiken in plaats van « bezit » daar dit zelfstandig naamwoord in de rechtstaal een bijzondere betekenis heeft.

Art. 16.

A. — En ordre principal :

« In fine » de cet article, supprimer les mots « sans pouvoir aggraver la situation du preneur ».

B. — Subsidiairement :

« In fine » de cet article, remplacer les mots

« en équité, sans pouvoir aggraver la situation du preneur »

par les mots

« en tenant compte de la valeur des travaux effectués dans les lieux loués par le bailleur ».

JUSTIFICATION

Tel qu'il est rédigé, l'article a une portée ambiguë. En effet, si le recours à l'équité du juge se conçoit, pourquoi faut-il lui imposer l'obligation de ne pas aggraver la situation des parties ? Dans l'hypothèse de la disposition, il s'agit de modifications du loyer contractuellement prévues correspondant à une contrepartie. Il est permis au juge de faire échec à cette volonté contractuelle d'après les circonstances. C'est méconnaître le rôle du juge et son indépendance que lui donner des directives dans l'usage qu'il fera de l'équité. C'est méconnaître aussi la jurisprudence et la doctrine : De Page n'enseigne-t-il pas que le recours à l'équité est consacré par la loi « dans les matières où une appréciation individuelle de chaque cas particulier est nécessaire pour déterminer la solution juste et adéquate ? Le législateur s'en remet, en d'autres termes, au juge, pour préciser ce qui sera le régime, la « loi » de chaque cas particulier » (t. I^{er}, 3^e éd., p. 27).

L'appréciation souveraine du juge lui permettra de passer outre à la volonté contractuelle. On peut l'admettre, certes, mais on ne peut accepter une formule qui limite ce pouvoir d'appréciation et institue une sorte de méfiance vis-à-vis du magistrat.

L'amendement, proposé à titre subsidiaire, tend à permettre l'intervention du juge de paix en cas de conflit, et ce sur la base du coût de l'investissement supporté par le bailleur, critère objectif qui évitera les difficultés d'interprétation de la nouvelle disposition.

Art. 18.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Un article 1762quinquies rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section Ibis du même Code :

» Art. 1762quinquies.

» Lorsqu'il s'agit d'un logement, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1728bis et 1728ter sont nulles ».

JUSTIFICATION

Le bail d'habitation ne doit pas faire l'objet d'une protection plus intense que le bail commercial ou le bail à ferme dans lesquels les preneurs investissent tout ou partie de leurs avoirs. La nullité qui frappe les clauses contractuelles contraires aux articles 1728bis et 1728ter (nouveaux) du Code civil ne peut être que relative. Ces dispositions sont en effet impératives et non d'ordre public. Par ailleurs, le renvoi aux articles 1728quater, 1730 et 1731 est inutile puisque la nullité relative y est déjà expressément prévue.

En outre, la notion de nullité de plein droit est, comme le souligne le Conseil d'Etat, inadéquate » et « dénuée d'intérêt » puisque la nullité doit être constatée par le juge.

Art. 16.

A. — In hoofdorde :

« In fine » van dit artikel, de woorden « zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren » weglaten.

B. — In bijkomende orde :

« In fine » van dit artikel, de woorden

« in billijkheid, zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren »

vervangen door de woorden

« met inachtneming van de waarde der werken uitgevoerd in het door de verhuurder verhuurde goed ».

VERANTWOORDING

In zijn huidige redactie is dit artikel dubbelzinnig. Men kan begrijpen dat de rechter naar billijkheid oordeelt, maar waarom wordt hem de verplichting opgelegd de toestand van de partijen niet te verzwaren ? In deze bepaling gaat het om contractueel vastgestelde wijzigingen van de huurprijs die aan een tegenprestatie beantwoorden. De rechter mag van deze contractueel vastgestelde wilsovereenstemming afwijken naar gelang van de omstandigheden. Door aan de rechter richtlijnen te geven in verband met zijn uitspraak naar billijkheid, miskent men zijn rol en zijn onafhankelijkheid. Men miskent ook de rechtspraak en de rechtsleer. Zegt De Page immers niet dat een oordeel naar billijkheid door de wet is vastgesteld « in de materie waarin een individueel oordeel in elk afzonderlijk geval noodzakelijk is om tot een rechtvaardige en passende regeling te komen ? De wetgever laat het met andere woorden aan de rechter over om uit te maken welke regeling in ieder geval afzonderlijk zal gelden, wat dus de « wet » zal zijn voor ieder geval afzonderlijk » (D. I, 3^e dr., blz. 27).

De rechter oordeelt soeverein en hij kan derhalve van de contractuele wilsbepalingen afwijken. Zulks is ongetwijfeld aanvaardbaar, doch een formule waardoor dit beoordelingsrecht beperkt wordt door een soort wantrouwen tegenover de magistratuur is niet aanvaardbaar.

Het in bijkomende orde voorgestelde amendement heeft tot doel de vrederechter in geval van conflict te laten optreden, met dien verstande dat hij rekening moet houden met de prijs van de door de verhuurder betaalde investering. Door dit objectieve criterium kunnen interpretatiemoeilijkheden in verband met de nieuwe bepaling worden voorkomen.

Art. 18.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling Ibis van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762quinquies ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1762quinquies.

» Wanneer het gaat om een woning zijn de contractuele bepalingen die in strijd zijn met de artikelen 1728bis en 1728ter, nietig ».

VERANTWOORDING

De woninghuur mag niet beter worden beschermd dan de handels- huurovereenkomsten of de pacht waarin de huurders geheel of een deel van hun bezit investeren. De nietigheid die geldt voor de contractuele bepalingen die in strijd zijn met de artikelen 1728bis en 1728ter (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek, kan slechts een relatieve nietigheid zijn. Die bepalingen zijn immers gebiedend en niet van openbare orde. Overigens is de verwijzing naar de artikelen 1728quater, 1730 en 1731 overbodig, aangezien de relatieve nietigheid daarin reeds uitdrukkelijk is vastgesteld.

Voorts is het begrip « nietigheid van rechtswege » — zoals de Raad van State onderstreept — « ondienstig » en « van geen belang » aangezien de nietigheid door de rechter moet worden vastgesteld.

Art. 19.

Remplacer le texte de l'article 1763 par ce qui suit :

« Les articles 1752, 1753 à 1756, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux de bâtiments ».

JUSTIFICATION

Ainsi que le suggère le Conseil d'Etat, l'article 1762ter doit figurer dans l'énumération des dispositions applicables aux baux de bâtiments car il est fréquent que des travaux soient effectués dans les usines ou les ateliers dans l'intérêt des deux parties.

Art. 20.

Remplacer le texte de l'article 32 par ce qui suit :

« Les articles 1752, 1753 à 1757, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux commerciaux. »

JUSTIFICATION

De même que l'article 1762ter doit figurer dans des dispositions applicables aux baux de bâtiments, il importe de le mentionner dans les dispositions applicables aux baux commerciaux. Il est fréquent que des travaux soient en effet effectués en cours de bail aux frais du bailleur.

Art. 26.

1. — Au deuxième alinéa, deuxième ligne, remplacer les mots

« et conclus après le 31 décembre 1973 »

par les mots

« et entrés en vigueur après le 31 décembre 1973. »

2. — Supprimer le troisième alinéa.

JUSTIFICATION

1. — Comme l'a très justement fait remarquer le Conseil d'Etat (Doc. n° 120/16, p. 14) la formulation proposée ne vise pas les baux conclus avant le 31 décembre 1973 et entrés en vigueur après le 1^{er} janvier 1974. Il y a donc lieu d'amender le texte pour combler cette lacune.

2. — Cet amendement est lié au rétablissement de la possibilité d'une preuve contraire.

Il y a lieu de souligner que, dans son avis, le Conseil d'Etat attire l'attention du Gouvernement sur « les abus auxquels la rigueur de cette présomption risque de donner lieu »... « surtout pour les propriétaires de condition modeste » et eu égard à la longue durée des baux d'habitation (Doc. n° 120/16, p. 7).

Art. 27.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1758 du Code civil n'est pas applicable aux baux d'habitation à durée déterminée en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi. »

JUSTIFICATION

Le rétablissement de la formule proposée par le Gouvernement (rapport n° 120/14, p. 67) est indispensable. En effet, l'on ne peut se limiter à reporter l'échéance des baux d'habitation en cours à durée déterminée. A défaut d'indication, l'article 1758 serait applicable aux baux en cours et le bailleur tout comme le preneur se verraient imposer une durée nouvelle qui ne correspond peut-être pas à leurs souhaits légitimes. Certes, le législateur peut déclarer expressément que telles conditions de validité ou telles règles de fond seront applicables à des contrats en cours (De Page, t. I^{er}, 3^e éd., p. 343) mais de là à imposer une nouvelle durée à un bail en dehors de toute justification de « loi conjoncturelle », il y a une différence qui doit être pesée.

Art. 19.

De tekst van artikel 1763 vervangen door wat volgt :

« De artikelen 1752, 1753 tot 1756, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de huur van gebouwen ».

VERANTWOORDING

Zoals door de Raad van State wordt gesuggereerd, moet artikel 1762ter worden vermeld in de opsomming van de bepalingen die op de huur van gebouwen van toepassing zijn, aangezien in fabrieken of werkhuizen vaak werken in het belang van beide partijen worden uitgevoerd.

Art. 20.

De tekst van artikel 32 vervangen door wat volgt :

« De artikelen 1752, 1753 tot 1757, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

VERANTWOORDING

Artikel 1762ter dient zowel vermeld te worden onder de bepalingen die op de handelshuur als onder de bepalingen die op de huur van gebouwen van toepassing zijn. Vaak worden in de loop van de huur werken op kosten van de verhuurder uitgevoerd.

Art. 26.

1. — In het tweede lid, op de tweede regel, de woorden

« die na 31 december 1973 werden gesloten »

vervangen door de woorden

« die na 31 december 1973 zijn ingegaan. »

2. — Het derde lid weglaten.

VERANTWOORDING

1. — Zoals de Raad van State (*Stuk* n° 120/16, blz. 14) terecht aanstipt, slaat de voorgestelde formulering niet op de overeenkomsten die vóór 31 december 1973 zijn gesloten en na 1 januari 1974 zijn ingegaan. Om die leemte aan te vullen, moet de tekst bijgevolg worden geamendeerd.

2. — Dit amendement houdt verband met de wederinvoering van de mogelijkheid van een tegenbewijs.

Er zij onderstreept dat de Raad van State in zijn advies de aandacht van de Regering vestigt op « de misbruiken waartoe een zo strak opgevat vermoeden aanleiding kan geven »... « vooral voor de eigenaars met bescheiden vermogen » en gezien « het ontwerp de overeenkomsten inzake woninghuur voor een lange periode wil doen sluiten (*Stuk* n° 120/16, blz. 7).

Art. 27.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur. »

VERANTWOORDING

De wederinvoering van de door de Regering voorgestelde formule (verslag n° 120/14, blz. 16) is absoluut noodzakelijk. Men kan er zich immers niet toe beperken de vervalldag van de lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur uit te stellen. Wordt daaromtrent geen aanwijzing gegeven, dan zou artikel 1758 van toepassing zijn op de lopende huurovereenkomsten en zowel de verhuurders als de huurders zouden zich voor een nieuwe termijn dienen te verbinden, hetgeen misschien niet strookt met hun rechtmatige verlangens. De wetgever kan weliswaar uitdrukkelijk verklaren dat sommige geldigheidsvoorwaarden of bepaalde fundamentele regels van toepassing zullen zijn op de lopende overeenkomsten (De Page, D. I, 3^e dr., blz. 343); een niet onbelangrijk verschil is evenwel de verplichting om op grond daarvan andermaal een huurovereenkomst te verlengen zonder dat zulks op enigerlei wijze door een « conjunctuurwet » te verantwoorden is.

Art. 30.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1756bis du Code civil n'est pas applicable aux baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi. »

JUSTIFICATION

Il faut être logique. Si le précompte immobilier a été mis à charge du locataire, il le demeurera avec l'aléa que représente la péréquation cadastrale. Par ailleurs, il ne doit pas être englobé dans le loyer et soumis de ce fait à indexation. La formulation la plus simple — et qui évite toute hésitation dans son interprétation — consiste à exclure l'application de l'article 1756bis pour les baux en cours.

Art. 31.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées sont soumises à la présente loi. »

JUSTIFICATION

Après avoir institué un « droit au logement », le gouvernement voudrait soustraire des dispositions nouvelles qui consacrent ce droit les locataires des logements sociaux qui naturellement doivent être les plus protégés contre les abus des institutions bailleuses.

L'argument qui consiste à invoquer l'incompatibilité entre certaines dispositions du Code du logement et le texte de loi veut-il faire oublier qu'il y a abrogation tacite de dispositions anciennes contraires aux lois nouvelles ?

Art. 31bis (nouveau).

Insérer un article 31bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 31bis.

« Toutefois, tout locataire d'une habitation appartenant à une des sociétés visées à l'article 17 s'acquitte valablement du montant du loyer et des charges locatives par la voie d'un virement postal ou bancaire, et ce nonobstant toute stipulation conventionnelle contraire. »

JUSTIFICATION

A l'occasion du vote du projet de loi sur les contrats de louage, il importe de remédier à certaines situations abusives qui ont été signalées dans quelques communes. Il est inadmissible en effet que, dans un but de propagande politique, des contrats de location intervenus entre des preneurs d'habitations sociales et une société agréée au sens du Code du logement stipulent expressément que le loyer doit obligatoirement être acquitté entre les mains d'une personne désignée, voire même éventuellement dans un cabinet mayoral, ou dans un autre local à caractère politique.

Le développement de cette pratique fait malheureusement penser aux servitudes personnelles des siècles révolus. Outre qu'il est inadmissible qu'un bourgmestre ou un autre homme politique use ainsi de leur influence dans l'attribution des logements sociaux, il est de plus intolérable que pareils accords puissent exister entre un parti déterminé et une société de logement agréée.

Le présent amendement tend, en conséquence, à modifier le Code civil, de manière à ce qu'une telle obligation ne puisse plus, même par convention, être imposée aux locataires.

J. DEFRAIGNE.

Art. 30.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1756bis van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de bij de inwerkingtreding van de wet lopende huurovereenkomsten. »

VERANTWOORDING

Men moet consequent zijn. Komt de onroerende voorheffing voor rekening van de huurder, dan blijft nog het risico bestaan dat schuilt in de kadastrale péréquation. Anderzijds mag die voorheffing niet worden opgenomen in de huishuur en zij kan dus ook niet geïndexeerd worden. De eenvoudigste formulering — die iedere aarzeling inzake interpretatie ervan wegneemt — bestaat erin artikel 1756bis niet toe te passen wanneer men met lopende huurovereenkomsten heeft te maken.

Art. 31.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« De huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de erkende maatschappijen toebehoren, zijn aan deze wet onderworpen. »

VERANTWOORDING

Eerst heeft de Regering in een « woonrecht » voorzien en nu schijnt zij het erop aan te leggen de nieuwe bepalingen die dat recht bekrachtigen te onthouden aan de huurders van volkswoningen die juist het meest bescherming behoeven tegen misbruiken van de zijde van instellingen die woningen verhuren.

Wil men met het argument als zouden sommige bepalingen van de Huisvestingscode onverenigbaar zijn met de wetteksten, misschien uit het oog doen verliezen dat vroegere met de nieuwe wetten strijdige bepalingen stilzwijgend werden opgeheven ?

Art. 31bis (nieuw).

Een artikel 31bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Artikel 31bis.

« Iedere huurder van een woning, die toebehoort aan een van de in artikel 17 bedoelde maatschappijen, kan de huurprijs en de huurlasten op geldige wijze vereffenen door een overschrijving via post of bank en zulks niettegenstaande ieder tegenbeding. »

VERANTWOORDING

Naar aanleiding van de goedkeuring van het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten dienen sommige scheef gelopen toestanden te worden rechtgezet, zoals die in bepaalde gemeenten aan het licht kwamen. Het is immers onduidelijk dat bepaalde huurovereenkomsten die werden aangegaan tussen huurders van een gezinswoning en een in de zin van de Huisvestingscode erkende maatschappij, om redenen van politieke propaganda uitdrukkelijk bepalen dat de huurprijs moet worden betaald in handen van een aangewezen persoon, ja zelfs op het kabinet van de burgemeester of in een ander politiek getint lokaal.

De ontwikkeling van dergelijke praktijken roept helaas de herinnering op aan persoonlijke erfdienstbaarheden uit lang vervlogen tijden. Naast het onduidelijke feit dat een burgemeester of een andere politieke figuur aldus hun invloed aanwenden bij het verstrekken van gezinswoningen, kan evenmin het bestaan gedoogd worden van dergelijke overeenkomsten tussen een bepaalde partij en een erkende huisvestingsmaatschappij.

Dit amendement streeft er derhalve naar het Burgerlijk Wetboek zodanig te wijzigen dat een dergelijke verplichting zelfs bij overeenkomst niet meer aan de huurders kan worden opgelegd.

II. — AMENDEMENT
 PRESENTE PAR M. le HARDY de BEAULIEU
 AU TEXTE
 ADOPTE PAR LA COMMISSION
 (Doc. n° 120/14)

Art. 11.

Au § 1, compléter comme suit le dernier alinéa :

« Elle pourra également être constituée sous forme d'un acte de caution émis par un des organismes cités ci-avant ou par une compagnie d'assurance agréée pour exploiter la branche caution. »

JUSTIFICATION

Lors de la fixation de la forme sous laquelle la garantie donnée par le locataire peut être constituée, il a été perdu de vue que d'autres organismes que les banques, les caisses d'épargne privées et les institutions publiques de crédit sont habilités à émettre des cautions; il en est ainsi des compagnies d'assurance agréées par arrêté royal pour la branche caution reprise sous le numéro 15 dans la nomenclature des branches d'assurance prévues par l'arrêté royal du 12 mars 1976 pris en exécution de la loi relative au contrôle sur les entreprises d'assurance du 9 juillet 1975.

G. le HARDY de BEAULIEU.

J.-P. GRAFE.

II. — AMENDEMENT VOORGESTELD
 DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU
 OP DE TEKST
 AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
 (Stuk n° 120/14)

Art. 11.

In § 1 het laatste lid aanvullen met wat volgt :

« De waarborg kan ook gevormd worden door een borgstellingsakte uitgegeven door één van de hierboven vermelde instellingen of door een verzekeringsmaatschappij die erkend is om borgtochten te exploiteren ».

VERANTWOORDING

Bij het vaststellen van de vorm waarin de huurder zijn waarborg kan storten, is geen rekening gehouden met het feit dat andere instellingen dan banken, particuliere spaarkassen en openbare kredietinstellingen bevoegd zijn om een borgstellingsakte uit te geven; dat is het geval met verzekeringsmaatschappijen die bij koninklijk besluit erkend zijn voor de tak « borgtochten » die valt onder nummer 15 van het register der verzekeringstakken vastgesteld bij koninklijk besluit van 12 maart 1976, genomen ter uitvoering van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle op de verzekeringsondernemingen.