

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

12 JUIN 1992

PROPOSITION DE LOI

**visant à modifier un certain
nombre de dispositions de la
nouvelle 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**

**(Déposée par Mme Delruelle et
M. de Clippele)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 20 février 1991 modifie et complète les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer.

Il s'agissait là de la mise en œuvre pure et simple de l'accord du Gouvernement Martens VIII négocié en 1988 par les partis de la précédente majorité et qui précisait :

« La législation en matière de bail à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial ».

Dès le départ, la position du précédent Gouvernement était parfaitement claire : son seul souci se situait au niveau des locataires. Lors des discussions au Parlement de ladite loi, le Ministre de la Justice a prétendu que le projet soumis en la matière était une loi équilibrée recherchant stabilité et pondération

(*) Première session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

12 JUNI 1992

WETSVOORSTEL

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

**(Ingediend door Mevr. Delruelle en
de heer de Clippele)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 20 februari 1991 heeft de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten gewijzigd en aangevuld.

In feite ging het hier gewoon om de uitvoering van een punt van het regeerakkoord van de regering Martens VIII, waarover de partijen van de vorige meerderheid het in 1988 eens waren geraakt en dat luidde als volgt :

« De huurwetgeving zal worden hervormd teneinde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning ».

Vanaf het begin was het standpunt van de regering duidelijk : haar enige zorg was het belang van de huurders. Bij de behandeling van het ontwerp van huurwet in het Parlement, heeft de Minister van Justitie beweerd dat het ontwerp een evenwichtige regeling wilde invoeren en stabiliteit en billijkheid

(*) Eerste zitting van de 48^e zittingsperiode.

entre les droits et devoirs respectifs des propriétaires et des locataires.

En fait, il n'en est rien. Bien plus, le précédent Gouvernement n'a rien fait en faveur de l'immobilier, ni dans sa réforme fiscale, ni par l'indexation des revenus cadastraux. Cette dernière est en fait une révision déguisée entraînant une augmentation de la taxation immobilière, à la seule charge des propriétaires, et ce, d'une manière linéaire, sans aucun rapport avec l'évolution du marché immobilier comme ce fut toujours le cas lors des révisions précédentes.

Le nouveau Gouvernement semble dès à présent suivre la même voie en faisant passer la TVA pour les constructions neuves mais également pour les travaux de rénovation des immeubles de moins de vingt ans de 17 à 19,5 %. D'autre part, nous pouvons sérieusement nous interroger pour savoir jusqu'où la nouvelle majorité gouvernementale ira quant à ses intentions de modifier la loi du 20 février 1991.

Il est en effet précisé, dans le projet d'accord du Gouvernement, CVP-PSC-PS-SP, en page 12 :

« Des mesures spéciales et sélectives seront prises en faveur de groupes sociaux particulièrement vulnérables et bien définis. Dans ce contexte, une attention particulière sera consacrée aux problèmes de logement rencontrés par les plus démunis sur le marché des locations par la révision du traitement fiscal des immeubles abandonnés et par l'élimination de l'abus de contrats successifs de courte durée avec le même locataire ».

Cette introduction nous amène à nous poser la question de savoir si la réforme en profondeur que le Parlement a votée en février 1991 en matière de baux à loyer se justifiait pour des raisons soit juridiques, soit économiques, soit sociales.

L'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991 relève que le but poursuivi par le Ministre de la Justice était triple :

1. Il s'agissait en premier lieu de mettre en place une législation définitive qui se démarquerait ainsi des précédentes lois de blocage essentiellement provisoires et maintes fois renouvelées.

2. Ensuite, il s'agissait de réaliser un nouvel équilibre entre les droits et obligations respectives des propriétaires et des locataires.

3. Enfin, il importait également de concilier la rentabilité que les propriétaires entendent retirer de leurs biens immobiliers avec la nécessaire sécurité que les locataires sont en droit d'attendre en ce qui concerne la durée de leur bail et leur maintien dans les lieux.

Tels étaient donc, aux dires du Ministres de la Justice, les trois objectifs recherchés par le projet.

Nous pouvons dire aujourd'hui qu'en réalité, nous sommes très loin de ces buts avoués et que nos concitoyens ont été abusés par des slogans faciles, utilisés, pendant de longs mois, en la matière. Nous allons nous en expliquer plus longuement ci-après.

tot stand brengen tussen de respectieve rechten en verplichtingen van eigenaars en huurders.

In feite klopt dat helemaal niet. Er is zelfs meer : de vorige regering heeft geen enkel initiatief genomen ten gunste van de vastgoedsector, noch via haar fiscale hervorming, noch via de indexering van de kadastrale inkomens. Deze indexering vormt in wezen een verkapte herziening. Dat heeft ertoe geleid dat het vastgoed zwaarder wordt belast, waarvoor alleen de eigenaars moeten opdraaien, en wel op een lineaire manier zonder rekening te houden met de ontwikkelingen in de vastgoedsector, zoals men dat nochtans voordien altijd had gedaan.

De nieuwe regering lijkt van meet af dezelfde weg op te gaan want zij brengt de BTW van 17 op 19,5 % en dat geldt niet alleen voor nieuwe woningen, maar ook voor renovatiewerkzaamheden aan gebouwen van minder dan twintig jaar. Overigens kan men zich ernstig afvragen hoever de nieuwe meerderheid haar plannen zal doorzetten om de wet van 20 februari 1991 te wijzigen.

Op bladzijde 12 van het regeerakkoord van CVP-PSC-PS-SP wordt immers het volgende gezegd :

« Bijzondere en selectieve maatregelen zullen worden genomen ten behoeve van bijzonder kwetsbare en welomschreven sociale groepen. In dat verband zal bijzondere aandacht worden besteed aan de huisvestingsproblematiek van kansarmen op de huurmarkt door de herziening van de fiscale behandeling van leegstaande woningen, en de uitsluiting van het misbruik van opeenvolgende korte contracten met dezelfde huurder ».

Met deze inleiding komen wij terecht bij de vraag of de diepgaande hervorming die het Parlement in februari 1991 inzake huurovereenkomsten heeft goedgekeurd, wel te verantwoorden was om ofwel economische, ofwel juridische, ofwel sociale redenen.

Uit de memorie van toelichting van de wet van 20 februari 1991 kunnen wij opmaken dat de Minister van Justitie een drievoudig doel beoogde :

1. In de eerste plaats moest er een definitieve wettelijke regeling komen ter vervanging van de vorige wetten tot blokkering van de huishuur, die in wezen voorlopig waren en vaak verlengd werden.

2. Vervolgens dienden de respectieve rechten en verplichtingen van eigenaars en huurders opnieuw in evenwicht te worden gebracht.

3. Tot slot diende men ook de opbrengst waarop de eigenaars van onroerende goederen rekenen, te verzoenen met de noodzakelijke zekerheid waarop huurders aanspraak moeten kunnen maken inzake de duur van de huurovereenkomst en de woonzekerheid.

Volgens de Minister van Justitie streefde het ontwerp die drie doelstellingen na.

Thans stellen we evenwel vast dat we in feite nog zeer ver van dat doel af staan en dat onze medeburgers sedert maanden om de tuin worden geleid met nietszeggende uitspraken. Wij komen daarop nog uitvoerig terug.

A. LA NOUVELLE LEGISLATION EN MATIERE DE BAUX A LOYER, UNE LEGISLATION DEFINITIVE?

Voyons tout d'abord ce qu'il en est du caractère définitif de la présente législation.

Il a tout d'abord été erroné d'essayer de placer la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sur le même pied que les précédentes lois provisoires de blocage.

Cette loi du 22 décembre 1989 avait bel et bien un caractère définitif sous réserve de l'une ou l'autre disposition principalement en matière d'indexation des loyers.

Et que constatons-nous aujourd'hui si ce n'est que le Parlement a procédé avec la loi du 20 février 1991 à une modification fondamentale de la législation en matière de baux à loyer, modification orientée dans un sens unique qui est celui du renforcement de la protection du locataire.

Nous devons pourtant nous interroger sur la question de savoir si la législation précédente n'était pas déjà suffisamment protectrice des locataires.

Toutes les modifications apportées au cours des dix dernières années, sur des points bien spécifiques de cette vaste matière, avaient déjà contribué à renforcer la position du locataire.

Nous nous bornerons à citer ici très rapidement, et à titre d'exemple, les articles 1730, 1731, 1752*bis* et 1758*bis* du Code civil.

Ces dispositions nous semblent suffisamment éloquentes des préoccupations du législateur en faveur des locataires.

D'autre part, a-t-on perdu de vue le rôle modérateur joué par les juges de paix?

C'est ainsi que dans une interview pour le magazine « L'Instant », il y a un an, Monsieur Lousberg, juge de paix du Canton de Louveigné, près de Liège et Président de l'Association royale des Juges de Paix précisait :

« Nous sommes les serviteurs de la loi. C'est tout. Cette nouvelle législation, est une décision politique à laquelle nous n'avons pas participé. Mais nous nous y soumettrons fidèlement. Naturellement. Cette compétence dans le domaine des litiges au sujet des baux à loyer, nous l'avons toujours eue. Nous y sommes très attachés. La principale difficulté consiste à toujours juger humainement. Les propriétaires comme les locataires ont leurs droits et leurs devoirs.

Cette nouvelle législation était peut-être nécessaire mais changera-t-elle fondamentalement les choses? A la vérité, je pense que le juge de paix sera encore et toujours celui qui le plus souvent sera amené à juger, en âme et conscience, au cas par cas ».

Mais en définitive, y a-t-il tellement de litiges locataires-propriétaires? Quelles en sont les causes?

A. VORMT DE NIEUWE WET INZAKE DE HUUROVEREENKOMSTEN EEN DEFINITIEVE REGELING?

Laten we in de eerste plaats even nagaan hoe definitief de nieuwe wet wel is.

Een eerste vergissing bestond erin de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning op gelijke voet proberen te plaatsen met de vorige voorlopige wetten tot blokkering van de huurprijs.

Die wet van 22 december 1989 heeft wel degelijk een definitieve regeling ingevoerd, afgezien van de een of andere bepaling, vooral over de indexering van de huurprijs.

Thans stellen wij echter vast dat het Parlement met de wet van 20 februari 1991 de wetgeving op de huurovereenkomsten grondig heeft gewijzigd, doch alleen met de bedoeling om de huurder nog beter te beschermen.

Het is zeer de vraag of de vorige regeling daarvoor nog niet genoeg had gezorgd.

Alle wijzigingen die men tijdens de jongste tien jaar in een aantal punten van die uitgebreide materie heeft aangebracht, hadden de positie van de huurder reeds versterkt.

Bij wijze van voorbeeld vermelden wij hier terloops de artikelen 1730, 1731, 1752*bis* en 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Het voorgaande wijst duidelijk genoeg uit hoezeer de wetgever zich voor de huurders heeft ingespannen.

Voorts heeft men ook nog uit het oog verloren welke matigende rol de vrederechter kan spelen.

Vorig jaar heeft de heer Lousberg, vrederechter van het kanton Louveigne bij Luik en voorzitter van de *Association royale des juges de paix* er in een interview met het tijdschrift *L'Instant* op gewezen dat vrederechters ten dienste van de wet staan, meer niet.

Volgens hem berust de nieuwe regeling op een politieke beslissing waaraan de vrederechters niet hebben meegewerkt, maar waaraan zij zich uiteraard volledig onderwerpen. De vrederechters, zo vervolgt de geïnterviewde, zijn steeds bevoegd geweest op het stuk van de huurgeschillen en houden aan die bevoegdheid ook vast. Voor hen bestaat de grootste moeilijkheid erin in alle omstandigheden menselijk te oordelen. Zowel eigenaars als huurders hebben hun rechten en verplichtingen.

De nieuwe wet, zo gaat het voort, moest er wellicht komen, maar het is zeer de vraag of zij de zaken grondig zal veranderen. In wezen komt het volgens de auteur uiteindelijk hierop neer dat de vrederechter zich hoe dan ook steeds in eer en geweten over elk geval afzonderlijk zal moeten uitspreken.

Rijzen er per slot van rekening wel zoveel geschillen tussen huurders en eigenaars? Wat zijn daarvan de oorzaken?

En commission de la Justice de la Chambre comme du Sénat, le Ministre n'a pu fournir la moindre statistique ou information en matière de contentieux locatif. Et c'est très regrettable.

L'opposition libérale de son côté disposait de chiffres intéressants provenant d'une étude réalisée par certains juristes et sociologues de l'Université d'Anvers sur 656 litiges locatifs qui ont été soumis pendant la période 1971-1984 aux juges de paix des deux cantons d'Anvers et de ceux de Merksem et de Zandhoven.

Encore que cette étude soit limitée à certains cantons de l'arrondissement judiciaire d'Anvers, le plus important de Flandre, l'échantillon retenu par les enquêteurs nous semble assez représentatif pour pouvoir s'appliquer à l'ensemble des cantons judiciaires.

Ainsi les litiges locatifs représentent environ 13 % des litiges qu'un juge a à connaître, ce qui en révèle l'intérêt relatif par rapport au volume de travail du magistrat cantonal.

De plus, le nombre total des litiges locatifs a presque doublé pendant la période considérée. Les lois d'exception qui sont entrées en vigueur après 1975 ne sont certainement pas étrangères à la hausse sensible du nombre de procès.

Parmi les causes des litiges locatifs, le non paiement du loyer par le locataire figure en bonne place (entre 67 et 81 % selon l'année considérée).

Quant aux dégâts locatifs, dans 22 à 43 % des procès, le propriétaire en poursuit la réparation. Il ne faut pas perdre de vue qu'à ce propos dans un procès, il y a souvent plusieurs chefs de demandes (arriérés de loyers, réparation des dégâts locatifs, résiliation du bail, indemnités de relocation, etc. ...).

Assez curieusement, l'indexation du loyer ne fait pas l'objet de beaucoup de litiges (2 % en moyenne).

Les litiges au sujet de la garantie locative sont plus nombreux (entre 4 et 9 %).

En résumé, il ressort de cette étude que les litiges locatifs ne sont pas tellement nombreux. De plus, à leur origine, il y a souvent le non-respect par le locataire d'un certain nombre de ses obligations.

B. RECHERCHE D'UN EQUILIBRE PROPRIETAIRES-LOCATAIRES

Par ailleurs, et contrairement à ce qui a été publiquement claironné, une étude sérieuse de la loi nous fait douter que l'on ait réellement recherché un juste

Noch in de Kamercommissie noch in de Senaatscommissie voor de Justitie heeft de Minister ook maar enige statistiek of informatie kunnen meedelen op het stuk van huurgeschillen. Dat valt ten zeerste te betreuren.

Van haar kant beschikte de liberale oppositie over interessante cijfergegevens, afkomstig van een onderzoek dat een aantal juristen en sociologen van de Universiteit van Antwerpen hebben uitgevoerd over 656 huurgeschillen waarover de vrederechters van de twee kantons van Antwerpen en die van Merksem en van Zandhoven zich hebben moeten uitspreken tijdens de periode van 1971 tot 1984.

Ook al handelt dit onderzoek alleen over een aantal kantons van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, dat het belangrijkste van Vlaanderen is, toch lijkt de steekproef van de onderzoekers ons representatief genoeg om op alle gerechtelijke kantons toegepast te kunnen worden.

Zo vertegenwoordigen huurgeschillen ongeveer 13 % van het totaal aantal geschillen waarvan de rechter kennis moet nemen. Daaruit kan men afleiden hoe groot dit aandeel is in verhouding tot de totale hoeveelheid werk van een kantonmagistraat.

Tijdens die periode is het aantal huurgeschillen bovendien bijna verdubbeld. De uitzonderingswetten die na 1975 in werking zijn getreden, zijn zeker niet vreemd aan die merkelijke toename van het aantal processen.

Bij de oorzaken van huurgeschillen vindt men op de eerste plaats het feit dat de huurder de huurprijs niet betaalt (67 à 81 % naar gelang van het onderzochte jaar).

Bij huurschade wendt de eigenaar zich tot de rechtbank om de herstelling te vorderen (22 à 43 % van de processen). Men mag evenwel niet uit het oog verliezen dat er in een proces vaak meer dan één vordering wordt ingesteld (huurachterstand, herstelling van de huurschade, opzegging van de huurovereenkomst, schadeloosstelling bij wederverhuur enz.).

Vreemd genoeg worden er over de indexering van de huurprijs niet zoveel processen gevoerd (gemiddeld 2 %).

Iets meer processen (4 à 9 %) gaan over de waarborg.

Uit het onderzoek blijkt bijgevolg dat huurovereenkomsten niet tot zoveel geschillen leiden. Bovendien worden die vaak veroorzaakt door het feit dat de huurder een aantal van zijn verplichtingen niet nakomt.

B. HET ZOEKEN NAAR EEN EVENWICHTIGE VERHOUDING TUSSEN EIGENAARS EN HUURDERS

Na een grondig onderzoek van de wetbepalingen zijn wij er bovendien aan gaan twifelen of men werkelijk gepoogd heeft de rechten en de verplichtingen

équilibre entre les droits et obligations des uns et des autres.

Ce sont essentiellement les intérêts des locataires qui ont été pris en considération. Les termes reproduits dans les rapports des commissions de la Justice, de la Chambre et du Sénat sont tout à fait révélateurs.

Nous avons en fait assisté au procès des propriétaires privés; dans des termes d'une grande généralité qui ne laissent pas de place aux nuances et à la diversité des situations réelles.

Nous découvrons ainsi, en lisant les rapports des commissions de la Justice, de la Chambre et du Sénat :

- que les locataires sont des économiquement faibles;
- que les propriétaires sont des économiquement forts;
- que le contrat de location n'est pas un contrat normal mais un véritable contrat d'adhésion au même titre que les contrats d'assurance ou, cela va de soi, le faible est toujours à la merci du fort.

Sur base de ces considérations sans nuance, le Ministre de la Justice et de la majorité ont conclu que les locataires doivent être protégés et, emportés par cet élan de générosité, ils en sont arrivés à nous concocter un texte où les locataires sont surprotégés.

Il est vrai que, ce faisant, le Ministre de la Justice n'a fait finalement rien d'autre que d'exécuter, comme nous l'avons déjà souligné, le programme du gouvernement Martens VIII qui prévoyait une intervention législative pour renforcer la protection du locataire sur son logement familial.

Nous le voyons bien, dans tout cela, il n'a jamais été question de tenir compte des intérêts légitimes des propriétaires.

Et si certains en doutaient encore, il suffit de rappeler que le même gouvernement procédait à l'indexation des revenus cadastraux.

C. ET LES LOCATAIRES SOCIAUX DANS TOUT CELA?

Dans le cadre de ce qu'il faut bien appeler un « règlement de compte politique avec les propriétaires privés », le gouvernement a prudemment omis d'associer les propriétaires publics, à savoir les nombreuses sociétés de logements sociaux.

Certains essayeront d'objecter en vain que le logement social est régionalisé. Il n'en demeure pas moins que la relation juridique entre la société publique de logement social et ses locataires continue à être régie, sous réserve de l'une ou l'autre matière bien particulière, par les règles du droit civil, c'est-à-dire le droit commun des baux à loyers. Il aurait donc

van de beide partijen bij de huurovereenkomst in evenwicht te houden, in tegenstelling tot wat men met zoveel ophef aan het publiek heeft voorgehouden.

Men heeft vooral met de belangen van de huurders rekening willen houden. Het verslag van de Commissies voor de Justitie van Kamer en Senaat laten daarover niet de minste twijfel bestaan.

In werkelijkheid heeft men zich op de particuliere eigenaars gestort in bewoordingen die zo algemeen zijn dat er geen plaats meer is voor enige nuancering en dat men geen rekening meer kan houden met de diversiteit die de praktijk kenmerkt.

Bij lezing van het verslag van de respectieve Commissie voor de Justitie van de Kamer en van de Senaat, stellen wij vast :

- dat huurders tot de economisch zwakkere groep behoren;
- dat eigenaars tot de economisch sterkere groep behoren;
- dat een huurovereenkomst geen normaal contract is doch een volwaardig toetredingscontract, zoals een verzekeringscontract, waar de zwakkere partij uiteraard altijd de duimen moet leggen voor de sterkere.

Op basis van die ongenueanceerde mening hebben de Minister van Justitie en de leden van de meerderheid gemeend de huurder te moeten beschermen en in een opwelling van grootmoedigheid hebben zij een tekst uitgewerkt die de huurder overbeschermt.

Het is juist dat de Minister van Justitie zodoende uiteindelijk niets anders heeft gedaan dan het programmapunt van het regeerakkoord van de regering Martens VIII uitvoeren dat, zoals wij hierboven hebben uiteengezet, bepaalde dat men de wetgeving zou hervormen ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen tot gezinswoning dient.

Zo blijkt dat men nooit rekening heeft willen houden met de rechtmatige belangen van de eigenaars.

Voor degenen die daaraan mochten twijfelen, willen wij eraan herinneren dat dezelfde regering de kadastrale inkomens heeft geïndexeerd.

C. WAT MET DE HUURDERS VAN SOCIALE WONINGEN?

In het kader van wat men wel een politieke afrekening met de particuliere eigenaars moet noemen, heeft de regering in alle talen gezwegen over de eigenaars uit de openbare sector, namelijk de talloze huisvestingsmaatschappijen.

Sommigen zullen wellicht vruchteloos willen aanvoeren dat de sociale huisvesting nu tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort. Het is daarom echter niet minder waar dat de juridische band tussen de openbare huisvestingsmaatschappijen en hun huurders nog altijd onder de regeling van het burgerlijk recht en dus onder de bepalingen van het gemeen

été normal que ces propriétaires publics soient, eux aussi, concernés par la nouvelle législation.

Il est en effet indéniable que les droits des locataires sociaux sont nettement moindres que ceux des locataires privés. Les locataires sociaux se trouvent vis-à-vis des sociétés de logements sociaux dans un état d'infériorité manifeste. Prenons l'un ou l'autre exemple. Tout d'abord, le régime de la caution locative. Dans le logement privé, si cette caution est constituée en une somme d'argent, elle doit être placée sur un compte ouvert au nom du locataire et bloqué en faveur du propriétaire. Les intérêts produits vont au locataire.

Dans le logement social, en tout cas en Région wallonne, la caution locative (sauf dans quelques sociétés telles que la Maison Liégeoise qui depuis le début de l'année 1991 seulement applique l'article 1752bis du Code Civil), est versée directement aux sociétés.

Ces dernières et plus précisément la Société régionale wallonne du Logement disposent à leur guise des fonds ainsi recueillis. Les intérêts produits par ces sommes profitent exclusivement aux sociétés, à la SRWL et aux sociétés de logements sociaux.

Pour des sociétés comme « La Maison des Hommes » à Flémalle et « Solérobo » à Mons cela donne des montants très importants qui se chiffrent en millions de francs.

Le Député Janine Delruelle a d'ailleurs redéposé devant le Conseil régional wallon une proposition de décret visant à soumettre les sociétés de logements sociaux au régime prévu par l'article 10 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil après l'article 1762bis (anciennement l'article 1752bis du Code civil) c'est-à-dire le placement de la caution locative des locataires sociaux sur un compte bloqué.

Nous voyons mal pourquoi les locataires sociaux doivent être moins bien protégés que les locataires du secteur privé du logement.

La protection à donner à la résidence principale du preneur serait-elle différente selon que l'on se trouve en présence soit d'un locataire privé, soit d'un locataire social?

En sens inverse, nous percevons mal pourquoi les propriétaires publics auraient plus de droits ou moins d'obligations que les locataires privés.

Autre exemple qui peut être pris au niveau du logement social : l'augmentation ces dernières années des loyers qui ont augmenté beaucoup plus que dans le secteur privé.

Des hausses sont encore intervenues au début de l'année 1990 et ce, au-delà des indexations autorisées dans le privé.

recht inzake huurovereenkomsten blijft vallen, afgezien misschien van een of ander bijzonder punt. Het zou dus logisch geweest zijn dat de nieuwe wet ook op die eigenaars van toepassing zou worden.

Men kan immers niet ontkennen dat de huurders van sociale woningen heel wat minder rechten genieten dan de huurders van particuliere woningen. Eerstgenoemden bevinden zich tegenover hun verhuurder in een kennelijk zwakkere positie. Laten we even een willekeurig voorbeeld aanhalen. Eerst de regeling op de huurwaarborg. Indien het gaat om een particuliere woning en de waarborg bestaat in een som geld, dan moet die gestort worden op een rekening geopend op naam van de huurder en geblokkeerd ten gunste van de eigenaar. De interesten van die rekening gaan naar de huurder.

Gaat het om een sociale woning, dan wordt de waarborg, in het Waalse Gewest althans, rechtstreeks aan de verhuurder gestort, behalve bij enkele maatschappijen zoals « la Maison Liégeoise », die nog maar sedert begin 1991 artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek toepast.

Die maatschappijen en met name de « Société Régionale wallonne du logement » (SRWL) kunnen dan vrijelijk beschikken over die sommen. De interest gaat uitsluitend naar de maatschappijen, naar de SRWL en naar de maatschappijen voor sociale huisvesting.

Wanneer men te maken heeft met maatschappijen zoals « La Maison des Hommes » te Flémalle en « Solérobo » te Bergen, gaat het om zeer grote bedragen die in de miljoenen lopen.

Volksvertegenwoordiger Janine Delruelle heeft overigens bij de Waalse Gewestraad een voorstel van decreet ingediend om de regeling van artikel 10 van de nieuwe afdeling II, ingevoegd na artikel 1762bis (vroeger artikel 1752bis) van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing te maken op de huisvestingsmaatschappijen, wat inhoudt dat de huurders van sociale woningen de waarborg moeten storten op een geblokkeerde rekening.

Wij begrijpen ook niet al te best waarom deze huurders minder bescherming behoeven dan de huurders van particuliere woningen.

Moet men de hoofdverblijfplaats van de huurder op een andere manier beschermen naargelang men te maken heeft met een huurder van een particuliere woning, dan wel met een huurder van een sociale woning?

Andersom begrijpen wij niet goed waarom eigenaars uit de openbare sector meer rechten en minder verplichtingen zouden hebben dan verhuurders van particuliere woningen.

Een ander voorbeeld bij de sociale woningen is de verhoging van de huurprijs tijdens de jongste jaren, die veel sneller gestegen is dan die van particuliere woningen.

Begin 1990 werd de huur nog verhoogd boven het bedrag van de indexeringen die de particuliere sector mocht toepassen.

En Région wallonne, de nouvelles hausses sont envisagées au 1^{er} janvier 1993.

Il y a donc d'une manière générale deux poids, deux mesures.

E. DES PROBLEMES DE LOGEMENT?

Si des problèmes de logement ont existé ou existent, c'est surtout dans le logement social qu'il faut en rechercher les causes.

Pour différentes raisons comme, par exemple, le manque de logements sociaux neufs ou la politisation exagérée de l'attribution des logements, nombre de candidats locataires se rabattent sur le logement privé où les conditions relatives aux montants des loyers sont évidemment différentes de ce qu'elles sont dans le logement social.

Des difficultés surgissent dès lors lorsque ce sont des personnes à faibles revenus ayant légitimement leur place dans le logement social, qui se trouvent confrontées aux loyers du secteur privé, faute d'avoir pu, pour les raisons ci-dessus rappelées, s'insérer normalement dans le logement social.

En définitive, il faut le dire, le Gouvernement et la majorité cherchent à faire payer aux propriétaires privés les insuffisances passées du pouvoir central et les insuffisances actuelles des autorités régionales en matière de logement social.

F. SECURITE DU LOCATAIRE ET RENTABILITE DE L'INVESTISSEMENT DU PROPRIETAIRE

Enfin, abordons la question de savoir si le projet gouvernemental parvient bien à concilier la sécurité du maintien dans les lieux revendiqués par les locataires d'une part, et le droit pour les propriétaires de réclamer une certaine rentabilité de leurs placements immobiliers d'autre part.

L'examen de la loi ne nous trompe pas longtemps : seule la stabilité du locataire est prise en considération; les propriétaires n'obtiennent pratiquement rien.

Faisant fi de nos traditions juridiques, la loi a remis en question le principe fondamental de la liberté contractuelle en matière civile.

Le plus grave c'est que cela a été fait sans raisons objectives, juridiques, économiques ou sociales. La loi s'est bornée en fait à concrétiser un choix politique qui est celui de la protection du locataire.

Cela ressort à suffisance des différentes dispositions du projet et plus précisément de la nouvelle section II insérée dans le Code Civil après l'article 1762bis. Nous aurons l'occasion d'y revenir plus lon-

In het Waalse Gewest zijn er nieuwe verhogingen gepland voor 1 januari 1993.

Overal wordt dus met twee maten gemeten.

E. HUISVESTINGSPROBLEMEN

Indien er een huisvestingsprobleem heeft bestaan of nog altijd bestaat, dan moet men de oorzaken vooral zoeken bij het beleid inzake sociale huisvesting.

Om uiteenlopende redenen, onder meer het tekort aan nieuwe sociale woningen of de overmatige politisering bij de toewijzing, gaan tal van potentiële huurders op zoek naar een particuliere woning, waar uiteraard inzake huurprijzen andere voorwaarden gelden dan in de sector van de sociale woningen.

Er ontstaan bijgevolg moeilijkheden wanneer personen met een bescheiden inkomen, die terecht aanspraak kunnen maken op een sociale woning, af te rekenen krijgen met de huurprijzen in de privé-sector, omdat zij er niet in geslaagd zijn een sociale woning te vinden om de redenen die wij hierboven hebben toegelicht.

Per slot van rekening moet men hieruit concluderen dat de regering en de meerderheid erop aansturen dat de particuliere eigenaars opdraaien voor het vroegere gebrekkig beleid van de centrale overheid en voor de huidige tekortkomingen van de gewestelijke overheid op het stuk van de sociale huisvesting.

F. WOONZEKERHEID VAN DE HUURDER EN RENTABILITEIT VAN DE INVESTERING VAN DE EIGENAAR

Tot slot willen wij het hebben over de vraag of de wet erin geslaagd is een evenwicht tot stand te brengen tussen de woonzekerheid van de huurders enerzijds en het recht van de eigenaars op een bepaalde rentabiliteit van hun onroerende beleggingen anderzijds.

Een analyse van de wet laat daarover niet lang twijfel bestaan : er wordt alleen rekening gehouden met de woonzekerheid van de huurder; voor de eigenaar is er haast niets te halen.

De wet heeft dus een vraagteken geplaatst bij het grondbeginsel van de vrijheid van de partijen bij het sluiten van een overeenkomst. Dat gaat regelrecht in tegen onze civielrechtelijke tradities inzake contractvrijheid.

Het ergste daarbij is nog wel dat zulks is gebeurd zonder enige reden van objectieve, juridische, economische of sociale aard. De wet heeft alleen een politiek standpunt namelijk de bescherming van de huurder, in een bepaalde vorm gegoten.

Dat blijkt maar al te duidelijk uit de verschillende bepalingen van de wet en, meer in het bijzonder, de nieuwe afdeling II die in het Burgerlijk Wetboek werd ingevoegd na artikel 1762bis. Wij komen daar-

guement dans le cadre de l'analyse des articles de la présente proposition de loi.

Il est indéniable que la loi du 20 février 1991 a été votée à l'emporie-pièce.

Cette loi est bâclée et suscite dès à présent de nombreuses controverses et problèmes d'interprétation. Loin d'avoir simplifié les rapports propriétaires-locataires, elle les a compliqués sans compter. Et sous certains aspects le locataire est bien moins protégé qu'avant.

Ne prenons comme exemple que la possibilité pour le bailleur, à tout moment, dans le cadre du bail « légal de neuf ans » de récupérer son bien à tout moment pour occupation personnelle moyennant un simple renon de six mois.

Les propriétaires via leurs syndicats ou leurs associations de défense n'ont jamais désiré cela. Pour eux, à partir du moment où ils se sont engagés à telle durée avec leur locataire, ils se considéraient comme liés.

G. EN CONCLUSION

Les conclusions suivantes s'imposent sans qu'il soit besoin d'être sorcier pour les deviner : la loi du 20 février 1991 va détourner davantage encore les particuliers des investissements immobiliers et cette situation engendrera à la fois la raréfaction de l'offre de logements et la dégradation du patrimoine existant.

Nous avons la conviction que, malheureusement, pour les promoteurs de la loi, ni l'une ni l'autre de ces conséquences n'ira dans le sens d'un meilleur confort du locataire.

Pour se convaincre de l'attitude de fuite qu'adoptent à l'égard du placement immobilier certaines personnes désireuses d'investir, il suffit de nous référer à une étude publiée à la fin de l'année 1990 par la Générale de Banque sur l'évolution du patrimoine des Belges, étude qui conclut ainsi :

« Le patrimoine des ménages belges a donc subi au cours des trente-six dernières années un certain nombre de chocs qui en ont profondément modifié la composition. Jusqu'en 1967, l'immobilier est le principal constituant de la fortune des particuliers. Son rendement est nettement plus avantageux que celui des placements financiers et de l'or. Il s'agit au surplus d'un placement sans grands risques. Les investissements à l'étranger sont également très importants.

Avec l'accélération de l'inflation et la hausse des taux d'intérêts, à la suite aussi de diverses dispositions légales et réglementaires visant la spéculation, l'attrait de l'immobilier diminue. Sa part dans le patrimoine global tend à se réduire au profit des acquis financiers et vraisemblablement des acquis dont le rendement ne se constitue que de gain en capital tel que l'or et les autres métaux précieux. Le

op uitvoeriger terug bij de toelichting van de voorgestelde artikelen.

Men kan moeilijk ontkennen dat de wet van 20 februari 1991 op een drafje werd goedgekeurd.

Deze wet is het resultaat van knoeiwerk en nu reeds leidt zij tot tal van geschillen en uitleggingsmoeilijkheden. Niet alleen is zij er niet in geslaagd de betrekkingen tussen eigenaars en huurders te vereenvoudigen, maar zij heeft die ook nog ingewikkelder gemaakt. En in bepaalde opzichten biedt zij de huurder minder bescherming dan voordien.

Als enig voorbeeld vermelden wij dat de verhuurder, in het kader van een wettelijke huurovereenkomst van negen jaar, de overeenkomst te allen tijde kan opzeggen indien hij het verhuurde goed zelf wil betrekken en mits hij gewoon een opzeggingstermijn van zes maanden in acht neemt.

Dat hebben de eigenaars via hun syndicaten of hun belangenorganisaties nooit gevraagd. Vanaf het ogenblik waarop zij met hun huurder een overeenkomst van zodanige duur hebben gesloten, hebben zij zich als verbonden beschouwd.

G. CONCLUSIE

Wat de gevolgen zouden zijn viel niet moeilijk te raden : de wet van 20 februari 1991 zou de particulieren er zo mogelijk nog meer van weerhouden in vastgoed te investeren. Daardoor zou het aanbod van woningen dalen en het bestaande patrimonium in waarde verminderen.

Jammer genoeg voor de voorstanders van de wet, staat het vast dat het ene noch het andere gevolg ertoe zal leiden dat de positie van de huurder er beter op wordt.

Om een treffend beeld te krijgen van de manier waarop bepaalde potentiële beleggers de vastgoedsector ontvluchten, is het voldoende te verwijzen naar een onderzoek dat de Generale Bank eind 1990 heeft gepubliceerd onder de titel : « Het gezinsvermogen in België » en naar het besluit van dat onderzoek :

« We kunnen dus stellen dat het patrimonium van de gezinnen de jongste zesendertig jaar een aantal schokken te verwerken kreeg, die de samenstelling ervan grondig hebben gewijzigd. Tot 1967 is het vastgoed het belangrijkste bestanddeel van het vermogen van de particulieren. De return ervan ligt heel wat hoger dan die van de financiële beleggingen en het goud. Bovendien betreft het een belegging met een gering risico. Ook de beleggingen in het buitenland zijn een zeer belangrijk bestanddeel.

Met de versnelling van de inflatie en de stijging van de rentetarieven en ten gevolge van diverse wettelijke en reglementaire maatregelen ter beperking van de speculatie, verliest het vastgoed aan aantrekkingskracht. Het aandeel ervan gaat in dalende lijn en zulks ten gunste van de financiële activa en blijkbaar van activa waarvan het rendement slechts bestaat in kapitaalwinst, zoals het goud en de overige

risque du portefeuille des particuliers simultanément augmente.

A partir de 1973, les logements ont de nouveau la faveur des ménages mais la chute de leur rendement à partir de 1977 met progressivement fin à la reprise. Le blocage des loyers conduit de nouveau à partir de 1980, à un recul de la part de l'immobilier dans le patrimoine global qui pourrait être interrompu en 1988.

La part de l'immobilier dans le patrimoine de nos concitoyens est donc en chute libre de 62,2 % en 1967 à 36,8 % en 1988 ».

La Belgique va ainsi à contre courant du mouvement européen. L'un des arguments des bailleurs, vous le savez, a toujours été de dire que l'abondance de l'offre locative reste la meilleure garantie des droits des locataires. Les Ministres européens du logement réunis à Milan, à la fin de l'année 1990, ont bien dû convenir de cette vérité en constatant les dégâts provoqués par les politiques de contrôle des loyers en Europe.

Dans les états membres où les baux sont trop sévèrement contrôlés, le parc immobilier se dégrade et l'investissement dans le logement locatif chute. L'offre stagne et le marché parallèle se développe.

Comme remède à cette situation dont les effets sont bien évidemment incompatibles avec « le droit au logement » que se sont efforcés de développer les promoteurs de l'actuelle législation, les Ministres des Douze préconisent unanimement d'assurer aux propriétaires une juste et équitable rémunération par l'intermédiaire d'une législation et d'une fiscalité immobilière appropriée.

Pour les raisons longuement explicitées ci-avant, mais également pour les différents commentaires repris au niveau de l'analyse des articles, il nous est apparu opportun d'apporter dès à présent un certain nombre de modifications ou de complément aux différentes dispositions de la nouvelle 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.

Analyse des articles

Article 1^{er}

Il est proposé ici de modifier de façon fondamentale l'article 1^{er} de la nouvelle section II insérée dans le Code civil après l'article 1762bis par la loi du 20 février 1991.

En effet, cette disposition est confuse et ne laisse aucun choix au bailleur. C'est le locataire qui décide de l'affectation de l'immeuble loué comme résidence principale.

edele metalen. Tegelijk neemt het risico van de portefeuille van de particulieren toe.

Vanaf 1973 komen de woningen weer in de gunst van de gezinnen, maar de forse verzwakking van de return ervan vanaf 1977 doet het herstel geleidelijk stilvallen. De blokkering van de huurprijzen vanaf 1980 betekent een verdere afbrokkeling van het aandeel van het vastgoed in het globale patrimonium.

Het aandeel van het vastgoed in het patrimonium van onze burgers maakt dus een vrije val, van 62,2 % in 1967 tot 36,8 % in 1988. »

In Europa roeit België dus tegen de stroom op. Zoals men weet, hebben de verhuurders altijd als argument aangevoerd dat een ruim aanbod van huurwoningen de rechten van de huurders het best waarborgt. Tijdens hun eind 1990 gehouden vergadering te Milaan hebben de Ministers van Huisvesting van de EG-Lid-Staten dat wel moeten onderschrijven omdat zij hadden vastgesteld welke schadelijke gevolgen een controlebeleid inzake de huurprijzen in Europa teweeg had gebracht.

In de Lid-Staten waar de huurovereenkomsten te streng worden gecontroleerd, brokkelt de vastgoedmarkt af en dalen de investeringen in huurwoningen. Het aanbod stagneert en er ontstaat een parallelle markt.

De gevolgen daarvan zijn uiteraard onbestaanbaar met het « recht op wonen » dat de voorstanders van de geldende wetgeving steeds hebben willen verruimen. Als oplossing hebben de Ministers van de Twaalf eenparig voorgesteld aan de eigenaars een billijke en rechtvaardige vergoeding te verzekeren via een passende wetgeving en belasting van het vastgoed.

Om de redenen die wij hierboven uitvoerig hebben toegelicht, en ook op grond van de diverse punten van de toelichting bij de artikelen, lijkt het ons raadzaam nu reeds een aantal wijzigingen of aanvullingen aan te brengen in de verschillende bepalingen van de nieuwe afdeling II « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Hier wordt een grondige wijziging voorgesteld van artikel 1 van de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd.

Deze bepaling is immers te vaag en biedt de verhuurder geen enkele keus. De huurder beslist of hij het gehuurde goed al dan niet tot hoofdverblijfplaats bestemt.

Sans compter que cette disposition est beaucoup trop compliquée et qu'elle suscite déjà chez nombre de commentateurs et de praticiens de la nouvelle loi des interrogations et des interprétations en sens divers.

Il y a dès lors lieu de la simplifier.

Art. 2

L'article 8 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 permet la conclusion de baux où le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué des travaux déterminés de rénovation.

Il apparaît dès lors opportun de compléter l'article 2 de la même section par un troisième alinéa qui précise qu'afin de répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité envisagées au premier alinéa dudit article, les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais les travaux voulus.

Art. 3

Il est proposé ici de remplacer le texte actuel de l'article 3 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 par un nouveau libellé.

Il faut en effet constater que le système mis en place par la nouvelle législation est beaucoup trop compliqué et suscite également chez les commentateurs et chez les praticiens de nombreuses interrogations.

Il est dès lors proposé de remplacer le système d'un bail légal de « neuf ans » par un bail légal de « trois ans ».

Ce système sera mieux à même de répondre aux aspirations à la fois des propriétaires et des locataires et ce, pour les raisons suivantes :

1. La durée de neuf ans retenue par l'article 3 de la nouvelle section II est beaucoup trop longue. Il est dès lors proposé de remplacer tout l'article en le simplifiant considérablement pour adopter, pour les baux à durée indéterminée, une durée légale de trois ans automatiquement renouvelable sauf préavis, durée pendant laquelle la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle du bailleur ou de ses proches. Tel n'est pas le cas avec le présent libellé de l'article 3. Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais à défaut de préavis, le bailleur reconduit pour la même durée.

Deze bepaling is niet alleen te ingewikkeld, bovendien leidt zij nu reeds tot vragen en interpretaties van uiteenlopende aard bij tal van commentatoren en practici.

Bijgevolg behoort die regeling vereenvoudigd te worden.

Art. 2

Artikel 8 van de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek, biedt de mogelijkheid huurovereenkomsten te sluiten waarbij de huurder zich verbindt in het gehuurde pand bepaalde renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

Het lijkt bijgevolg raadzaam aan artikel 2 van dezelfde afdeling een derde lid toe te voegen, dat bepaalt dat de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst of daarna kunnen overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten de gewenste werken uit te voeren, teneinde te voldoen aan de minimum vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, waarover het eerste lid handelt.

Art. 3

Dit artikel stelt voor de geldende bepaling van artikel 3 van de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek, volledig te vervangen.

Het blijkt immers dat de regeling die de nieuwe wet heeft ingevoerd, veel te ingewikkeld is en dat zowel de commentatoren als de practici er tal van vraagtekens bij plaatsen.

Daarom wil dit voorstel de regeling van de wettelijke huurovereenkomst van negen jaar vervangen door een van drie jaar.

Deze regeling komt beter tegemoet aan de verwachtingen van zowel de eigenaars als de huurders, en wel om de volgende redenen :

1. De duur van negen jaar, ingevoerd door artikel 3 van de nieuwe afdeling II, is veel te lang. Bijgevolg wordt voorgesteld het artikel in zijn geheel te vervangen. Het is met name de bedoeling het artikel aanzienlijk te vereenvoudigen teneinde voor huurovereenkomsten voor een onbepaalde duur de wettelijke termijn van drie jaar aan te nemen, die, behalve bij opzegging, automatisch verlengbaar is. Gedurende die termijn geniet de huurder absolute woonzekerheid, zelfs indien de verhuurder of een van zijn verwanten het goed persoonlijk wil bewonen. Het geldende artikel 3 biedt die mogelijkheid niet. Voor huurovereenkomsten voor een bepaalde duur kunnen de partijen vrijelijk overeenkomen wat zij willen, maar zo er geen opzegging is, verlengt de verhuurder de overeenkomst voor dezelfde duur.

2. De nombreux éléments plaident en défaveur des baux de trop longue durée :

a) Ces très longues durées (neuf ans comme dans le cas de la nouvelle loi) vont à contre-courant du phénomène de mobilité croissante à l'aube du grand marché de 1992.

b) Il était illogique de vouloir, en même temps, pour une seule des parties, et la stabilité (neuf ans) et la mobilité (trois mois sans indemnité si l'occupation est de trois ans). Le déséquilibre est énorme sans tenir compte d'une gestion devenue aléatoire, du manque à gagner en cas de vide, des risques liés aux preneurs insolubles ou disparus, etc...

c) Ces très longues durées sont contraires au caractère *intuitu personae* de la plupart des baux de logement. Au cours de ces longues durées, un preneur peut avoir changé d'état civil, son mode de vie est devenu différent de même que sa solvabilité, les garanties éventuelles peuvent avoir disparu ou vouloir se récuser. De plus, les conditions avantageuses que le bailleur a consenties (par exemple, à un jeune) peuvent ne plus se justifier (si ce locataire a fait fortune par exemple).

d) En usant des possibilités que leur offrent les nouvelles dispositions légales, les locataires se maintiendront le plus longtemps possible dans les lieux loués, à bas loyers, même si ces locaux ne leur sont plus nécessaires. Les candidats locataires, surtout les jeunes, en seront les victimes.

e) Les investisseurs auront tendance à se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs : immeubles commerciaux ou de bureaux, voire encore placements mobiliers. C'est le contraire de ce que les autorités devraient désirer et le secteur du logement risque de connaître une crise profonde et de nombreuses pertes d'emploi. En définitive, la rareté de l'offre fera monter les loyers ce qui est encore une fois à l'opposé des buts recherchés initialement par la loi du 20 février 1991.

f) Pour tenter de rencontrer ces différentes objections, les auteurs de la loi du 20 février 1991 ont prévu quelques possibilités mais celles-ci ont, à leur tour, de graves inconvénients :

— au § 2 de l'article 3, la loi prévoit qu'à tout moment, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander prorogation ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire;

— le § 3 de l'article 3 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les

2. Een aantal argumenten pleiten tegen het sluiten van huurovereenkomsten voor een te lange duur :

a) De uiterst lange termijnen (negen jaar, waarin de nieuwe wet voorziet) druisen in tegen het verschijnsel van de toenemende mobiliteit dat aan de vooravond van de eenheidsmarkt van 1992 zijn intrede doet.

b) Het gaat tegen iedere logica in, om ten gunste van een der partijen, zowel stabiliteit (negen jaar) als mobiliteit (drie maanden zonder schadevergoeding ingeval het gehuurde goed gedurende ten minste drie jaar is bewoond) tot stand te willen brengen. Dit veroorzaakt een enorme wanverhouding; bovendien wordt het beheer onzeker, ontstaat het risico van inkomstenderving bij leegstand, alsmede van insolventie van de huurder of diens mogelijke verdwijning enzovoort.

c) Met de zeer lange huurtermijnen wordt in de meeste gevallen afbreuk gedaan aan het adagium dat een huurovereenkomst *intuitu personae* wordt aangegaan. Het is niet uitgesloten dat gedurende deze lange huurtermijnen wijzigingen optreden in de burgerlijke staat, de levenswijze of de solvabiliteit van de huurder, dat eventuele waarborgen verdwijnen, of dat de huurder zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekt. Voorts bestaat de mogelijkheid dat sommige gunstvoorwaarden die de verhuurder aan de (bijvoorbeeld) jonge huurder toekent, niet langer verantwoord zijn (bijvoorbeeld omdat de huurder ondertussen rijk is geworden).

d) Gebruik makend van de nieuwe wettelijke bepalingen, zullen de huurders zo lang mogelijk tegen een lage huurprijs het gehuurde goed blijven bewonen, zelfs wanneer zij het pand niet langer nodig hebben. Degenen die een woning wensen te huren, vooral de jongeren, zullen de grootste slachtoffers daarvan zijn.

e) De investeerders zullen zich van de huisvestingssector afwenden, en opteren voor winstgevendere mogelijkheden, zoals handelspanden en kantoorgebouwen, of zelfs beleggingen in roerend goed. Dat is het tegenovergestelde van wat de overheid zou moeten nastreven en het zal tot een ernstige crisis in de huisvestingssector en de teloorgang van een groot aantal banen leiden. Ten slotte zal het schaarse aanbod tot een verhoging van de huurprijzen leiden; ook dat staat haaks op het doel van de wet van 20 februari 1991.

f) In een poging om die verschillende bezwaren te ontzenuwen, hebben de indieners van de wet van 20 februari 1991 een aantal mogelijkheden ingevoerd, die evenwel ook grote nadelen hebben :

— in artikel 3, § 2, van de wet is bepaald dat de verhuurder te allen tijde de huurovereenkomst kan opzeggen, teneinde het goed zelf te bewonen. De huurder kan in dat geval evenwel een verlenging van de huurperiode vragen, waardoor het beheer van de verhuurder erg onzeker wordt;

— in artikel 3, § 3, is voorzien in de opzeggingsmogelijkheid met het oog op het uitvoeren van wer-

formalités retenues sont nombreuses, difficiles, très coûteuses, voire impossible à satisfaire, ce qui touchera très durement les propriétaires.

Ainsi, si un immeuble comporte quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, et il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 visé ici au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant deux ans ce qui est des plus ruineux, puis seulement espérer commencer, sans avoir de certitude au sujet des permis de bâtir qui eux ne sont valables que pour un an (renouvelables une seule fois) :

— au § 4 de l'article 3, la loi prévoit que le bailleur peut à la fin de chaque triennat mettre fin au bail moyennant de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux; ce déséquilibre énorme n'est pas justifiable;

— enfin au § 6 de l'article 3, il est prévu que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelables sauf pour une durée totale de neuf ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent, ce qui est incroyable!

g) Les dispositions de l'article 3 telles que libellées à l'heure actuelle sont beaucoup trop compliquées pour « l'homme de la rue ». Le recours aux tribunaux sera plus fréquent ce qui est très coûteux pour les parties et encombrera les prétoires.

3. La présente proposition de loi simplifie radicalement l'article 3 de la nouvelle section II en ramenant la durée légale des baux à durée indéterminée à trois ans renouvelables. Cette durée étant raisonnable et conforme à la pratique courante, il n'y a plus lieu de faire intervenir une quelconque interruption par le bailleur pour occupation personnelle ou travaux ou sans motifs quelconques moyennant une indemnité. La sécurité du preneur est donc assurée pendant une période de trois ans ou moins. Il est ensuite évident que les parties prolongeront le bail, si elles s'entendent. Le seul « risque » étant une adaptation du loyer mais celle-ci est inévitable dans un régime d'économie de marché, et, était d'ailleurs prévue sous une autre forme mais beaucoup trop compliquée et beaucoup plus coûteuse à l'article 7 de la nouvelle section II mais qui, pour des raisons qui seront explicitées ultérieurement, doit être supprimé.

ken. Zoals hierboven reeds is vermeld, bestaat niet alleen de mogelijkheid tot verlenging, maar is tevens een groot aantal omslachtige, dure, ja zelfs onmogelijk te vervullen formaliteiten opgenomen, wat voor de eigenaars een zeer harde dobber zal zijn.

Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat voor een gebouw waarin vier huurders wonen en de driejarige perioden niet samenvallen, onmogelijk kan worden voldaan aan de cumulatieve voorwaarden inzake de termijn voor het begin en het einde van de werken, die in het hier bedoelde artikel 3 zijn opgesomd. Voor een dergelijk gebouw zal een aantal appartementen immers gedurende twee jaar moeten leegstaan, wat een financiële ramp betekent. En pas daarna kan de eigenaar hopen met de voorgenomen werken te kunnen beginnen, zonder evenwel enige zekerheid te hebben omtrent de geldigheid van de bouwvergunningen, waarvan de duur maar één jaar bedraagt en die slechts éénmaal kan worden verlengd :

— in artikel 3, § 4, van de wet wordt bepaald dat de verhuurder de huurovereenkomst na elke driejarige periode kan beëindigen met inachtneming van een lange opzegginstermijn en mits hij een aanzienlijke vergoeding betaalt. Soortgelijke verplichtingen heeft de huurder die het goed wenst te verlaten, niet. Deze buitensporige wanverhouding is onverantwoord;

— in artikel 3, § 6, van de wet ten slotte wordt aan de partijen de mogelijkheid geboden een huurovereenkomst te sluiten voor een periode van ten hoogste drie jaar, die niet verlengbaar is dan voor een totale duur van negen jaar. Dit is een keurslijf waaruit merkwaardigerwijze voor geen van beide partijen, zelfs als zij dat wensen, een ontkomen bestaat!

g) Zoals artikel 3 thans luidt, is het te ingewikkeld voor de gewone burger. Men zal zich vaker tot de rechter wenden, wat erg duur uitvalt voor de partijen en de rechtbanken overbelast.

3. Dit voorstel heeft tot doel artikel 3 van de nieuwe afdeling II drastisch te vereenvoudigen door de wettelijke termijn van de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur tot een driejarige verlengbare periode te beperken. Dit is een redelijke en bovendien gebruikelijke termijn en zo zal de verhuurder de overeenkomst niet langer hoeven op te zeggen, om het goed zelf te bewonen of er werken uit te voeren, of zelfs zonder enige reden, dit laatste mits hij een vergoeding betaalt. De huurder heeft derhalve absolute woonzekerheid gedurende een periode van ten minste drie jaar. Voorts spreekt het vanzelf dat de partijen de huurovereenkomst zullen verlengen, wanneer zij het met elkaar kunnen vinden. Het enige « risico » bestaat er dan in dat de huurprijs wordt aangepast, doch zulks kan in een markteconomie niet worden vermeden. Die mogelijkheid bestaat overigens reeds in artikel 7 van de nieuwe afdeling II, zij het dan in een ingewikkelder en duurdere vorm, maar om redenen die hierna zullen worden uiteengezet, moet die bepaling worden opgeheven.

4. Le § 2 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 retient le principe de la liberté contractuelle pour les baux à durée déterminée. Ces derniers peuvent de plus comporter des échéances intermédiaires ainsi qu'il en était antérieurement : 3, 6, 9.

Sans compter que pour assurer la sécurité des parties et spécialement du preneur, ces baux sont reconduits automatiquement, sauf préavis d'une des parties.

5. Le § 3 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 permet enfin au seul preneur de rompre le bail à tout moment moyennant indemnité pour des circonstances exceptionnelles.

Art. 4

L'article 5 de la nouvelle section II insérée dans le Code Civil par la loi du 20 février 1991 interdit de mettre à charge du preneur le précompte immobilier et ce, dans son entier.

Différents arguments plaident contre une telle mesure.

1. Toute augmentation des charges en investissement (immobilier ou non) amène une augmentation des taux c'est-à-dire des loyers. Il est donc tendancieux de dire que le paiement du précompte immobilier par le locataire pénalise celui-ci à cause de l'augmentation de la base sur laquelle il est calculé. En effet, si le précompte immobilier est payé par le bailleur, celui-ci augmentera d'autant les loyers pour conserver la même rentabilité. Cette augmentation des loyers augmentera tout autant la base sur laquelle le précompte immobilier est calculé.

2. Il s'agit d'une disposition quasi fiscale qui ne devrait donc pas de trouver dans le Code civil. En effet, si le Code fiscal venait à être modifié, la disposition du Code civil pourrait devenir sans objet ou subir une modification non désirée.

3. Le précompte immobilier n'est pas un impôt sur la propriété mais bien la contrepartie de services rendus à l'habitant (propriétaires occupants ou locataires); il est dès lors logique qu'il soit payé par cet occupant.

4. Lorsqu'un immeuble est vide, il n'y a pas de précompte immobilier ce qui confirme que c'est bien « l'occupation » qui est imposée et nullement la propriété.

5. Lorsque le locataire est handicapé et/ou a des enfants à charge, le précompte immobilier est diminué. Or, il est évident que la situation personnelle ou

4. Paragraaf 2 van de nieuwe versie voorgesteld voor artikel 3, gaat uit van het beginsel van de vrijheid om huurovereenkomsten voor een bepaalde duur te sluiten met bovendien de mogelijkheid van tussentijdse vervaldagen zoals die vroeger bestonden : 3, 6, 9 jaar.

Daarbij komt nog dat, om de zekerheid van de partijen en vooral die van de huurder te waarborgen, die overeenkomsten automatisch worden verlengd, behalve bij opzegging door een van de partijen.

5. Paragraaf 3 van de nieuwe lezing voorgesteld voor artikel 3 ten slotte, biedt alleen aan de huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst te allen tijde wegens uitzonderlijke omstandigheden op te zeggen, op voorwaarde evenwel dat hij schadevergoeding betaalt.

Art. 4

Artikel 5 van de nieuwe afdeling II, die door de wet van 20 februari 1991 in het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd, bepaalt dat de onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed niet ten laste van de huurder kan worden gelegd, en wel voor het gehele bedrag van die voorheffing.

Tegen die regeling kunnen verschillende argumenten worden aangevoerd :

1. Iedere stijging van de lasten in verband met een (al dan niet onroerende) investering brengt een stijging van de verschuldigde bedragen, dus van de huurprijzen, teweeg. Het is dus tendentieus te beweren dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder hem benadeelt wegens de verhoging van de grondslag waarop die voorheffing berekend wordt. Als de onroerende voorheffing door de verhuurder betaald wordt, zal die immers de huurprijs naar evenredigheid verhogen om zijn rentabiliteit op peil te houden. Die verhoging van de huurprijs zal de grondslag waarop de onroerende voorheffing berekend wordt, in gelijke mate doen toenemen.

2. Het gaat hier om een bepaling met een vrijwel fiscaal karakter, die dus niet thuishoort in het Burgerlijk Wetboek. Mocht het Wetboek van de inkomstenbelastingen gewijzigd worden, dan zou de bepaling van het Burgerlijk Wetboek immers overbodig kunnen worden of een ongewenste wijziging ondergaan.

3. De onroerende voorheffing is geen belasting op het eigendom doch wel een tegenprestatie voor dienstverlening aan de bewoner (eigenaar-bewoner of huurder); derhalve is het logisch dat die door de bewoner betaald wordt.

4. Als een onroerend goed leegstaat, wordt er ook geen onroerende voorheffing geïnd, wat bewijst dat niet het eigendom maar « de bewoning » belast wordt.

5. Als de huurder gehandicapt is en/of kinderen ten laste heeft, wordt de onroerende voorheffing verlaagd. Welnu, de persoonlijke of gezinstoestand van

familiale du locataire n'a aucun rapport avec la propriété du bailleur.

6. Du point de vue du contrôle démocratique des institutions, il faut que les habitants puissent contrôler de plus près la gestion des impôts qu'ils payent.

Comme la plus grande partie du précompte immobilier consiste en des additionnels communaux et provinciaux, ce sont les habitants, les électeurs, qui seuls peuvent exercer ce contrôle lors des élections communales ou provinciales alors que le propriétaire n'a aucune action possible, habitant peut-être ailleurs ou à l'étranger. En fait, le précompte immobilier est surtout payé par le propriétaire pour faciliter la tâche du fisc. Le propriétaire est plus stable et mieux connu que le locataire et l'immeuble peut être saisi en cas de non-paiement.

7. Enfin, il a été dit que la mise du précompte immobilier à charge du propriétaire est, pour ce dernier (et pour le locataire) une opération blanche puisque le précompte immobilier peut-être incorporé dans le nouveau loyer. Ceci est cependant loin d'être exact. En effet, les centimes additionnels (surtout communaux) qui se greffent sur le précompte immobilier augmentent bien plus vite que l'index. Il en résulte que (surtout si les baux sont légalement de longue durée) les bailleurs devront largement se couvrir pour se prémunir contre des hausses qu'ils ne peuvent répercuter ni dans les loyers, ni dans les charges tant que le locataire est dans les lieux. Ceci conduira nécessairement à une nouvelle hausse des loyers.

Par ailleurs, cette hausse sera amplifiée par la décision prise récemment au sujet de l'indexation des revenus cadastraux auxquels le précompte immobilier est proportionnel.

8. Le seul élément qui pourrait plaider en faveur d'une telle mesure serait « la transparence », en ce sens que le locataire saurait mieux ce qu'il aurait en définitive à déboursier comme loyers, frais, charges, etc... Ceci est toutefois illusoire : le locataire ne sait pas non plus quels seront ses frais de chauffage alors que les prix unitaires du combustible varient fort et que les hivers peuvent être rigoureux ou non. De même, le locataire ignore les tarifications futures de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc... Il ignore même quelle sera l'évolution de la fiscalité.

En conclusion

Le précompte immobilier doit pouvoir être mis à charge du preneur si la convention (bail) écrite le prévoit explicitement. Pour les baux verbaux, le précompte immobilier serait à charge du bailleur.

de huurder heeft niets te maken met het eigendom van de verhuurder.

6. Uit een oogpunt van democratische controle op de instellingen is het aangewezen dat de bewoners de besteding van de door hen betaalde belastingen zo goed mogelijk kunnen controleren.

Aangezien de onroerende voorheffing voor het grootste deel uit gemeentelijke en provinciale opcentiemen bestaat, kunnen alleen de bewoners, de kiezers die controle ter gelegenheid van de gemeenteraads- of provincieraadsverkiezingen uitoefenen, terwijl de eigenaar, die wellicht elders of in het buitenland woont, daartegen helemaal niets kan doen. In feite wordt de onroerende voorheffing vooral door de eigenaar betaald om de taak van de fiscus te vergemakkelijken. De eigenaar is « stabiel » en beter gekend dan de huurder en het onroerend goed kan in beslag worden genomen bij wanbetaling.

7. Ten slotte wordt beweerd dat, als de onroerende voorheffing voor rekening van de eigenaar komt, zulks voor deze laatste — en voor de huurder — een blanco-operatie betekent aangezien de onroerende voorheffing in de nieuwe huurprijs doorgecalculeerd kan worden. Dat is echter verre van juist aangezien de (vooral gemeentelijke) opcentiemen die aan de onroerende voorheffing toegevoegd worden, heel wat sneller stijgen dan het indexcijfer. Daaruit volgt dat de verhuurders — vooral als de huurovereenkomsten wettelijk van lange duur zijn — zich in ruime mate zullen moeten indekken om zich te beschermen tegen stijgingen die zij, zolang de huurder het goed bewoont, niet in de huurprijzen en evenmin in de lasten kunnen doorberekenen. Een en ander leidt onvermijdelijk naar een nieuwe stijging van de huurprijzen.

Die stijging zal overigens nog worden verergerd door de beslissing die onlangs genomen is in verband met de indexering van de kadastrale inkomens, want de onroerende voorheffing staat in verhouding met die inkomens.

8. Voor een dergelijke maatregel zou alleen de « transparantie » kunnen pleiten in die zin dat de huurder beter zou weten wat hij per slot van rekening aan huurprijs, kosten, lasten, en andere moet uitgeven. Dat is echter een begoocheling : de huurder weet evenmin hoeveel de verwarmingskosten zullen bedragen, want de eenheidsprijzen van de brandstof schommelen sterk en de winters kunnen al of niet streng zijn... De huurder weet evenmin iets af van de toekomstige tarieven van water, gas en elektriciteit en dat geldt ook voor de ontwikkeling van de fiscaliteit.

Conclusie

De onroerende voorheffing moet ten laste van de huurder kunnen worden gebracht indien de schriftelijke huurovereenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet. Voor de mondelinge overeenkomsten zou de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder komen.

Enfin, il y a lieu de tenir compte qu'au niveau de l'impôt des personnes physiques, le précompte immobilier peut être imputé sur les revenus immobiliers du propriétaire à concurrence de 12,5 % du revenu cadastral.

C'est pourquoi il est proposé de modifier le libellé actuel de l'article 5 de la nouvelle section II et de le remplacer par le texte « Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 % du Revenu cadastral ».

Art. 5

Il est proposé ici de remplacer le texte actuel de l'article 6 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 par un nouveau libellé qui tient compte des remarques suivantes.

Sur base des différentes lois en matière de blocage des loyers, les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 ont été indexés depuis des années au 1^{er} janvier de chaque année. Tel n'a cependant pas été le cas pour les baux postérieurs au 1^{er} janvier 1981 qui eux ont été indexés à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Dès lors, pour des questions de sécurité juridique évidentes, qu'il est inutile d'expliquer davantage, il y a lieu de prévoir que pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, l'indexation se fera au 1^{er} janvier de chaque année. Il y a dès lors lieu de compléter le premier alinéa de l'actuel article 6 de la nouvelle section II en ce sens.

Le deuxième alinéa de l'actuel article 6 prévoit que la demande d'indexation n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande.

Or, l'index n'est par définition connu qu'en fin de mois. Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, un délai de plus d'un mois voire même de plus de trois mois s'écoulera avant que lui, ou ses ayants droit puissent demander une indexation au preneur. La gestion locative devient ainsi impossible.

Par ailleurs, l'article 2273 du Code civil a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai de un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer les indus. Il y a là un déséquilibre énorme.

En conséquence, les mots « les trois mois » au second alinéa de l'article 6 sont remplacés par les mots « l'année ».

Dans le nouveau texte proposé, les deux alinéas de l'actuel article 6 de la nouvelle section II constitueront le premier paragraphe du nouvel article 6 que nous proposons.

Op het stuk van de personenbelasting dient tot slot rekening te worden gehouden met het feit dat de onroerende voorheffing voor 12,5 % van het kadastraal inkomen aangerekend kan worden op de onroerende inkomsten van de eigenaar.

Daarom wordt voorgesteld de huidige tekst van artikel 5 van de nieuwe afdeling II te vervangen als volgt : « De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd onder aftrek van 12,5 % van het kadastraal inkomen. »

Art. 5

Het voorstel wil artikel 6 van de nieuwe afdeling II, die door de wet van 20 februari 1991 in het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd, vervangen teneinde rekening te houden met de volgende opmerkingen.

Op grond van de verschillende wetten inzake huurprijbsblokkering werden de huurovereenkomsten, gesloten vóór 1 januari 1981, op 1 januari van elk jaar geïndexeerd. Dat is evenwel niet het geval voor de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1981, die elk jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Om redenen die te maken hebben met rechtszekerheid en die hier verder niet hoeven te worden uitgelegd, is het bijgevolg aangewezen voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 het principe van de jaarlijkse indexering op 1 januari te behouden. Daarom behoort het eerste lid van het huidige artikel 6 van de nieuwe afdeling II in die zin te worden aangevuld.

Volgens het tweede lid van dit artikel « werkt het verzoek tot indexering slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek ».

Uiteraard wordt het indexcijfer pas op het eind van de maand bekendgemaakt. Wanneer de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is, zal meer dan een maand of zelfs meer dan drie maanden verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen. Op die manier wordt enig beheer van het verhuurde goed onmogelijk.

Voorts werd artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd zo geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kan vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er is hier een echte wanverhouding ontstaan.

De woorden « drie maanden » moeten in het tweede lid van artikel 6 derhalve worden vervangen door de woorden « het jaar ».

In de nieuwe voorgestelde tekst vormen de twee leden van het huidige artikel 6 van de nieuwe afdeling II de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 6 dat dit voorstel wil invoeren.

En effet, nous proposons d'insérer un second paragraphe à cet article 6.

L'article 1728^{quater} actuel prévoit que les sommes payées par le preneur au-delà de celles dues en vertu de la loi (notamment les indexations erronées) sont exigibles pour des montants payés au cours des cinq années qui précèdent la demande.

Par contre, comme explicité déjà ci-avant, pour les indexations non réclamées par le bailleur, ce dernier ne peut remonter que de trois mois.

Cette discrimination est illogique et vexatoire et il est dès lors proposé de ramener le délai donné au preneur de cinq à deux ans.

Art. 6

Il est proposé ici de remplacer l'article 7 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

En effet, cette disposition ne se justifie plus à partir du moment où l'article 3 de la même section est fondamentalement modifié dans le cadre de la présente proposition de loi.

Il est en outre indéniable qu'une telle disposition allait être particulièrement difficile à mettre en œuvre et entraînerait un encombrement des prétoires.

Enfin, présentée à l'origine comme une compensation pour les propriétaires en raison de l'augmentation de la durée du bail (neuf ans), cette disposition était assez aléatoire quant à la possibilité réelle pour les bailleurs d'obtenir une majoration de leurs loyers vu le nombre de conditions fixées.

La nouvelle disposition comprendra trois paragraphes.

Le premier a pour objet d'interdire explicitement que le propriétaire soit rendu coresponsable des taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux. Nous pensons notamment ici à la taxe sur les secondes résidences.

Il n'est pas rare en effet qu'un couple ait sa résidence principale dans un immeuble situé dans une commune où la fiscalité est importante et pour y échapper se fait domicilier dans sa maison de campagne.

Le § 2 vise à interdire explicitement que le bailleur, non concerné, puisse être rendu comptable ou responsable des frais qui ne le concernent à coup sûr pas.

Il en va particulièrement ainsi au sujet des consommations d'eau (et heureusement rarement des autres). Lorsqu'il y a plusieurs compteurs d'eau dans un immeuble, il n'est pas admissible que le bailleur doive supporter les frais de consommation d'eau d'un preneur défaillant, pas plus qu'il n'en doit supporter les frais de bière ou de pain.

Wij stellen immers voor in artikel 6 een tweede paragraaf in te voegen.

Het huidige artikel 1728^{quater} bepaalt dat de huurder die meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is (met name de ten onrechte toegepaste indexeringen), de bedragen kan terugvorderen die tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan, werden betaald.

Zoals hierboven werd gezegd, kan de verhuurder daarentegen alleen maar de indexeringen vorderen die hij niet gedurende de drie voorafgaande maanden heeft geëist.

Dat is een onlogische en tergende discriminatie en bijgevolg wil ons voorstel de aan de huurder toegekende termijn van vijf jaar tot twee jaar terugbrengen.

Art. 6

Het voorstel beoogt artikel 7 van de nieuwe afdeling II, zoals ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 te vervangen.

Deze bepaling is hier immers niet meer op haar plaats omdat onderhavig voorstel artikel 3 van dezelfde afdeling grondig heeft gewijzigd.

Bovendien valt het niet te ontkennen dat een dergelijke bepaling erg moeilijk uit te voeren blijkt en de rechtbanken heel wat overwerk bezorgt.

Tot slot is het zo dat deze bepaling oorspronkelijk werd voorgesteld als een compensatie voor de eigenaars wegens het verlengen van de duur van de huurovereenkomst (negen jaar). Zij biedt de verhuurders niet echt de mogelijkheid de huurprijs te verhogen omdat er aan teveel voorwaarden moet worden voldaan.

De nieuwe bepaling telt 3 paragrafen.

De eerste paragraaf verbiedt uitdrukkelijk de eigenaar mede aansprakelijk te maken voor belastingen die verband houden met de bewoning of het gebruik van het goed. Hier wordt onder meer gedacht aan de belasting op tweede verblijven.

Het komt immers niet zelden voor dat een paar zijn hoofdverblijf in een gemeente met een grote belastingdruk heeft en om daaraan te ontsnappen, in zijn buitenverblijf woonplaats kiest.

De tweede paragraaf verbiedt uitdrukkelijk dat de niet betrokken verhuurder verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor kosten die hem hoegenaamd niet aangaan.

Dat gebeurt vooral met het waterverbruik en gelukkig in veel mindere mate voor ander verbruik. Wanneer er in een gebouw verscheidene watermeters zijn, is het onaanvaardbaar dat de verhuurder de kosten voor waterverbruik van een in gebreke blijvende huurder moet dragen, net zomin als hij zijn uitgaven voor bier of brood moet betalen.

Enfin, le troisième paragraphe vise à résoudre un certain nombre de cas insolubles qui peuvent se poser généralement dans des copropriétés.

L'article 1728*quater* permet au preneur après un silence qui peut durer cinq ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées ce qui crée une énorme insécurité pour tout le monde notamment pour les copropriétés et appartements multiples, ou ce qui est indû par l'un est dû par l'autre. De plus, décharge doit être donnée annuellement au gérant et au conseil de gérance.

Il n'est dès lors pas possible de laisser tous les comptes ouverts pendant cinq ans. Ce délai doit être ramené à un an.

Art. 7

Il est proposé de compléter l'article 8 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 par un troisième et un quatrième alinéas.

En effet, cette disposition telle qu'elle est rédigée à l'heure actuelle ne parle que des obligations du bailleur et oublie totalement celles du preneur, notamment :

- le respect des règles de l'art dans l'exécution des travaux;
- les délais (tout doit notamment être terminé bien avant la fin du bail);
- les accidents et/ou la ruine du bien causés par les travaux et/ou l'abandon de ceux-ci (décès du locataire, faillite de l'entrepreneur, et cetera). Quelle protection le bailleur a-t-il?

Il y a dès lors lieu de compléter l'article 8 en vue de définir davantage les obligations du preneur.

Art. 8

Il est proposé de remplacer l'article 10 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 par un nouveau texte.

D'une manière générale, le texte proposé est assez proche du libellé actuel.

Il y a lieu cependant de prévoir que la caution locative puisse être constituée entre les mains du bailleur.

Si tel est le cas, ladite garantie produit alors un intérêt calculé au taux légal.

Un tel système ne provoque aucun risque pour le preneur, car si un bailleur indélicat, conservait la garantie, sans justification, le preneur n'aurait qu'à attendre la relocation pour mettre le bailleur en demeure de lui rendre la garantie en question.

Tot slot wil de derde paragraaf een oplossing bieden voor een aantal ingewikkelde gevallen die in de regel rijzen bij medeëigendom.

Krachtens artikel 1728*quater* kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen, meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar decharge worden verleend aan de persoon of de raad die het goed beheert.

De rekeningen kunnen dus onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan. Die termijn moet tot een jaar worden teruggebracht.

Art. 7

Het voorstel wil een derde en vierde lid toevoegen aan artikel 8 van de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd.

In haar huidige lezing handelt deze bepaling alleen over de verplichtingen van de verhuurder en gaat ze achteloos voorbij aan die van de huurder, namelijk :

- de naleving van de regels van de kunst bij de uitvoering van de werken;
- de termijnen (alle werken moeten beëindigd zijn vóór de huurovereenkomst afloopt);
- de ongevallen en/of de instorting van het goed als gevolg van de werken en/of het stopzetten ervan (overlijden van de huurder, faillissement van de ondernemer enz.). Welke bescherming geniet de verhuurder in dat geval?

Om die reden stellen wij voor artikel 8 aan te vullen teneinde de verplichtingen van de huurder beter te bepalen.

Art. 8

Het voorstel wil artikel 10 van de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd, vervangen.

De voorgestelde lezing wijkt niet zoveel af van de bestaande.

Men behoort evenwel te bepalen dat de waarborg in handen van de verhuurder mag worden gegeven.

In dat geval levert de waarborg interest op tegen de wettelijke rentevoet.

Dat systeem houdt voor de huurder geen risico in want, mocht een oneerlijke verhuurder de waarborg zonder enige rechtvaardiging behouden, dan zou de huurder alleen moeten wachten tot het goed opnieuw verhuurd wordt om de verhuurder te kunnen aanmanen hem die waarborg terug te geven.

En cas de refus, le preneur pourra s'adresser au juge de paix par une requête « standard », sans avocat, et si tous les loyers sont payés et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie ou des dégâts locatifs constatés par écrit, le juge condamnera évidemment le bailleur à restituer immédiatement la caution locative et les intérêts. Le bailleur sera en outre condamné aux frais.

Il en va tout autrement, mais cette fois pour le bailleur, avec le système de compte bloqué ouvert au nom du locataire et dont le déblocage ne peut intervenir seulement que par accord écrit des parties ou par jugement.

En effet, en cas de litige, qui concerne surtout les dégâts locatifs, le bailleur s'adressera au juge de paix qui désignera un expert judiciaire pour les évaluer.

Cet expert ne fera rien sans être provisionné, ce qui coûte au moins 15 000 francs, puis fixe la date (± lointaine) d'une visite, délai pendant lequel aucune visite pour relocation, ni aucun travail de remise en état n'est possible d'où une nouvelle perte d'au moins un mois de loyer sans compter les charges.

A ce stade, le petit propriétaire est dépassé et prend un avocat ce qui lui coûte au minimum au moins 15 000 francs.

On dépasse déjà ainsi le montant de 45 à 50 000 francs souvent très supérieur à la garantie et sans espoir de récupérer le solde si le locataire est insolvable ou a disparu.

Le bailleur n'a donc aucun intérêt à tenter de récupérer sa « garantie », il vaut mieux pour lui relouer son bien le plus vite possible. En fait, il n'a donc aucune sécurité.

2. On notera que dans la vie courante, aucune garantie n'est acceptée par un système de compte bloqué qu'il s'agisse de la location des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité, de la garantie de la Régie des Téléphones ou de celle donnée pour la prise en location d'objets mobiliers.

3. En conclusion, la garantie doit pouvoir être versée entre les mains du bailleur à condition de produire un intérêt légal qui profite au preneur.

Art. 9

Il est proposé de remplacer le texte actuel de l'article 11 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

Als de verhuurder weigert, kan de huurder zonder advocaat naar de vrederechter stappen met een « standaardverzoekschrift » en als alle huren betaald zijn en er bij het vertrek van de huurder geen plaatsbeschrijving gebeurde of er bij geschrift geen schade vastgesteld werd, veroordeelt de rechter de verhuurder uiteraard tot onmiddellijke teruggave van de waarborg en de interesten. Daarenboven veroordeelt hij de verhuurder tot de kosten.

De zaken verlopen helemaal anders, maar ditmaal voor de verhuurder, als gebruik wordt gemaakt van het systeem van de op naam van de huurder geopende geblokkeerde rekening, die alleen na schriftelijk akkoord van de partijen of bij vonnis gedeblokkeerd kan worden.

In geval van geschil — dat meestal betrekking zal hebben op de huurschade — richt de verhuurder zich immers tot de vrederechter, die een gerechtsdeskundige aanwijst om die schade te ramen.

Die deskundige zal niets doen zolang hij geen voorschot krijgt en daar is ten minste 15 000 frank mee gemoeid; hij stelt vervolgens een (min of meer verafgelegen) datum vast om het goed te bezoeken en, zolang dat niet is gebeurd, mag geen enkele potentiële huurder de woning betreden en mogen geen herstellingswerken worden uitgevoerd, met als gevolg weer eens een verlies van ten minste een maand huur, de lasten niet meegerekend.

In die fase worden de problemen te zwaar voor de kleine eigenaar en neemt hij een advocaat, wat hem nogmaals ten minste 15 000 frank kost.

Op die manier wordt het bedrag van 45 à 50 000 frank, dat vaak veel meer bedraagt dan de waarborg, reeds overschreden, zonder enige hoop voor de verhuurder om het saldo terug te krijgen als de huurder onvermogen blijkt of met de noorderzon vertrokken is.

De verhuurder heeft er dus geen belang bij te trachten zijn « waarborg » te recupereren en hij kan zijn goed beter zo gauw mogelijk opnieuw verhuren. In feite heeft hij dus geen enkele zekerheid.

2. Er zij opgemerkt dat in het dagelijkse leven nooit een waarborg via het systeem van een geblokkeerde tekening aanvaard wordt, ongeacht of het gaat om het huren van water-, gas- of elektriciteitsmeters, om de waarborg aan de RTT, dan wel om die welke gegeven wordt voor het huren van roerende voorwerpen.

3. Laatste opmerking : de waarborg moet kunnen worden betaald in handen van de verhuurder op voorwaarde dat hij ten bate van de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet opbrengt.

Art. 9

Voorgesteld wordt het huidige artikel 11 van de nieuwe afdeling II, dat de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd, te vervangen.

En effet, le texte actuel comprend un certain nombre d'inepties telles qu'elles vont être exposées ci-après.

Tout d'abord, les dispositions de cet article 11 ne doivent jouer que pour un congé donné par le bailleur. Nous voyons en effet mal pourquoi ce genre de disposition devrait jouer dans le cadre d'un congé donné par le preneur.

Le bailleur peut, suite au congé donné par le preneur, avoir pris un certain nombre de dispositions soit pour occuper le bien personnellement, soit pour y effectuer des travaux, soit encore pour le relouer. C'est ainsi que le bailleur peut avoir résilié le bail de l'immeuble que lui-même louait et occupait, voire encore avoir déjà reloué, avec un bail écrit et signé, l'immeuble qu'occupait le preneur.

Ensuite, le délai d'un mois tel que retenu dans le libellé actuel de l'article 11 est beaucoup trop bref et doit dès lors être doublé.

Il y a lieu également de supprimer toutes références au grand âge éventuel d'une des parties. En effet, une référence aussi expresse à telle ou telle catégorie de locataires (personnes âgées, personnes handicapées, et cetera) pourrait se retourner contre elles et en faire une catégorie de locataires à éviter en toutes circonstances.

Nous voyons en outre mal pourquoi l'accord des parties ne pourrait pas également porter sur une augmentation du loyer. En effet, si les parties peuvent convenir d'une prorogation dans le temps, nous percevons mal pourquoi elles ne pourraient pas convenir d'une majoration du loyer.

Par ailleurs, les pouvoirs donnés au juge quant à la fixation de la durée de la prorogation doivent être limités. Dans l'état actuel des choses, ce pouvoir est exorbitant. Qu'est-ce qui empêche ainsi un juge de paix d'accorder une prorogation de cinq, dix ou vingt ans? Il y a lieu de prévoir une limite maximale de un an.

Enfin, les quatrième et cinquième alinéas de l'actuel article 11 doivent être supprimés. Nous voyons en effet mal pourquoi après avoir obtenu une première prorogation, un locataire pourrait en obtenir une seconde. Il ne faut pas perdre de vue que la prorogation doit présenter un caractère exceptionnel et non devenir la règle générale.

Art. 10

Il est proposé d'ajouter un article 13 à la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

Cette disposition précise qu'à défaut de dispositions décrétales ou d'ordonnances contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne ou à la

De geldende regeling houdt immers een aantal ongerijmdheden in waarop wij hieronder nader ingaan.

In de eerste plaats gelden de bepalingen van dit artikel alleen in geval van opzegging door de verhuurder. Wij zien immers moeilijk in waarom een dergelijke bepaling ook zou worden gehanteerd ingeval de huurder een opzegging geeft.

De verhuurder kan, nadat de huurder zijn opzegging betekend heeft, een aantal regelingen hebben getroffen, hetzij om het goed persoonlijk te bewonen, hetzij om er werken in uit te voeren, of nog om het opnieuw te verhuren. Zo kan het gebeuren dat de verhuurder de huurovereenkomst van het goed dat hij zelf huurde en bewoonde, opgezegd heeft of nog dat hij het goed dat de huurder bewoonde, reeds opnieuw met een schriftelijke en ondertekende huurovereenkomst verhuurd heeft.

Vervolgens is de termijn van een maand die het huidige artikel 11 toekent, veel te kort en moet hij derhalve worden verdubbeld.

Bovendien behoort elke verwijzing naar de eventuele hoge leeftijd van een der partijen te worden geschrapt, omdat zo'n uitdrukkelijke verwijzing naar een of andere categorie van huurders (bejaarden, gehandicapten, enzovoort) zich tegen die categorie zou kunnen keren en van die mensen huurders maken die hoe dan ook te mijden zijn.

Het is bovendien niet zeer duidelijk waarom de partijen ook niet een verhoging van de huurprijs kunnen overeenkomen. Indien zij het wel eens kunnen worden over een verlenging in de tijd, is het niet te begrijpen waarom zij geen overeenstemming zouden kunnen bereiken over een verhoging van de huurprijs.

De bevoegdheid die men aan de vrederechter toekent om de huur te verlengen, moet worden beperkt. In de gegeven omstandigheden is die bevoegdheid al te ruim. Niets belet een vrederechter immers een verlenging toe te staan van vijf, tien of zelfs twintig jaar. Men moet dus opnieuw een verlenging van ten hoogste een jaar invoeren.

Tot slot behoren het vierde en het vijfde lid van het huidige artikel 11 te vervallen. Wij begrijpen immers niet waarom de huurder na een eerste verlenging er nog een tweede zou kunnen krijgen. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de verlenging de uitzondering moet blijven en niet de regel mag worden.

Art. 10

Hier wordt voorgesteld aan de nieuwe afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 invoegt, een artikel 13 toe te voegen.

Het nieuwe artikel bepaalt dat bij ontstentenis van andersluidende decreets- of ordonnantie-bepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest of

Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.

Nous voyons en effet mal pour quelles raisons les locataires sociaux ne pourraient pas bénéficier des protections prévues par la nouvelle section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

Nous ne percevons pas en effet quelles seraient les différences entre d'une part le logement principal d'un locataire privé et d'autre part, le logement principal d'un locataire social.

Sans compter que doctrine et jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logements tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux, est applicable.

Art. 11

Il est proposé ici de modifier à nouveau l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative au contrat de louage de biens immeubles.

En effet, la loi du 20 février 1991 par son article 6 a instauré comme loyer de base pour le calcul des indexations le dernier loyer payé en 1983.

La vérification de plusieurs milliers de contrats a montré que ce loyer de 1983 avait été mal calculé par les parties (en plus ou en moins) et n'est donc pas le loyer légalement exigible. La loi du 20 février 1991 a en quelque sorte légalisé les erreurs et ce, depuis 1983.

Une des justifications invoquées par les auteurs de la loi du 20 février 1991 était la simplification du système. En définitive, suite aux différents amendements apportés au texte initial, ce sera l'inverse.

Enfin, les auteurs du projet ont perdu de vue que la loi de 1983 relative au blocage des loyers a instauré comme loyer de base pour calculer l'indexation, le loyer légalement exigible en 1983.

Or, les notions de loyer payé en 1983 et de loyer légalement exigible en 1983 sont tout à fait différentes comme explicitées ci-avant. Sans compter que le loyer perçu ou payé en 1983 peut n'avoir pas été calculé correctement dans un sens ou dans l'autre.

Il est dès lors proposé de reprendre comme loyer de base le loyer qui était légalement exigible en 1983.

J. DELRUELLE
J.-P. DE CLIPPELE

het Brusselse Gewest, de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing zijn op de sociale woningen.

Het is immers niet duidelijk om welke redenen huurders van sociale woningen niet de bescherming kunnen genieten waarin de nieuwe afdeling II voorziet, die door de wet van 20 februari 1991 is ingevoegd.

Wij begrijpen niet welk verschil er kan bestaan tussen enerzijds de hoofdverblijfplaats van een particuliere huurder en anderzijds de hoofdverblijfplaats van een huurder van een sociale woning.

Bovendien wijzen zowel de rechtsleer als de rechtspraak op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurders van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij, want nu eens is het gemeen recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Art. 11

Voorgesteld wordt artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen opnieuw te wijzigen.

Artikel 6 van deze wet voert als huurprijs voor de bescherming van de indexeringen de laatste huurprijs in die tijdens het jaar 1983 is betaald.

Bij het verifiëren van duizenden huurovereenkomsten is gebleken dat de partijen bij de berekening van de huurprijs van 1983 fouten maken (naar onder of naar boven toe) en dat deze derhalve niet overeenkomt met de wettelijk openbare huurprijs. De wet van 20 februari 1991 heeft dus om zo te zeggen sedert 1983 aan die vergissingen een wettelijke basis gegeven.

De indieners van de wet van 20 februari 1991 hebben onder meer aangevoerd dat het erop aankwam de regeling te vereenvoudigen. Door de oorspronkelijke tekst op verschillende punten te amenderen, hebben zij het tegenovergestelde resultaat bereikt.

Ten slotte hebben de indieners van het ontwerp over het hoofd gezien dat de wet van 1983 tot blokkering van de huurprijzen, voor de berekening van de indexering uitgaat van een basishuurprijs die de wettelijk opeisbare huurprijs van 1983 was.

Zoals hierboven aangetoond, valt het begrip « in 1983 betaalde huurprijs » evenwel helemaal niet samen met het begrip « wettelijk opeisbare huurprijs van 1983 ». Daarbij houdt men nog geen rekening met de mogelijkheid dat de in 1983 ontvangen of betaalde huurprijs niet correct werd berekend naar boven of naar onder toe.

Daarom wil dit voorstel de wettelijk opeisbare huurprijs van 1983 opnieuw als basishuurprijs invoeren.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1^{er} de la section II du Chapitre II « Du louage de choses » du Titre VIII du livre III du Code civil insérée après l'article 1762*bis* par la loi du 20 février 1991, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1^{er}. — La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord exprès et écrit des parties, constituent la résidence principale du preneur.

En cas d'absence d'accord exprès et écrit, la résidence principale du preneur est une question de fait, à établir ou à contester par toute voie de droit ».

Art. 2

L'article 2 de la même section II est complété par un troisième alinéa libellé comme suit :

« Afin de répondre à ces exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail et/ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais les travaux voulus ».

Art. 3

L'article 3 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 3. — § 1. Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date convenue au bail et, si cette date d'entrée en vigueur n'est pas définie, elle peut être établie par toute voie de droit, témoignages compris. Si cette preuve ne peut être établie, la durée du bail se compte à partir de la date d'entrée dans les lieux, celle-ci pouvant, à son tour être établie par toute voie de droit, témoignages compris.

A l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur; à défaut, le bail est prorogé pour une même durée de trois années.

§ 2. Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.

Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance intermédiaire ou non moyennant

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1 van afdeling II van hoofdstuk II « Huur van goederen » van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, door de wet van 20 februari 1991 ingevoegd na artikel 1762*bis*, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de partijen als hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Bij ontstentenis van uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming vormt de hoofdverblijfplaats van de huurder een feitelijke kwestie die met alle middelen kan worden gestaafd of betwist. »

Art. 2

Artikel 2 van dezelfde afdeling II wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Om het verhuurde goed aan die elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid te doen beantwoorden, kunnen de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst en/of later overeenkomen dat de huurder de uitvoering van en de kosten voor de nodige werken op zich neemt. »

Art. 3

Artikel 3 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — § 1. Als in de huurovereenkomst geen duur is vastgelegd, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van drie jaar, ingaande op de in de huurovereenkomst vastgestelde datum en, als die aanvangsdatum niet is bepaald, kan hij met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld. Als dat bewijs niet kan worden geleverd, gaat de huurovereenkomst in op de datum dat het goed is betrokken, en die kan eveneens met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld.

Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; anders wordt de huurovereenkomst voor een zelfde duur van drie jaar verlengd.

§ 2. Als een huurovereenkomst voor een bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen een of meer tussentijdse vervaldagen overeenkomen.

De verhuurder of de huurder kan op elke, al dan niet tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst

un préavis d'au moins six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

A défaut de préavis donné dans ce délai, à chaque échéance intermédiaire, le bail est prorogé jusqu'à l'échéance suivante.

A défaut de préavis donné dans ce délai de six mois ou de trois mois, lors de la dernière échéance, le bail est renouvelé, aux mêmes conditions, sous réserve de la durée dont l'effet est réglé par le § 1^{er} ci-avant.

§ 3. Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il paiera au bailleur une indemnité égale à trois mois de loyers augmentée du montant des charges correspondant aux trois mois qui suivent la rupture du bail ».

Art. 4

L'article 5 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 5. — Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 % du revenu cadastral ».

Art. 5

L'article 6 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 6. — § 1. Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, dans les conditions prévues à l'article 1728bis .

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'a d'effet pour le passé que pour les douze mois précédant celui de la demande.

§ 2. Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux années qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273 ».

beëindigen met een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Als binnen die termijn geen opzegging is gedaan, wordt de huurovereenkomst bij elke tussentijdse vervaldag verlengd tot de volgende vervaldag.

Als bij de laatste vervaldag binnen die termijn van zes of van drie maanden geen opzegging is gedaan, wordt de huurovereenkomst verlengd onder dezelfde voorwaarden onder voorbehoud van de duur, die bij § 1 is geregeld.

§ 3. Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vroeger wenst te beëindigen, betaalt hij aan de verhuurder een schadeloosstelling van drie maanden huur, verhoogd met het bedrag van de kosten, die overeenstemmen met drie maanden die op het verbreken van de huurovereenkomst volgen. »

Art. 4

Artikel 5 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 5. — De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd onder aftrek van 12,5 % van het kadastraal inkomen. »

Art. 5

Artikel 6 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 6. — § 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud éénmaal per huurjaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot twaalf maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek moet aan de verhuurder worden verzonden bij een ter post aangezekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273 ».

Art. 6

L'article 7 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 7. — § 1^{er}. Aucune taxe ou somme analogue liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur ne peut être mise à charge du bailleur.

§ 2. Lorsque les parties sont liées par un contrat de louage défini au livre III, titre VIII, chapitre II, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne ainsi que toute consommation d'eau, de gaz et d'électricité et/ou service tel que téléphone, télex, téléfax, radio et télévision redevance, télédistribution, desservant les lieux loués est mise directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs.

§ 3. Les sommes que le preneur aurait payées en matière de charges locatives au-delà de celles dues en application de la convention, seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours de l'année qui précède cette demande. L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273 ».

Art. 7

A l'article 8 de la même section II il est inséré entre les deuxième et troisième alinéas, les alinéas suivants :

- « Les travaux dont question ci-avant doivent être :
- approuvés par le bailleur;
- exécutés dans les règles de l'art et éventuellement sous le contrôle d'un expert agréé par les parties;
- terminés dans les délais voulus et en tout cas au moins avant le départ du preneur.

Le preneur doit contracter une assurance spécifique couvrant tous les risques et accidents que les travaux peuvent occasionner aux personnes et aux biens ».

Art. 8

L'article 10 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 10. — Si indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyers.

Si elle est constituée entre les mains du bailleur, cette garantie produit un intérêt calculé au taux légal. Si elle est placée sur un compte individualisé,

Art. 6

Artikel 7 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 7. — § 1. Geen belasting of dergelijke in verband met de bewoning of het gebruik van het goed door de huurder, kan ten laste van de verhuurder worden gelegd.

§ 2. Wanneer de partijen gebonden zijn door een in boek III, titel VIII, hoofdstuk II omschreven huurcontract, wordt elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon, alsook elk verbruik van water, gas en elektriciteit en/of dienstverlening zoals telefoon, telex, telefax, kijk- en luistergeld, kabeltelevisie enzovoort in het verhuurde goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de leveranciers ten laste van de verhuurder gelegd.

§ 3. Indien de huurder inzake huurlasten meer betaald heeft dan hij met toepassing van de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek moet aan de verhuurder worden verzonden bij een ter post aangetekende brief. De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens het jaar dat aan het verzoek voorafgaat. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

Art. 7

In artikel 8 van dezelfde afdeling II worden tussen het tweede en het derde lid de volgende leden ingevoegd :

- « De bedoelde werken moeten :
- door de verhuurder worden goedgekeurd;
- volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, eventueel onder het toezicht van een door beide partijen aanvaarde deskundige;
- beëindigd zijn binnen de gestelde termijnen en hoe dan ook ten minste vóór het vertrek van de huurder.

De huurder moet een passende verzekering sluiten om alle risico's en ongevallen te dekken die personen en goederen kunnen lopen en die hen kunnen overkomen als gevolg van de werken. »

Art. 8

Artikel 10 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 10. — Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag die een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Als die waarborg in handen van de verhuurder gegeven wordt, brengt hij een interest op die tegen de wettelijke rentevoet berekend wordt. Indien hij bij

ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêt, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties moyennant production soit d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement ».

Art. 9

L'article 11 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le preneur, ce dernier pour autant qu'il justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard deux mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Il en fixe la durée qui ne peut excéder un an.

Toujours à défaut d'accord entre les parties, le juge peut également s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur, s'il en fait la demande ».

Art. 10

Un article 13 (nouveau) libellé comme suit est inséré dans la même section II :

« Art. 13. — A défaut de dispositions décrétales ou d'ordonnances contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne ou à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social ».

Art. 11

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, le troisième alinéa du littéra a et le deuxième alinéa du littéra b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder wordt geplaatst, wordt de interest gekapitaliseerd en verkrijgt de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij dan op voorlegging, hetzij van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement. »

Art. 9

Artikel 11 van dezelfde afdeling II wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 11. — Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een door de huurder gegeven opzegging, kan deze een verlenging verzoeken indien hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk twee maanden voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan vast; deze mag een jaar niet overschrijden.

Ook bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, indien hij het billijk acht, een verhoging van de huurprijs toestaan op verzoek van de verhuurder. »

Art. 10

Aan dezelfde afdeling II wordt een artikel 13 (nieuw) toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 13. — Bij ontstentenis van andersluidende decreets- of ordonnantie-bepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest of het Brusselse Gewest zijn de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing op de sociale woningen. »

Art. 11

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden zowel letter a, derde lid, als letter b, tweede lid, vervangen door het volgende lid :

« Pour ces baux, le loyer de base est le loyer qui était légalement exigible en 1983, en d'autres termes, il s'agit du montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble ».

4 mai 1992.

J. DELRUELLE
J.-P. DE CLIPPELE

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de wettelijk opeisbare huurprijs van 1983, d.w.z. het bedrag dat voortvloeit uit de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. »

4 mei 1992.
