

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

23 JUIN 1994

PROPOSITION DE LOI

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

**(Déposée par MM. Breyne,
Vandeurzen, Beaufays et Grimberghs)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'objectif de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, dite « loi sur les baux à loyer » (insérée dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code civil), était ambitieux, puisque cette loi devait mettre fin à une série de mesures temporaires qui se sont succédé depuis plus de septante ans dans notre pays et accroître ainsi la sécurité juridique de toutes les personnes concernées.

Elle constituait en outre l'aboutissement des efforts tendant à réaliser un équilibre durable entre la nécessité d'assurer une rémunération équitable aux propriétaires-bailleurs, d'une part, et la nécessité de garantir la sécurité de logement des locataires, d'autre part.

Il convient toutefois de se demander aujourd'hui si cette loi a bien atteint ses objectifs. Nombreux sont

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

23 JUNI 1994

WETSVOORSTEL

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

**(Ingediend door de heren Breyne,
Vandeurzen, Beaufays en Grimberghs)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De doelstelling van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de zogenaamde woninghuurwet (opgenomen in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II van het Burgerlijk Wetboek), was ambitieus : deze wet moest een einde maken aan de opeenvolging van tijdelijke maatregelen die in ons land meer dan 70 jaar geduurd hebben en zij moest bijdragen tot een grotere rechtszekerheid voor alle betrokkenen.

Tevens was zij het resultaat van het streven naar een duurzaam evenwicht tussen het belang van een billijke vergoeding voor de eigenaars-verhuurders enerzijds, en het belang van een noodzakelijke woonzekerheid voor de huurders anderzijds.

Vandaag rijst echter de vraag of deze wet daadwerkelijk haar doelstellingen heeft bereikt. De woon-

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

en effet ceux qui mettent à nouveau en doute la sécurité de logement qu'elle était censée garantir aux locataires. Le professeur Hubeau fait observer à cet égard : « Assiste-t-on à une stabilisation et à une « pacification » depuis l'entrée en vigueur de cette loi? Nous estimons qu'il n'en est rien. » ⁽¹⁾.

Les associations de locataires soulignent qu'en dépit des garanties prévues par la loi de 1991, le problème du logement se pose toujours avec acuité, principalement dans les grandes villes et les communes périphériques.

Cette préoccupation se retrouve d'ailleurs dans l'accord de gouvernement du 9 mars 1992, qui prévoit que « 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 (...) l'élimination de l'abus de contrats successifs de courte durée avec le même locataire. »

Un certain nombre de dispositions de la loi de 1991 sur les baux à loyer peuvent donner lieu à des abus ou à des situations confuses : il s'avère que les propriétaires concluent souvent, avec le même locataire, des baux successifs de courte durée, prévoyant à chaque fois un loyer plus élevé.

On enregistre une augmentation sensible du nombre de contrats de courte durée dans certains arrondissements.

Interprété abusivement, l'article 3, § 6, de la section II permet, dans sa formulation actuelle, aux parties de conclure un premier bail de courte durée (3 ans maximum), d'y mettre fin moyennant le congé légal et de conclure ensuite un nouveau contrat de courte durée prévoyant d'autres conditions, par exemple un loyer plus élevé. Cette pratique est contraire à l'esprit de la loi sur les baux à loyer. La crainte de tels abus, qui avait déjà été exprimée au cours des travaux préparatoires (voir *Doc. Chambre*, n° 1357/10 - 90/91, p. 68), était donc fondée.

Les dispositions de la présente proposition de loi ont pour objet, d'une part, de combattre les abus précités et, d'autre part, de clarifier divers points de la section II :

1. L'application de l'article 3, §§ 2 et 3, concernant la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail de neuf ans, peut poser des problèmes.

L'article 3, § 2, prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par des parents, qui sont énumérés limitativement.

L'article 3, § 3, dispose qu'à l'expiration d'un triennat, il peut être mis fin au bail dans certaines condi-

tioner de huurders wordt van diverse zijden opnieuw in vraag gesteld. Professor Hubeau merkt in dat verband op : « Is er sprake van een stabilisatie en een « pacificatie » sinds de inwerkingtreding van deze wet? Wij menen van niet » ⁽¹⁾.

Huurverenigingen wijzen erop dat het huisvestingsprobleem, vooral in de grotere steden en randgemeenten, nog steeds aanzienlijk is, ondanks de waarborgen waarin de wet van 1991 voorziet.

Deze bezorgdheid komt eveneens tot uiting in het regeerakkoord van 9 maart 1992, dat bepaalt : « 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 de kansarmen op de huurmarkt, door (...) het uitsluiten van het misbruik van opeenvolgende korte contracten met dezelfde huurder ».

Een aantal bepalingen in de woninghuurwet van 1991 kunnen aanleiding geven tot misbruiken of onduidelijkheden : de praktijk van het sluiten van opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder, waarbij telkens een hogere huurprijs wordt bedongen, blijkt vaak te worden toegepast.

In sommige arrondissementen zou er een markante stijging zijn van het aantal contracten van korte duur.

De redactie van artikel 3, § 6 van afdeling II laat, mits een oneigenlijke interpretatie, toe dat partijen een eerste huurcontract van korte duur (maximum 3 jaar) sluiten, dit contract via de wettelijk opgelegde opzeggingstermijn beëindigen en daarna een nieuw contract van korte duur sluiten, maar onder andere voorwaarden, zoals een hogere huurprijs. Deze praktijk druist in tegen de geest van de woninghuurwet. De vrees voor dergelijke misbruiken werd reeds geuit tijdens de parlementaire werkzaamheden (zie *Gedr. St.*, Kamer, n° 1357/10 - 90/91, blz. 68) en is klaarblijkelijk bewaarheid.

Dit wetsvoorstel bevat enerzijds bepalingen die dergelijke misbruiken moeten tegengaan en anderzijds bepalingen die tot doel hebben een aantal punten van afdeling II te verduidelijken :

1. Mogelijke problemen kunnen ontstaan bij de toepassing van artikel 3, §§ 2 en 3, aangaande de beëindiging door de verhuurder van een huurovereenkomst van negen jaar.

Artikel 3, § 2, laat de verhuurder toe te allen tijde de overeenkomst te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, als hij zelf of familieleden die limitatief opgesomd zijn de woning zelf zullen gebruiken.

Artikel 3, § 3, bepaalt dat het mogelijk is om, bij het verstrijken van een driejarige periode, de

⁽¹⁾ Hubeau, B., *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993*, Mys en Breesch, Gand, 1994, pp. 47-49.

⁽¹⁾ Hubeau, B., *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993*, Mys en Breesch, Gent, 1994, blz. 47-49.

tions en cas de travaux de reconstruction ou de transformation.

L'énumération figurant à l'article 3, § 2, permet que le congé soit donné dans certains cas où la notion « d'occuper le bien personnellement et effectivement » devient assez vague (« ... collatéraux et les collatéraux du conjoint jusqu'au troisième degré ») et prend une signification qui n'est plus conforme à l'esprit de la loi sur les baux à loyer.

Les possibilités de contrôle dont dispose le preneur (indemnité si le bien n'est pas occupé dans un délai déterminé ou pendant un certain temps ou si les travaux ne sont pas réalisés à temps) restent, elles aussi, lettre morte.

Si le bailleur met fin au bail pour réaliser des travaux de transformation, un problème peut surgir s'il doit être mis fin à plusieurs baux. Les différents contrats ont en principe des échéances différentes. Les congés devraient dès lors pouvoir être donnés de manière uniforme.

2. Il convient également de clarifier la situation en ce qui concerne la période durant laquelle court le délai de préavis de six mois. Des problèmes surgissent parfois en ce qui concerne les obligations du preneur au cours de cette période. Doit-il continuer à payer le loyer pendant ce délai de préavis et ce, jusqu'à l'échéance du bail? Peut-il mettre lui-même fin au bail? Dans l'affirmative, doit-il payer une indemnité au bailleur pendant le premier triennat?

*
* *

L'article 30 de la loi du 30 mars 1994 portant exécution du plan global en matière de fiscalité prévoit ce qui suit : « Le supplément d'impôt découlant de l'application des articles 1^{er} et 21 de la présente loi ne peut être mis à charge du locataire et ce, quelles que soient la nature et la durée du nouveau bail ou du bail existant. »

Il ressort du rapport de la commission parlementaire qui a examiné le texte dont est issue cette loi qu'il n'y avait pas de consensus quant à la portée de cette interdiction de répercuter sur le preneur le supplément d'impôt sur les revenus immobiliers. ⁽¹⁾

La disposition générale de l'article 30 risque de rester une simple déclaration d'intention si l'on ne prévoit pas de modalités concrètes permettant d'imposer le respect de cet article. La présente proposition de loi vise également à combler cette lacune.

*
* *

Sans prétendre que la présente proposition de loi permettra de résoudre tous les problèmes que pose

⁽¹⁾ Voir Doc. n° 1290/6-93/94, pp. 92-93; Doc. Sénat n° 1002/2-93/94, pp. 48-49.

huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden op te zeggen omwille van bouw- of verbouwingswerken.

De opsomming in artikel 3, § 2, laat in sommige gevallen opzeggingen toe waarbij de notie « persoonlijk en werkelijk betrekken van het goed » nogal vaag wordt (« ... bloedverwanten in de zijlijn en bloedverwanten in de zijlijn van de echtgenoot tot in de derde graad ») en een inhoud krijgt die niet meer strookt met de geest van de woninghuurwet.

Ook de controlemogelijkheden voor de huurder (vergoeding indien het goed niet binnen een bepaalde termijn en gedurende een zekere tijd wordt betrokken of indien de werken niet tijdig worden uitgevoerd) blijven een dode letter.

Indien de verhuurder opzegt omwille van verbouwingswerken, kan er een probleem ontstaan indien meerdere huurovereenkomsten moeten beëindigd worden. De onderscheiden contracten hebben in principe een verschillende vervaldatum. De opzeggingen zouden daarom op eenvormige wijze moeten kunnen gebeuren.

2. Duidelijkheid is eveneens gewenst voor de periode gedurende welke de opzeggingstermijn van zes maanden loopt. Soms rijzen er problemen i.v.m. de verplichtingen van de huurder gedurende deze periode. Moet hij gedurende die opzeggingstermijn de huur blijven betalen tot aan de vervaldatum van de overeenkomst? Kan hij zelf nog de huurovereenkomst beëindigen? Zo ja, is hij een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder gedurende de eerste driejarige periode?

*
* *

Artikel 30 van de wet van 30 maart 1994 tot uitvoering van het globaal plan op het stuk van de fiscaliteit bepaalt : « De aanvullende belasting die voortvloeit uit de toepassing van de artikelen 1 en 21 van deze wet mag, welke ook de aard en de duur van de bestaande of de nieuwe huurovereenkomst is, niet ten laste van de huurder worden gelegd. »

Uit het verslag van de parlementaire voorbereiding van die wet bleek al dat er geen eenduidigheid was omtrent de draagwijdte van dat verbod om de bijkomende belasting op onroerende inkomsten af te wentelen op de huurder. ⁽¹⁾

De algemene bepaling in artikel 30 dreigt een louter intentieverklaring te blijven indien er niet voorzien wordt in concrete modaliteiten om de naleving van dat artikel af te dwingen. Hieraan wil dit wetsvoorstel eveneens tegemoet komen.

*
* *

Zonder te pretenderen dat met dit wetsvoorstel in de toekomst alle mogelijke problemen bij de toepas-

⁽¹⁾ Zie Gedr. St. Kamer, nr. 1290/6 - 93/94, p. 92-93; Gedr. St. Senaat, nr. 1002/2 - 93/94, p. 48-49.

l'application de la loi sur les baux à loyer, les auteurs estiment néanmoins qu'elle répond à maintes aspirations tant des bailleurs que des preneurs et qu'elle apporte les premières corrections qui s'imposent au texte de 1991.

D'autres adaptations s'avéreront sans doute nécessaires à la suite de l'évaluation de la loi par la commission spéciale, qui, à la requête du ministre de la Justice, doit déposer ses conclusions en octobre 1994.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

1° Cette modification vise à rendre plus limitative l'énumération des parents et alliés qui figure à l'article 3, § 2, de la section 2.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1991, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment s'il a l'intention de faire occuper le bien par un des parents ou alliés dont l'énumération limitative s'étend aux collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. La présente proposition limite cette possibilité aux parents et alliés jusqu'au deuxième degré.

2° Le preneur bénéficie d'une garantie supplémentaire : outre la mention obligatoire de l'identité de la personne qui occupera le bien, le preneur peut demander au bailleur la preuve du lien de parenté qui l'unit à cette personne.

Si le bailleur ne donne pas suite à cette demande dans un délai d'un mois à compter de la notification de celle-ci, le preneur peut demander l'annulation du congé.

3° Lorsqu'il loue plusieurs habitations, par exemple dans un immeuble à appartements, le bailleur peut être contraint de mettre fin à tous les baux en cours pour assurer le bon déroulement des travaux. Or, le premier ou le deuxième triennat de tous les baux n'expire pas au même moment, les échéances n'étant en principe pas identiques.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de permettre, en l'occurrence, au bailleur de mettre fin à tout moment aux différents baux, moyennant un congé d'un an.

4° Ce point règle le problème du « contre-congé ». Une situation ambiguë peut surgir lorsque le bailleur met fin au bail mais que le preneur souhaite quitter le bien avant l'expiration du congé normal de 6 mois.

Il n'est pas clairement établi si, dans pareil cas, le preneur doit continuer à payer le loyer jusqu'à l'expiration du contrat. Si cette situation survient au cours du premier triennat, le preneur peut éventuellement être contraint de payer l'indemnité prévue à l'arti-

sing van de woninghuurwet uitgesloten worden, zijn de indieners toch van oordeel dat dit voorstel beantwoordt aan tal van verzuchtingen van zowel verhuurders als huurders en reeds de eerste, noodzakelijke verbeteringen aanbrengt aan de tekst van 1991.

Verdere aanpassingen zullen wellicht noodzakelijk blijken na de evaluatie door de bijzondere commissie, die op verzoek van de minister van Justitie in oktober 1994 haar conclusies moet neerleggen.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

1° Deze wijziging strekt ertoe de opsomming van de familieleden in artikel 3, § 2, van afdeling II te beperken.

De verhuurder kan, sinds de wet van 1991, de huurder te allen tijde opzeggen indien hij voornemens is het goed te laten betrekken door een aantal limitatief opgesomde familieleden, zoals de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Dit voorstel beperkt dat tot de tweede graad.

2° De huurder krijgt een bijkomende waarborg : naast de verplichte vermelding van de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken, kan de huurder verzoeken om de band van verwantschap tussen deze persoon en de verhuurder aan te tonen.

Indien de verhuurder hieraan geen gevolg geeft binnen een termijn van een maand vanaf de kennisgeving van dit verzoek, dan kan de huurder de nietigheid van de opzegging vorderen.

3° Een verhuurder die meerdere gebouwen verhuurt, bijvoorbeeld in een appartementsgebouw, kan omwille van het goede verloop van de werkzaamheden, gedwongen worden om alle lopende huurovereenkomsten te beëindigen. De eerste of tweede driejarige periode verstrijkt echter voor elk contract op een ander ogenblik, gezien de vervaldatum in principe niet gelijk zijn.

Daarom wordt voorgesteld om in dergelijk geval aan de verhuurder toe te laten op elk moment de verschillende overeenkomsten te beëindigen, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 jaar.

4° Dit punt regelt het probleem van de zogenaamde « tegenopzeg ». Soms ontstaat er een onduidelijke situatie wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt, maar de huurder het goed reeds wil verlaten vóór het verstrijken van de normale opzeggingstermijn van 6 maanden.

Het staat niet eenduidig vast of de huurder in dat geval al dan niet de huur moet blijven betalen tot aan de vervaldatum van het contract. Indien deze situatie zich voordoet tijdens de eerste driejarige periode van het contract, kan de huurder eventueel zelfs

cle 3, § 5, deuxième alinéa, même si initialement le congé émanait du bailleur.

Afin de lever toute ambiguïté à ce sujet, il est précisé explicitement que le preneur peut donner un contre-congé (un mois). En outre, si ce contre-congé intervient au cours du premier triennat, le preneur n'est redevable d'aucune indemnité au bailleur.

5° L'article 3, § 6, de la section II est modifié afin d'éliminer l'abus de contrats successifs de courte durée.

La législation actuelle dispose expressément que, par dérogation au principe de la durée de neuf années, un bail peut également être conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Par ailleurs, un contrat d'une durée inférieure à trois ans peut être prorogé « tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans ». C'est précisément cette disposition qui peut engendrer de nombreux abus : on considère qu'en fixant d'autres conditions, telles qu'un loyer plus élevé, on peut excéder la durée totale de trois ans, ce qui permet la conclusion de contrats successifs de courte durée.

Nous proposons dès lors d'exclure explicitement la possibilité de proroger les baux de courte durée (inférieurs à trois ans) pour une nouvelle période de courte durée (durée totale de trois ans maximum).

Ou bien une des parties résilie le bail de courte durée (trois ans ou moins) et il est mis fin au bail, ou bien il n'y a pas de congé (notifié dans les délais) et le preneur reste dans les lieux. Dans ce cas, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée (c'est-à-dire la date de la première occupation du bien par le preneur, qui est fixée dans le contrat).

Le loyer à payer reste celui qui était fixé dans le bail initial de courte durée, sauf indexation ou adaptation éventuelle à des circonstances nouvelles, conformément à l'article 7 de la section II. En d'autres termes, si le preneur reste dans les lieux après l'expiration du contrat de courte durée, il est exclu de convenir d'un loyer de base plus élevé, même sur la base d'un nouveau bail éventuel. Les autres obligations du preneur (par exemple : l'exécution de certains travaux dans le bien loué) stipulées dans le bail initial doivent également rester inchangées.

Ces dispositions sont impératives.

Art. 2

Cet article instaure un régime transitoire, qui sera applicable aux baux à loyer en cours d'une durée

gedwongen worden om de vergoeding, bepaald in artikel 3, § 5, tweede lid, te betalen, hoewel het initieel de verhuurder was die het contract wilde beëindigen.

Om onduidelijkheid rond deze punten te vermijden wordt uitdrukkelijk bepaald dat de huurder een tegenopzeg kan geven (1 maand). Indien dit gebeurt tijdens de eerste driejarige periode is hij bovendien geen vergoeding verschuldigd aan de verhuurder.

5° Artikel 3, § 6, van afdeling II wordt gewijzigd teneinde misbruik van opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur uit te sluiten.

De huidige wettekst bepaalt uitdrukkelijk dat een huurovereenkomst, in afwijking van het principe van de duur van negen jaar, kan worden gesloten voor een korte duur die minder dan drie jaar of ten hoogste drie jaar mag bedragen.

Verder bestaat de mogelijkheid om een contract van minder dan drie jaar « stilzwijgend te verlengen of onder dezelfde voorwaarden te vernieuwen, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden ». Het is precies deze bepaling die kan aanleiding geven tot heel wat misbruiken : door het bepalen van andere voorwaarden zoals een hogere huurprijs, gaat men ervan uit dat men de totale duur van drie jaar mag overschrijden, zodat opeenvolging van korte contracten mogelijk wordt.

Daarom wordt de mogelijkheid om overeenkomsten van korte duur (minder dan drie jaar) opnieuw voor een korte duur te verlengen (totale duur van maximum 3 jaar) bewust uitgesloten.

Ofwel zegt een partij de huurovereenkomst van korte duur (3 jaar of minder) op en wordt de huurovereenkomst beëindigd, ofwel is er geen (tijdig betekende) opzegging en blijft de huurder in het goed wonen. In dat geval wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke overeenkomst van korte duur in werking is getreden (dit is de datum van de eerste ingebruikname van het goed door de huurder, die bepaald is in het contract).

De verschuldigde huurprijs blijft steeds die welke bepaald was in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur, behoudens indexering of eventuele aanpassing aan nieuwe omstandigheden, overeenkomstig artikel 7 van afdeling II. Met andere woorden : indien de huurder na het verstrijken van het contract van korte duur in het goed blijft wonen kan er nooit een hogere basishuurprijs worden bedongen, ook niet op grond van een eventuele nieuwe overeenkomst. Ook de andere verplichtingen van de huurder (bijvoorbeeld uitvoering van sommige werken in het gehuurde goed) die in de aanvankelijke overeenkomst bedongen waren, moeten ongewijzigd blijven.

Deze bepalingen zijn van dwingend recht.

Art. 2

Dit artikel bevat een overgangsregeling die van toepassing is op lopende huurovereenkomsten van

inférieure à trois ans qui ont été conclus avant l'entrée en vigueur de la loi proposée.

Conformément au prescrit de l'actuel article 3, § 6, de tels baux pourront être prorogés, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans à compter de la date de la première occupation du bien par le preneur. Il est cependant prévu que le bail d'une durée inférieure à trois ans ne pourra être prorogé qu'une seule fois, afin d'éviter les abus.

Cette disposition transitoire vise à éviter que les parties qui ont conclu de bonne foi un bail d'une durée inférieure à trois ans dans le cadre de la loi de 1991 soient placées devant le fait accompli, ainsi qu'à leur permettre de proroger ce bail aux mêmes conditions, sans que celui-ci puisse excéder une durée totale de trois ans. Cette faculté n'est en effet pas contraire à la loi actuelle.

Les dispositions de l'article 1^{er}, 5°, de la présente proposition sont également applicables aux baux à loyer de courte durée qui sont en cours.

Art. 3

Cet article vise à préciser la portée de l'article 30 de la loi du 30 mars 1994 portant exécution du plan global en matière de fiscalité et à en assurer une meilleure application.

Dans la situation actuelle, le bailleur peut mettre le supplément d'impôt à charge du locataire de la manière suivante :

1. en concluant un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé;
2. en invoquant l'article 7, § 1^{er}, deuxième alinéa, de la section II (révision du loyer en raison de « circonstances nouvelles »).

Cet article ne prévoit pas la nullité automatique de toute augmentation du loyer, mais laisse au preneur l'initiative de contester l'augmentation appliquée.

Le bailleur doit prouver que l'augmentation de loyer se justifie par des circonstances autres que le paiement du supplément d'impôt (loi du 30 mars 1994). Cette obligation ne constitue pas une difficulté insurmontable. Le bailleur peut, par exemple, invoquer une indexation, l'exécution de travaux de rénovation du bien loué, ...

Il convient d'observer à cet égard que l'on n'a pas prévu la possibilité de réclamer le remboursement du trop-perçu lorsqu'un nouveau bail est conclu avec un autre preneur.

Dans ce cas, c'est en effet le principe de la libre fixation du loyer qui s'applique, certes sous réserve de l'obligation de respecter les dispositions relatives à la succession de baux de courte durée (articles 1, 5° et 2 de la présente proposition de loi).

En raison de la spécificité des baux commerciaux, il est prévu que cet article ne s'applique pas à la

minder dan 3 jaar die gesloten werden vóór de inwerkingtreding van deze wet.

In overeenstemming met het doel van het huidige artikel 3, § 6, kunnen zulke lopende overeenkomsten worden verlengd, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden, te rekenen vanaf de datum van de eerste ingebruikname van het goed door de huurder. Er wordt echter bepaald dat de overeenkomst van minder dan drie jaar ten hoogste eenmaal kan worden verlengd, teneinde misbruiken uit te sluiten.

Deze overgangsbepaling is noodzakelijk om te vermijden dat partijen, die in het kader van de wet van 1991, te goeder trouw een contract van minder dan drie jaar hebben gesloten voor voldongen feiten geplaatst worden, en om hen toe te laten dit contract onder dezelfde voorwaarden voort te zetten zonder een totale duur van drie jaar te overschrijden. Dit is immers niet in strijd met de huidige wet.

De bepalingen van artikel 1, 5°, van dit voorstel zijn eveneens van toepassing op lopende huurovereenkomsten van korte duur.

Art. 3

Dit artikel heeft tot doel om de draagwijdte van artikel 30 van de wet van 30 maart 1994 tot uitvoering van het globaal plan op het stuk van de fiscaliteit nader te omschrijven en de toepassing ervan efficiënter te maken.

In de huidige situatie kan de verhuurder de aanvullende belasting op de volgende wijze ten laste van de huurder leggen :

1. door het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere prijs;
2. door zich te beroepen op artikel 7, § 1, tweede lid, van afdeling II (herziening van de huurprijs omwille van « nieuwe omstandigheden »).

Dit artikel maakt iedere verhoging van de huurprijs niet zonder meer nietig, maar legt het initiatief om de verhoging te betwisten bij de huurder.

De verhuurder moet bewijzen dat er andere omstandigheden bestaan dan de aanvullende belasting (wet 30 maart 1994, die een hogere huurprijs rechtvaardigen). Deze bewijslast is niet uitermate zwaar. De verhuurder kan bijvoorbeeld verwijzen naar een indexaanpassing, het uitvoeren van verbeteringswerken aan het gehuurde goed, ...

Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet voorzien wordt in de mogelijkheid om het teveel betaalde terug te vorderen wanneer een nieuwe huurovereenkomst met een andere huurder wordt gesloten.

In dat geval geldt immers het principe van de vrije bepaling van de huurprijs, weliswaar met inachtneming van wat bepaald wordt i.v.m. de opeenvolging van huurovereenkomsten met een korte duur (de artikelen 1, 5° en 2 van dit wetsvoorstel).

Omwille van de eigen aard van de handels-huurovereenkomsten, wordt bepaald dat dit artikel

révision du loyer (cf. art. 6 de la loi du 30 avril 1991 relative aux baux commerciaux).

Art. 4

Cette disposition transitoire est inspirée par le souci de respecter l'esprit de la loi du 20 février 1991.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

A l'article 3 de la section 2 (« Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur »), du chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil sont apportées les modifications suivantes :

1° à la fin du § 2, premier alinéa, les mots « jusqu'au troisième degré » sont remplacés par les mots « jusqu'au deuxième degré ».

2° le § 2, deuxième alinéa, est complété par ce qui suit : « A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai d'un mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé ».

3° au § 3, premier alinéa, le troisième tiret est complété par ce qui suit : « s'il y est contraint en raison des travaux, le bailleur peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé d'un an ».

4° Le § 5 est complété par l'alinéa suivant : « Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ».

5° Le § 6 est remplacé par la disposition suivante : « § 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

niet van toepassing is op een herziening van de huurprijs (cfr. art. 6 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur).

Art. 4

Teneinde de geest van de wet van 20 februari 1991 te respecteren, wordt voorzien in een overgangsbepaling.

P. BREYNE
J. VANDEURZEN
P. BEAUFAYS
D. GRIMBERGHS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 3 van afdeling II (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder ») van hoofdstuk II van titel VIII van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In fine van § 2, eerste lid, worden de woorden « tot in de derde graad » vervangen door de woorden « tot in de tweede graad ».

2° Paragraaf 2, tweede lid, wordt aangevuld als volgt : « Op verzoek van de huurder moet de verhuurder de band van verwantschap aantonen. De verhuurder moet voldoen aan dit verzoek binnen een termijn van een maand na de kennisgeving ervan, op straffe waarvan de huurder de nietigverklaring van de opzegging kan vorderen ».

3° In § 3, eerste lid, wordt het derde gedachtenstreepje als volgt aangevuld : « Indien de verhuurder met het oog op de werkzaamheden gedwongen is om meerdere huurovereenkomsten te beëindigen, kan hij dit te allen tijde, maar met inachtneming van een opzeggingstermijn van een jaar ».

4° Paragraaf 5 wordt aangevuld met het volgende lid : « Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd ».

5° Paragraaf 6 wordt vervangen door de volgende bepaling : « § 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of ten hoogste gelijk is aan drie jaar.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 du présent article.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7 ».

Art. 2

Les baux conclus pour une durée inférieure à trois ans en application de l'article 3, § 6, de la section II, avant l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être prorogés une seule fois au plus sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Dans ce cas, le loyer dû reste le même que celui qui avait été fixé dans le bail de courte durée initialement conclu, sans préjudice de l'application de l'article 6 de la section II.

Ce bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre partie un mois au moins avant l'expiration d'une période de trois mois prenant cours à la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans ce délai ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 de l'article 3 de la section II.

Dans ce cas, le loyer dû et les autres conditions restent identiques à ceux qui avaient été fixés lors de la conclusion du bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7 de la section II.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Die huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van de partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur.

Niettegenstaande ieder andersluidend beding of overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien dezelfde huurder het goed na die periode blijft bewonen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

In dat geval blijven de verschuldigde huurprijs en de andere voorwaarden, dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7 ».

Art. 2

De huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten werden voor een duur van minder dan drie jaar, in toepassing van artikel 3, § 6, van afdeling II, kunnen ten hoogste één maal worden verlengd, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

In dat geval blijft de verschuldigde huurprijs dezelfde als die welke bepaald was in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 6 van afdeling II.

Die huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Niettegenstaande ieder andersluidend beding of overeenkomst wordt, bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging of indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van artikel 3 van afdeling II.

In dat geval blijven de verschuldigde huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7 van afdeling II ».

Art. 3

L'article 1728^{quater} du Code civil s'applique à toute augmentation du loyer, même si celle-ci résulte d'un nouveau bail conclu, avec le même bailleur ou non, par le preneur qui a continué à occuper le bien loué, sauf si le bailleur peut démontrer que l'augmentation du loyer se justifie par des circonstances autres que le paiement des suppléments d'impôt prévus aux articles 1^{er} et 21 de la loi du 30 mars 1994 portant exécution du plan global en matière de fiscalité.

Le présent article n'est pas applicable en cas de révision du loyer en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Art. 4

Les articles 1^{er}, 2, 3, 4 et 5 ne s'appliquent qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 3

Artikel 1728^{quater} van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op elke verhoging van de huurprijs, ook wanneer deze het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst die de huurder die in het gehuurde goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten, tenzij de verhuurder kan aantonen dat de verhoging van de huurprijs gerechtvaardigd is door andere omstandigheden dan de aanvullende belastingen, bepaald in de artikelen 1 en 21 van de wet van 30 maart 1994 tot uitvoering van het globaal plan op het stuk van de fiscaliteit.

Dit artikel is niet van toepassing ingeval van herziening van de huur, zoals bepaald in artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

Art. 4

De artikelen 1, 2, 3, 4 en 5 zijn slechts van toepassing op huurovereenkomsten die gesloten worden na de inwerkingtreding van deze wet.

16 juni 1994.

P. BREYNE
J. VANDEURZEN
P. BEAUFAYS
D. GRIMBERGHS
S. DE CLERCK
P. DESMET
H. MARSOUL
T. MERCKX-VAN GOEY
T. VAN PARIJS