

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

29 MEI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER Bob COOLS
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Artikel 1^{1o} (nieuw).

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

« In artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « Onder huishuur wordt verstaan de huur van huizen en die van meubelen » vervangen door de woorden « Onder woninghuur wordt verstaan de huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, voornamelijk bestemd tot bewoning en waar de bewoner zijn hoofdverblijfplaats heeft. Ongezonder en onverbeterbaar erkende woningen of gebouwen mogen bij het beëindigen van de lopende overeenkomst onder geen enkel beding nog het voorwerp van verhuring uitmaken ».

VERANTWOORDING

De tekst van het ontwerp is te vaag. Het volstaat immers niet dat alle woonvormen aangeduid worden. Het is het feit dat de huurder er zijn hoofdverblijfplaats wil vestigen dat het voorwerp van bijzondere bescherming moet uitmaken.

De praktijk heeft bovendien uitgewezen dat ongezonder en onverbeterbaar verklaarde woningen weliswaar niet verder mogen verhuurd worden als woning, maar alsdan verhuurd worden als handelshuis. Hierdoor wordt niet tegemoet gekomen aan het nagestreefte doel van de krotverklaring, met name de verbetering van het woonpatrimonium.

Artikel 1.

1. — In § 5, op de eerste en de tweede regel, de woorden

« Wanneer bijzondere economische omstandigheden het vereisen »

vervangen door de woorden

« Indien het inflatieritme de levensstandaard zou aantasten ».

Zie :

120 (B.Z. 1979) — N. 1

— N° 2 tot 5 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

29 MAI 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. Bob COOLS
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Article 1^{1o} (nouveau).

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

« A l'article 1711 du Code civil, les mots « On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles » sont remplacés par les mots « On appelle bail à loyer, le louage de biens immeubles ou de parties de ces biens immeubles, meublés ou non, destinés principalement au logement et où l'habitat a sa résidence principale. Des logements ou bâtiments reconnus comme insalubres ou non améliorables ne peuvent, à l'expiration du bail en cours, en aucun cas faire encore l'objet d'une location ».

JUSTIFICATION

Le texte du projet est trop vague. En effet, il ne suffit pas que soient indiquées toutes les formes de logement. C'est le fait que le locataire entend y établir sa résidence principale qui doit faire l'objet d'une protection spéciale.

En outre, il a été démontré à l'expérience que s'il est vrai que des logements déclarés insalubres et non améliorables ne pourraient continuer à être donnés en location en tant que logements, ces logements étaient alors loués en tant que maison de commerce. De ce fait, le but recherché qui est de les déclarer comme taudis en vue notamment d'améliorer le patrimoine immobilier ne se trouve pas atteint.

Article 1.

1. — Au § 5, première et deuxième lignes, remplacer les mots

« Lorsque des circonstances économiques spéciales l'exigent »

par les mots

« Si le taux de l'inflation devait attaquer le niveau de vie général, ».

Voir :

120 (S.E. 1979) — N. 1.

— N° 2 tot 5 : Amendements.

2. — Een § 8 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« § 8. De verhuurder is gehouden een geschreven huurovereenkomst te overhandigen bij het afsluiten van een overeenkomst ».

VERANTWOORDING

De bedoeling van een verplichte geschreven huurovereenkomst in geval van woninghuur is niet de partijen de gelegenheid te geven van de wettelijke bepalingen af te wijken, aangezien deze van dwingende aard zijn of allesszins behoren te zijn.

Met de verplichte geschreven huurovereenkomst wordt daarentegen beoogd verhuurder en huurder in te lichten over hun respectieve rechten en plichten in 't algemeen en hen wederzijds van de nauwkeurige informatie te voorzien betreffende de individuele elementen van de overeenkomst — identiteit van de partijen, omschrijving en bestemming van het gehuurde goed, begindatum van de overeenkomst — in 't bijzonder. Hierdoor is het mogelijk talloze conflicten tussen verhuurder en huurder te vermijden, waardoor de betrekkingen tussen partijen minder kans lopen te ontsporen.

Art. 9.

De tekst van artikel 1758 vervangen door wat volgt :

« Art. 1758. — § 1. De huur van een ongemeubelde woning wordt aangegaan voor een onbepaalde duur. Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur.

» De huur van een gemeubelde woning wordt aangegaan voor een in de geschreven huurovereenkomst omschreven duur.

» § 2. Aan de huurovereenkomst van een ongemeubelde woning kan een einde gemaakt worden door de verhuurder :

» a) om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad ;

» b) wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen en elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt ;

» c) elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

» § 3. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 2 van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van tenminste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgescreven.

» § 4. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

» Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

2. — Ajouter un § 8 (nouveau), libellé comme suit :

« § 8. Le bailleur est tenu, lors de la conclusion d'un contrat, de remettre au preneur un bail écrit ».

JUSTIFICATION

L'intention qui est à l'origine de l'obligation de rédiger un bail écrit en cas de location d'un logement n'est pas celle de donner aux parties la possibilité de déroger aux dispositions légales, étant donné que celles-ci sont impératives ou en tout cas doivent l'être.

Le fait de rendre obligatoire le bail écrit vise, au contraire, à informer, d'une façon générale, le bailleur et le preneur de leurs droits et devoirs respectifs et à les mettre en particulier en possession de toutes les informations précises au sujet des éléments individuels du contrat — identité des parties, définition et destination du bien loué, date de début du bail. Cela permet d'éviter d'innombrables conflits entre le bailleur et le preneur, ce qui réduit le risque de voir les relations entre les parties se dégrader.

Art. 9.

Remplacer le texte de l'article 1758 par ce qui suit :

« Art. 1758. — § 1. Le bail d'un logement non meublé est censé fait pour une durée indéterminée. Cette disposition s'applique également à la sous-location.

» Le bail d'un logement meublé est censé fait pour une durée déterminée dans la convention écrite.

» § 2. Le bailleur peut mettre fin au contrat de louage d'un logement non meublé :

» a) afin d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré ;

» b) en raison de tout manquement grave du preneur à ses obligations et de tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur ;

» c) pour tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

» § 3. Le preneur qui a dû délaisser la chose par suite d'un préavis motivé, conformément au § 2 du présent article, peut obtenir une indemnité de six mois de loyer au moins, majorée éventuellement des frais de déménagement, dans le cas où le bailleur, sans invoquer de motif sérieux, n'occupe pas la chose ou n'entame pas la démolition de celle-ci comme prescrit.

» § 4. Les dispositions des §§ 1 et 2 du présent article ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

» En outre, elles ne peuvent s'opposer ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

» § 5. De huurder kan omwille van ernstige persoonlijke redenen en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand, een einde maken aan de overeenkomst, waarvan de duur bepaald is overeenkomstig artikel 1768, eerste lid of waarvan de duur overeenkomstig artikel 1768, tweede lid contractueel werd overeengekomen. Zo de huurder geen ernstige persoonlijke redenen heeft om de huurovereenkomst te beëindigen, dient hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht te nemen. »

VERANTWOORDING

Aan de huurder moet een recht op wonen kunnen toegekend worden. Dit is de reden waarom de duur van de overeenkomst niet principieel beperkt mag worden. Bovendien moet de huurder zijn mobiliteit kunnen behouden meer bepaald in geval van ziekte, ongeval, overlijden in het gezin, werkloosheid, mogelijkheid van toegang tot de sociale huisvesting, enz.

B. COOLS.

» § 5. Le preneur peut, pour des motifs personnels sérieux et moyennant respect d'un préavis de 1 mois, mettre fin à la convention dont la durée est déterminée conformément à l'article 1768, premier alinéa, ou dont la durée a été stipulée par contrat, conformément à l'article 1768, deuxième alinéa. Si le preneur ne peut faire valoir de motif personnel sérieux pour mettre fin à la convention, il est tenu de respecter un préavis de 3 mois. »

JUSTIFICATION

Il convient de prévoir un droit au logement en faveur du preneur. C'est pourquoi la durée de la convention ne peut, en principe, faire l'objet de limitations. En outre, le preneur doit pouvoir conserver sa mobilité notamment en cas de maladie, d'accident, de décès dans la famille, de chômage ou pour lui permettre d'accéder aux logements sociaux, etc.