

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

21 JUNI 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER GOL

Artikel 1.

In artikel 1711, in § 2, op de vierde regel, na het woord
« goederen »
de woorden
« in hoofdzaak »
invoeegen.

VERANTWOORDING

Dit amendement grijpt terug naar de definitie in artikel 1a van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Art. 3.

1. — In artikel 1718, § 1, derde lid, op de vierde regel, de woorden « of de verhuurder » weglaten.

2. — In hetzelfde artikel 1718, het vijfde lid vervangen door wat volgt :

« De verhuurder kan de onderverhuring en de huuroverdracht echter verhinderen door ontbinding van de huurovereenkomst te eisen. In dat geval heeft hij recht op een wederverhuringvergoeding waarvan het bedrag gelijk is aan drie maanden huur ».

VERANTWOORDING

Indien de verhuurder niet akkoord gaat met de huuroverdracht of de onderverhuring of indien zijn voorwaardelijk akkoord door de huurder niet wordt aanvaard, is het deze laatste — en deze laatste alleen — die de zaak voor de vrederechter moet brengen.

Zie :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

21 JUIN 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

I. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. GOL

Art. 1.

Au § 2, cinquième ligne de l'article 1711, après le mot
« affectés »,
insérer le mot
« principalement ».

JUSTIFICATION

Cet amendement rétablit la définition de l'article 1a de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Art. 3.

1. — Dans l'article 1718, § 1, troisième alinéa, quatrième ligne, supprimer les mots « ou le bailleur ».

2. — Dans le même article 1718, remplacer le cinquième alinéa par ce qui suit :

« Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en décidant de résilier le bail. Il a droit dans ce cas à une indemnité de relocation dont le montant est égal à trois mois de loyer ».

JUSTIFICATION

Si le bailleur ne marque pas son accord avec la cession ou la sous-location ou si son accord conditionnel n'est pas accepté par le preneur, c'est à ce dernier et à lui seul qu'il importe de saisir le juge de paix.

Voir :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet de loi.

Anderzijds kan de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen — en niet aanbieden — ten einde de onderverhuuring en de huuroverdracht te verhinderen. Maar in dat geval heeft hij recht op drie maanden huur, hetgeen hem in staat moet stellen het gehuurde goed in orde te brengen en een huurder te zoeken. Deze amendementen zijn des te meer verantwoord daar, indien de huurder werkelijk een persoonlijke reden van overmacht kan invoeren, hij de woonhuur kan beëindigen mits ze een maand vooraf op te zeggen (art. 1768) in plaats van onder te verhuren of de huur over te dragen.

3. — A. — In hoofddorde :

In artikel 1721 het tweede en het derde lid weglaten.

B. — In bijkomende orde :

In artikel 1721 het derde lid vervangen door wat volgt :

« Indien, binnen 60 dagen na de kennisgeving, de verhuurder zich niet heeft akkoord verklaard, mag de huurder zich binnen 30 dagen tot de rechter wenden. De rechter kan de eis van de huurder geheel of gedeeltelijk inwilligen. Hij moet er voornamelijk voor waken dat de verhuurder geen nadeel ondervindt. Hij houdt eveneens rekening met de bedoeling van de partijen bij het afsluiten van de overeenkomst ».

4. — In artikel 1730,

a) in § 3 de eerste zin vervangen door wat volgt :

« Indien de aanpassing niet bij overeenkomst is bepaald, gaat zij pas in na aanvraag van de betrokken partij en zij heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag ».

b) in § 4 het eerste lid aanvullen als volgt :

« of nog de door de verhuurder uitgevoerde verfraaiings- of verbouwingswerken ».

c) paragraaf 5 weglaten.

VERANTWOORDING

Er is geen enkele reden om de automatische indexaanpassingen te verbieden. Bovendien kunnen de partijen overeenkomen dat de huur wordt aangepast wanneer de verhuurder werken laat uitvoeren. De regeringstekst laat niet duidelijk blijken dat die mogelijkheid bestaat.

Tenslotte moet de blokkering van de huurprijzen in geval van ernstige economische omstandigheden tot de bevoegdheid van de wetgever blijven behoren.

5. — In artikel 1731, eerste lid, op de vierde regel, de woorden

« het onderhoud van de bouw, het onderhoud van putten »

vervangen door de woorden

« het algemeen onderhoud van de bouw, het algemeen onderhoud van putten ».

6. — Artikel 1732 weglaten.

7. — In artikel 1735 het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt bij het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle rechtsmiddelen kan worden geleverd ».

VERANTWOORDING

Het ontwerp bepaalt dat wanneer geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, het gehuurde goed « juris et de jure » geacht wordt te zijn teruggegeven in de staat waarin het is overhandigd. Nochtans is het van

Par ailleurs, le bailleur peut exiger — et non offrir — la résiliation du bail pour faire obstacle à la cession et à la sous-location mais, dans cette hypothèse, il a droit à trois mois de loyer, ce qui lui permettra de remettre les lieux en état et de chercher preneur. Ces amendements se justifient d'autant plus que si, véritablement, le preneur peut invoquer un motif personnel de force majeure, il peut mettre fin à un bail de logement avec un mois de préavis (art. 1768) sans recourir à la cession ou à la sous-location.

3. — A. — En ordre principal :

Dans l'article 1721, supprimer les deuxième et troisième alinéas.

B. — Subsidiairement :

Dans l'article 1721, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« Si dans les soixante jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord, le preneur peut se pourvoir devant le juge dans les trente jours. Le juge peut admettre tout ou partie de la demande du preneur. Il veille particulièrement à éviter que le bailleur ne subisse un préjudice. Il tient également compte de l'intention des parties lors de la conclusion du bail ».

4. — Dans l'article 1730,

a) au § 3, remplacer la première phrase par ce qui suit :

« Si l'adaptation n'est pas prévue conventionnellement, elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif, sauf pour le mois de la demande ».

b) au § 4, compléter comme suit le premier alinéa :

« ou encore les travaux d'embellissement ou de transformation effectués par le bailleur ».

c) supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

Il n'y a aucune raison d'interdire les clauses d'indexation automatique. De plus, les parties peuvent convenir que le loyer sera adapté en cas de travaux opérés par le bailleur. Le texte gouvernemental n'indique pas clairement si cette hypothèse est prévue.

Enfin, le blocage des loyers en cas de circonstances économiques graves doit demeurer une compétence du législateur.

5. — Dans l'article 1731, premier alinéa, troisième ligne, remplacer les mots

« l'entretien du bâtiment, l'entretien du puits »

par les mots

« le gros entretien du bâtiment, le gros entretien du puits ».

6. — Supprimer l'article 1732.

7. — Dans l'article 1735, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit ».

JUSTIFICATION

Le projet prévoit que lorsqu'il n'y a pas eu d'état des lieux, ceux-ci sont présumés « juris et de jure » avoir été remis dans l'état où ils sont rendus. Il importe cependant de rétablir une présomption *juris tantum*.

belang een vermoeden *juris tantum* terug in te voeren. Wordt de verhuurder het tebengewijs ontzegd, dan kunnen wel erg onrechtvaardige toestanden ontstaan, vooral wanneer het gehuurde goed volledig door de huurder is veranderd en aanzienlijke schade is aangericht.

8. — In artikel 1737, op de voorlaatste regel, vóór het woord

« gedeelte »

het woord

« *welbepaald* »,

invoeegen.

9. — « In fine » van artikel 1741 de woorden

« door de bepalingen van dit hoofdstuk »

vervangen door de woorden

« door artikel 1739 ».

VERANTWOORDING

De verwijzing naar artikel 1739 is duidelijker. De tekst geeft immers niet duidelijk aan naar welke bepalingen wordt verwezen.

10. — In artikel 1747, op de derde regel van de Franse tekst, het woord

« incertaine »

vervangen door het woord

« certaine ».

VERANTWOORDING

Hier moet klaarblijkelijk een materiële vergissing worden verbeterd.

11. — Artikel 1757 vervangen door wat volgt :

« *Hebben een dwingend karakter de bepalingen welke vervat liggen in de artikelen 1722, 1725, 1728, 1730, 1732, 1734, 1735, 1737, 1739 en 1757* ».

VERANTWOORDING

Het is onaanvaardbaar dat de regering een onderscheid maakt tussen bepalingen die altijd van rechtswege nietig zijn en bepalingen die van rechtswege nietig zijn tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. Een dergelijke terminologie is gevaarlijk en dubbelzinnig. Ze lijkt het bestaan van twee soorten belangen met een verschillende bescherming te bekrachtigen. Juridisch is zij bovendien onhandig, want een absoluut nietige bepaling kan niet worden behouden. Het is beter duidelijk te zijn en te bepalen dat sommige bepalingen een dwingend karakter hebben, hetgeen impliceert dat de nietigheid betrekkelijk is en dat alleen de beschermde persoon zich erop mag beroepen... en die zal dat niet doen indien die bepalingen « in zijn voordeel » uitvallen, om de woorden van het wetsontwerp te gebruiken.

Daarenboven werd artikel 1731 uit de lijst van de dwingende bepalingen geschrapt. Het is van belang de contractuele vrijheid te behouden om de huurder in staat te stellen bepaalde belastingen te zijnen laste te nemen en zulks met een verhoogde huurprijs te compenseren.

Interdire la preuve contraire au bailleur peut créer des situations particulièrement injustes, surtout lorsque les lieux sont complètement modifiés par le preneur et que des dommages importants ont été causés.

8. — Dans l'article 1737, avant-dernière ligne, après le mot

« partie »

insérer le mot

« *déterminée* ».

9. — « In fine » de l'article 1741, remplacer les mots

« par les dispositions du présent chapitre »

par les mots

« *par l'article 1739* ».

JUSTIFICATION

Le renvoi à l'article 1739 est plus clair. Le texte n'indique en effet pas nettement à quelles dispositions il est fait renvoi.

10. — Dans l'article 1747, troisième ligne, remplacer le mot

« incertaine »

par le mot

« *certaine* ».

JUSTIFICATION

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle à corriger.

11. — Remplacer l'article 1757 par ce qui suit :

« *Sont impératives les dispositions contenues dans les articles 1722, 1725, 1728, 1730, 1732, 1734, 1735, 1737, 1739 et 1757* ».

JUSTIFICATION

On ne peut pas admettre la distinction gouvernementale entre les clauses toujours nulles de plein droit et les clauses nulles de plein droit sauf si elles profitent au preneur. Cette terminologie est dangereuse et équivoque; elle semble consacrer l'existence de deux types d'intérêts à protection différente. Elle est de plus malhabile juridiquement car une clause frappée de nullité absolue ne peut être maintenue. Mieux vaut être clair et prévoir que certaines dispositions sont impératives, ce qui implique que la nullité est relative et que seule la personne protégée pourra s'en prévaloir... ce qu'elle ne fera pas si ces dispositions « lui profitent » selon l'expression du projet de loi.

De plus, l'article 1731 a été supprimé dans la liste des dispositions impératives. Il importe de maintenir la liberté contractuelle pour la prise en charge de certains impôts par le preneur en contrepartie d'un montant de loyer réduit.

J. GOL.

II. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER Bob COOLS

Art. 17.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« De bepalingen van deze wet zijn slechts van toepassing op de verhuring van sociale woningen toebehorend aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door deze maatschappij erkende bouwmaatschappijen en tot nut van het algemeen, voor zover van deze wet niet afgeweken wordt bij de specifieke reglementering, zoals ze voortvloeit uit de Huisvestingscode en de in uitvoering van deze Code genomen besluiten en reglementeringen ».

VERANTWOORDING

Een groot aantal bepalingen van deze wet zijn niet verenigbaar met het beleid dat moet gevoerd worden op het gebied van de sociale huurwetgeving; vooral voor de aanpassing van de huurprijs (art. 1730), de onderverhuring (art. 1718) en de herstellingen (art. 1725).

Bob COOLS.

Léona DETIEGE.

J.-C. VAN CAUWENBERGHE.

A. DEGROEVE.

L. VANVELTHOVEN.

II. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. Bob COOLS

Art. 17.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas à la location d'habitations sociales appartenant à la Société nationale du Logement ou aux sociétés de construction agréées par elle dans l'intérêt public, dans la mesure où la réglementation spécifique qui découle du Code du logement et des arrêtés et réglementations pris en exécution de ce Code ne déroge pas à la présente loi ».

JUSTIFICATION

De nombreuses dispositions de la présente loi sont incompatibles avec la politique qui doit être menée dans le domaine de la législation sur les loyers d'habitations sociales, notamment en ce qui concerne l'adaptation du prix des baux (art. 1730), la sous-location (art. 1718) et les réparations (art. 1725).