

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

30 JUNI 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE

Artikel 1.

In artikel 1711, derde regel, van de Franse tekst de woorden

« Bail à loyer »

vervangen door de woorden

« Bail d'habitation ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde terminologie beantwoordt beter aan hetgeen bedoeld wordt en staat trouwens dicht bij de Nederlandse uitdrukking « woonhuur ».

Art. 3.

1. — In artikel 1716, op de derde regel, na de woorden

« geen kwijting »

de volgende woorden invoegen :

« of onder schriftelijk bewijs ».

2. — Hetzelfde artikel 1716 aanvullen met een nieuw lid, luidend als volgt :

« De kosten van het eventueel deskundig onderzoek vallen ten laste van de huurder indien de geschatte prijs de door de huurder opgegeven prijs te boven gaat ».

Zie :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 en 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

30 JUIN 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. GRAFE

Article 1.

A l'article 1711, troisième ligne, remplacer les mots

« Bail à loyer »

par les mots

« Bail d'habitation ».

JUSTIFICATION

Le terme proposé correspond mieux à ce que l'on veut dire et se rapproche d'ailleurs du terme néerlandais « woonhuur ».

Art. 3.

1. — A l'article 1716, à l'avant-dernière ligne, après les mots

« en l'absence de toute quittance »

insérer les mots

« ou autre preuve écrite ».

2. — Compléter le même article 1716 par un nouvel alinéa, libellé come suit :

« Les frais de l'expertise éventuelle sont à charge du preneur si l'estimation de l'expert excède le prix que le preneur a déclaré ».

Voir :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 et 3 : Amendements.

VERANTWOORDING

Vermeden moet worden dat de partijen zich nutteloos tot de recht-bank wenden. Wanneer de uitvoering van een mondelinge huurovereenkomst is aangevangen, d.w.z. wanneer de huurder het goed betrokken heeft, gebeurt het dat de prijs van de huur betwist wordt.

Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat in dat geval de kosten van het deskundig onderzoek ten laste van de huurder vallen indien de geschatte prijs de prijs overtreft die hij opgegeven heeft. Die regel zou moeten worden behouden.

3. — In artikel 1718, § 1, het vijfde lid aanvullen met wat volgt :

« mits de huurder de huurprijs betaalt gedurende de tijd die nodig is voor de wederverhuring en hij aan de verhuurder een vergoeding betaalt die gelijk is aan de laatste maand huur ».

4. — In artikel 1756, 1°, de verwijzing naar artikel 1718 weglaten.

VERANTWOORDING

1. In de memorie van toelichting wordt gezegd dat « aan de verhuurder geen nadeel mag worden berokkend ».

In het advies van de Raad van State wordt gezegd dat de verhuurder, indien hij de overdracht of de onderverhuring wil voorkomen, de huur kan ontbinden met inachtneming van een termijn om een nieuwe huurder te vinden.

Artikel 1770 van het ontwerp bepaalt dat in geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, deze verplicht is de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is.

De hier voorgestelde formule strookt dus helemaal met de bedoeling zowel van de indieners van het voorstel als van de Raad van State.

Een forfaitaire vergoeding gelijk aan één maand huur is verantwoord door de kosten die voor de verhuurder altijd het gevolg zijn van een verandering van huurder : zoeken naar een nieuwe huurder, opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek en aankomst, enz.

De overdracht en de onderverhuring houden in dat de huurder aansprakelijk is voor de naleving door de overnemer of de onderhuurder van hun eigen verplichtingen. Voor de huurder die zijn woning vroegtijdig wenst te verlaten is het dus verkiezelijk dat hij zich van iedere aansprakelijkheid bevrijdt door een nieuwe huurder voor te stellen (eventueel de persoon aan wie hij zijn huur heeft overgedragen of aan wie hij onderverhuurd heeft) met wie de verhuurder, zo hij het aanvaardt, een nieuwe huur kan aangaan.

2. De keuze die aan de partijen wordt gelaten om overeen te komen, hetzij de huur over te dragen of onder te verhuren, hetzij de huur te ontbinden, ontnemt iedere betekenis aan het dwingend karakter van dit artikel waarvan de toepassing nauw verbonden is met die van artikel 1768, § 3, dat ook moet worden aangepast.

Nog andere argumenten pleiten voor de afschaffing van het dwingende karakter van dit artikel.

De huur wordt vaak toegestaan *intuitu personae*, dit wil zeggen met inachtneming van de persoonlijkheid en de hoedanigheden van de huurder.

Aldus kan men zijn huis bij voorkeur verhuren aan iemand van wie men weet dat hij zijn woning zorgvuldig zal onderhouden, een tuin zal men verhuren aan iemand die hem goed zal bewerken en een werkplaats aan een soliede maatschappij die er alleen lichte en milieu-vriendelijke produkten zal vervaardigen.

Het komt ook voor dat een korting op de huur wordt toegestaan in een geest van edelmoedigheid tegenover een minder-valide.

De overdracht van een huur, die tot stand komt ondanks het verzet van de eigenaar, heeft tot gevolg dat om het even welke huurder in de plaats komt van een huurder die men genomen had omwille van zijn goede eigenschappen.

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'éviter des recours inutiles en justice. Lorsque l'exécution d'un bail verbal a commencé, c'est-à-dire lorsque le locataire est installé dans les lieux, il arrive que le prix du bail soit contesté.

L'article 1716 du Code civil prévoit dans ce cas que les frais d'expertise sont à charge du locataire si l'estimation du loyer excède le prix qu'il a allégué. Cette règle devrait être maintenue.

3. — A l'article 1718, § 1, compléter le cinquième alinéa par ce qui suit :

« à charge pour le locataire de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation et de payer au bailleur une indemnité égale au dernier mois de loyer ».

4. — A l'article 1756, 1°, supprimer la référence à l'article 1718.

JUSTIFICATION

1. L'exposé des motifs précise que le bailleur « ne peut en éprouver aucun préjudice ».

Dans l'avis du Conseil d'Etat, il est mentionné que le bailleur qui veut éviter la cession ou la sous-location pourrait offrir de résilier le bail, moyennant un délai lui permettant de trouver un nouveau locataire.

L'article 1770 du projet de loi stipule qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

La formule ici proposée répond donc exactement à l'intention tant des auteurs du projet que du Conseil d'Etat.

L'indemnité forfaitaire égale à un mois de loyer se justifie par les frais qu'entraîne toujours pour le bailleur un changement de locataire : recherche du nouveau locataire, établissements des états des lieux de sortie et d'entrée, etc.

La cession et la sous-location impliquent dans le chef du locataire une responsabilité au sujet du respect par le cessionnaire ou le sous-locataire de leurs propres obligations. Il est dès lors préférable pour le locataire qui désire quitter anticipativement les lieux, d'être délié de toute responsabilité par la présentation d'un nouveau locataire (éventuellement celui auquel il aurait cédé son bail ou sous-loué), avec lequel le bailleur pourra, s'il l'agrée, conclure un nouveau bail.

2. L'alternative laissée aux parties de convenir soit de céder le bail ou de sous-louer, soit de résilier le bail, ôte son sens au caractère impératif de cet article, dont l'application se rattache étroitement à celle de l'article 1768, § 3, qui devra, lui aussi, être aménagé.

D'autres arguments plaident encore en faveur de la suppression du caractère impératif de cet article.

Les bail est fréquemment consenti *intuitu personae*, c'est-à-dire en considération de la personnalité et des qualités du locataire.

Ainsi peut-on louer une maison de préférence à celui dont on sait qu'il entretiendra avec soin son habitation, un jardin à celui qui le cultivera bien, un atelier à une société solvable qui n'y entreprendra que des fabrications légères et non polluantes.

Il arrive aussi qu'un bail à prix réduit soit consenti dans un esprit de générosité envers une personne handicapée.

La cession de bail, opérée malgré l'opposition du propriétaire, aura pour effet de substituer au locataire agréé pour ses capacités un autre locataire quelconque.

J.-P. GRAFE.