

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

6 JULI 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE

Art. 3

1) In artikel 1730, § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« § 1. De huurprijs wordt eenmaal per huurjaar aangepast aan de kosten van levensonderhoud en wel op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld. De aanpassing geschiedt in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen. »

VERANTWOORDING

De aanpassing aan de kosten van levensonderhoud is geen prijsverhoging; zij wordt alleen geacht de prijs te handhaven op zijn oorspronkelijk peil ten opzichte van de door die prijs belichaamde koopkracht. De indexering van de lonen streeft hetzelfde doel na en wordt automatisch verricht wanneer een bepaalde spilindex bereikt is; derhalve is het niet verantwoord de « betrokken partij » te verplichten de aanpassing van de huurprijs te vragen op elke vervalddag waarop die aanpassing moet geschieden.

2) In hetzelfde artikel 1734, § 2, een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :

« Een verlenging is een voortzetting van een huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen termijn door een nieuw akkoord tussen de partijen die daarbij uitdrukkelijk naar die overeenkomst te verwijzen. »

VERANTWOORDING

Om geschillen over de interpretatie van de term « verlenging » te voorkomen, moet de betekenis daarvan nader worden bepaald. Het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder of met degene die na hem komt, is dus geen verlenging.

Zie :

415 (1917-1978) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 5 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

6 JUILLET 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENT
PRÉSENTÉ PAR M. GRAFE

Art. 3

1) A l'article 1730, § 1, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« § 1. Le prix du bail est adapté au coût de la vie une fois par année de location et au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation. »

JUSTIFICATION

L'adaptation au coût de la vie ne constitue pas une « augmentation du prix » mais est seulement censée maintenir le prix à son niveau initial par rapport au pouvoir d'achat qu'il représente. L'indexation des salaires, qui poursuit le même objectif, étant automatiquement opérée lorsque sont atteints les indices pivots, rien ne justifie l'obligation faite à la « partie intéressée » de demander l'adaptation à chacune des échéances de loyer auxquelles cette adaptation doit s'opérer.

2) Au même article 1730, § 2, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« La prorogation est la continuation d'un bail au-delà du terme convenu par un nouvel accord des parties faisant expressément référence à ce bail. »

JUSTIFICATION

Afin d'éviter des litiges quant à l'interprétation du mot « prorogation », il importe d'en préciser le sens. N'est donc pas prorogation l'établissement d'un bail nouveau soit avec le même locataire, soit avec un successeur.

Voir :

415 (1917-1978) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 5 : Amendements.

3) In hetzelfde artikel 1730, § 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement nr 1.

4) In hetzelfde artikel 1730, in fine van § 4, de woorden « naar billijkheid » weglaten.

VERANTWOORDING

De memorie van toelichting verwijst naar artikel 2, § 2, van de wet van 10 april 1975. In die wet was geen sprake van huurprijsverhoging.

Doch wanneer in de loop van de huurovereenkomst een schikking is tot stand gekomen waarbij een wijziging van de huurprijs gekoppeld werd aan vaststaande en niet-hypothetische omstandigheden, zou die schikking moeten kunnen worden toegepast zoals de partijen ze hebben bepaald. Wanneer de verhuurder zich b.v. ertoe verbindt sommige wijzigingen in het verhuurde goed aan te brengen mits de huurprijs wordt verhoogd, zou die overeenkomst moeten worden aanvaard en zou de vrederechter niet bevoegd mogen worden gemaakt om de bepalingen ervan te wijzigen, maar alleen om na te gaan of aan de overeengekomen voorwaarden is voldaan.

5) In hetzelfde artikel 1730, § 5 weglaten.

VERANTWOORDING

Bijzonder ernstige economische omstandigheden kunnen weliswaar het optreden van de overheid rechtvaardigen, maar dan moet die beslissing tot de bevoegdheid van het Parlement behoren, precies opdat er niet opnieuw vergissingen worden begaan wegens de overhaasting en het gebrek aan voorbereiding bij het uitwerken van bedoelde maatregelen. Er zij in dit verband aan herinnerd dat tegen het koninklijk besluit van 13 november 1975 tot vaststelling van de aanpassingscoëfficiënten van de huurprijzen voor 1976 beroep werd ingesteld bij de Raad van State wegens overschrijding van bevoegdheid.

Daar dit besluit ernstig gevaar liep te worden vernietigd, was de Regering verplicht het Parlement om bekrachtiging ervan te vragen. Dat geschiedde bij de wet van 30 maart 1976.

Wanneer het er op aankomt afbreuk te doen aan een overeenkomst, die degenen die ze hebben aangegaan tot wet strekt (art. 1134 van het Burgerlijk Wetboek), moet ervoor gezorgd worden dat alleen de wetgever een zo zwaarwichtige maatregel kan treffen.

3) Au même article 1730, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 1.

4) Au même article 1730, in fine du § 4, supprimer les mots « en équité ».

JUSTIFICATION

L'exposé des motifs se réfère à l'article 2, § 2 de la loi du 10 avril 1975. Dans cette loi, il n'était question que des augmentations de loyers.

Toutefois, lorsqu'un arrangement est conclu pendant le cours du bail, liant une modification du prix du loyer à des circonstances certaines et non hypothétiques, il devrait pouvoir être appliqué comme les parties l'ont prévu. Ainsi, lorsque le bailleur s'engage à effectuer certains aménagements dans l'immeuble loué moyennant une augmentation de loyer, pareille convention devrait être permise et le juge de paix ne devrait pas pouvoir modifier les termes de la convention, mais seulement vérifier si les conditions convenues sont remplies.

5) Au même article 1730, supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

Si des circonstances économiques spécialement graves justifient une intervention du pouvoir, il est indispensable que la décision soit de la compétence du Parlement, pour que précisément des erreurs ne soient plus commises à nouveau en raison de la hâte et du manque de préparation de ces mesures. Rappelons à ce sujet que l'arrêté royal du 13 novembre 1975, fixant le coefficient d'adaptation des loyers pour l'année 1976, a fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat pour excès de pouvoir.

Devant les risques sérieux d'annulation, le Gouvernement s'est vu obligé de demander au législateur la validation de son arrêté, ce qui fut agréé par la loi du 30 mars 1976.

Lorsqu'il s'agit de porter atteinte aux conventions qui font la loi des parties (art. 1135 du Code civil), il convient que seul le législateur puisse prendre une mesure aussi grave.

J.-P. GRAFE