

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

22 MEI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE REGERING

(Ter vervanging van het vroeger amendement *Stuk* n° 415/9 van 1977-1978)

De tekst van het wetsontwerp vervangen door de artikelen 1 tot 19 (nieuw), luidend als volgt :

« Artikel 1.

(« vroeger art. 1730 dat voorkomt in art. 3)

» In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1728bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1728bis. — § 1. De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld. Ze geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen.

» Voor de berekening van de nieuwe huurprijs is enkel de hiernavolgende formule toegelaten : « basishuurprijs vermenvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer ».

» De basishuurprijs is die welke werd overeengekomen met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

» Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

» Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten.

Zie :

120 (B.Z. 1979) — N° 1.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

22 MAI 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENT PRESENTE PAR LE GOUVERNEMENT

(En remplacement de l'amendement antérieur *Doc.* n° 415/9 de 1977-1978)

Remplacer le texte du projet de loi par les articles 1 à 19 (nouveaux), libellés comme suit :

« Article 1.

(« ancien art. 1730 figurant à l'art. 3)

» Un article 1728bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section I du Code civil :

» Art. 1728bis. — § 1. Le prix du bail ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location et au plus tôt 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.

» Le nouveau prix se calcule exclusivement selon la formule suivante : « prix de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ ».

» Le prix de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

» Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du prix du bail.

» L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

Voir :

120 (S.E. 1979) — N° 1.

» In geval van wijziging van de indexschaal zal het oude indexcijfer dienen te worden omgezet in de nieuwe indexschaal. Daarvoor zal de Koning een tabel opstellen op voordracht van de Minister die de economische zaken onder zijn bevoegdheid heeft.

» § 2. In geval van overdracht of verlenging van de bestaande overeenkomst mag de vigerende huurprijs niet gewijzigd worden. De aanpassing mag slechts geschieden op de eerstvolgende verjaardag van de in de eerste paragraaf bedoelde ingenotstelling en met toepassing van de voormelde formule.

» § 3. De aanpassing is facultatief; zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag. De aanvraag kan slechts geschieden na de publikatie van het nieuwe indexcijfer in het Belgisch Staatsblad.

» § 4. Alle andere tussen verhuurder en huurder bedongen aanpassingen van de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen.

» Bij gebreke van overeenstemming omtrent de toepassing van de tussen partijen bedongen aanpassing oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

» § 5. Wanneer bijzondere economische omstandigheden het vereisen, kan de Koning, na beraadslaging van de Ministerraad, het bedrag vaststellen waarmee de huurprijs, in afwijking van § 1, zal worden verhoogd gedurende het jaar dat Hij bepaalt.

» § 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

» § 7. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de landpacht.

» Art. 2.

(» vroeger art. 1731, 3^e lid, dat voorkomt in art. 3)

» In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728ter ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1728ter. — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, moeten alle lasten en kosten, aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

» § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

» Art. 3.

(» vroeger art. 1732 dat voorkomt in art. 3)

» In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde wetboek wordt een artikel 1728quater ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1728quater. — § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Dit verzoek geschiedt bij ter post aangetekende brief.

» En cas de modification de l'échelle indiciaire, l'ancien indice doit être converti par rapport à la nouvelle échelle. Le Roi établit, à cet effet, un tableau, sur la proposition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions.

» § 2. En cas de cession ou de prorogation du bail existant, le prix en cours ne peut être modifié et l'adaptation ne peut intervenir qu'au prochain jour anniversaire de la mise en jouissance visée au § 1 et moyennant application de la formule précitée.

» § 3. L'adaptation est facultative; 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. La demande ne peut être faite qu'après publication du nouvel indice au Moniteur belge.

» § 4. Toutes les autres adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux.

» En cas de désaccord sur l'application de l'adaptation qui avait été convenue entre les parties, le juge de paix statue en équité.

» § 5. Lorsque des circonstances économiques spéciales l'exigent, le Roi peut, après délibération du Conseil des ministres, fixer le taux par lequel, en dérogation du § 1, le prix sera augmenté durant l'année qu'il détermine.

» § 6. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

» § 7. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme.

» Art. 2.

(» ancien art. 1731, 3^e alinéa, figurant à l'art. 3)

» Un article 1728ter, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section I du même Code :

» Art. 1728ter. — § 1. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, tous les frais et charges, imposés au preneur, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

» Art. 3.

(» ancien art. 1732 figurant à l'art. 3)

» Un article 1728quater, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1 du même Code :

» Art. 1728quater. — § 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci est faite par lettre recommandée à la poste.

» De teruggave is eventueel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen van de twaalf maanden die aan het verzoek voorafgaan.

» De vordering tot teruggave verjaart door verloop van de termijn bepaald in artikel 2272bis.

» § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig.

» § 3. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de landpacht.

» Art. 4.

(» vroeger art. 1734 dat voorkomt in art. 3)

» Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1730. — § 1. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

» Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan dient dit te worden vermeld in een bijvoegsel. Indien de partijen geen akkoord bereiken over de aangebrachte veranderingen, mag de belanghebbende partij het bewijs ervan leveren met alle wettelijke middelen.

» § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig.

» Art. 5.

(» vroeger art. 1735 dat voorkomt in art. 3)

» Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1731. — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

» In dat geval kan elke partij, wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt en niettegenstaande ieder andersluidend beding, van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek, een deskundige aan om daartoe over te gaan.

» Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

» Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen.

» § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig.

» § 3. De bepalingen van het tweede lid van § 1 zijn niet van toepassing op de landpacht.

» Art. 6.

» De aanvang van artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

» Onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 1758, indien de huur...

» La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés des douze mois qui précèdent la demande.

» L'action en recouvrement se prescrit dans le délai prévu par l'article 2272bis.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit.

» § 3. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme.

» Art. 4.

(» ancien art. 1734 figurant à l'art. 3)

» L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1730. — § 1. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

» Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, mention doit en être faite dans un avenant. A défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit.

» Art. 5.

(» ancien art. 1735 figurant à l'art. 3)

» L'article 1731 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1731. — § 1. 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.

» Dans ce cas, chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an et nonobstant toute disposition contraire, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé, contradictoirement et à frais communs pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés, sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder.

» Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

» Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 1^{er} est réduit à huit jours.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit.

» § 3. Les dispositions du § 1, alinéa 2, ne s'appliquent pas aux baux à ferme.

» Art. 6.

» Le début de l'article 1736 du même Code est complété comme suit :

» Sous réserve de ce qui est dit à l'article 1758, si le bail...

» Art. 7.

(» vroeger art. 1736 dat voorkomt onder art. 4)

» In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1752bis. — § 1. De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan drie maal de maandelijkse huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

» De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden in de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning.

» § 2. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan artikel 1752.

» § 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn van rechtswege nietig.

» Art. 8.

(» vroeger art. 1767 dat voorkomt onder art. 4)

» In artikel 1757 van hetzelfde Wetboek vervallen de woorden « volgens plaatselijk gebruik ».

» Art. 9.

(» vroeger art. 1768 dat voorkomt onder art. 4)

» Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1758.

» A. — In hoofdde.

» § 1. De huur van een gemeubelde of ongemeubelde woning wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar.

» Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

» De partijen kunnen evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk van de eerste twee driejarige perioden, mits zij de overeenkomst opzeggen.

» § 2. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden wanneer de verhuurder opzegt en drie maanden wanneer de huurder opzegt.

» In geval van onderverhuur wordt een afschrift van de opzegging verstuurd, al naar het geval aan de hoofdverhuurder of de onderhuurder.

» § 3. Aan het contract kan, door de huurder, een einde worden gemaakt, wanneer hij wegens overmacht of omwille van zijn beroepsactiviteit of om ernstige redenen verplicht is te verhuizen. Hij moet evenwel minstens één maand van tevoren zijn verhuurder per aangetekende brief opzeggen met vermelding van de redenen van de verbreking.

» § 4. Wanneer de huur betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen van rechtswege nietig.

» Art. 7.

(» ancien art. 1760 figurant à l'art. 4)

» Un article 1752bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du même Code :

» Art. 1752bis. — § 1. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à trois mois de loyer. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois.

» La garantie est productive d'intérêt et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire, selon les modalités fixées par le Roi.

» § 2. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 1752.

» § 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles de plein droit.

» Art. 8.

(» ancien art. 1767 figurant à l'art. 4)

» A l'article 1757 du même Code, les mots « selon l'usage des lieux » sont supprimés.

» Art. 9.

(» ancien art. 1768 figurant à l'art. 4)

» L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1758.

» A. — En ordre principal.

» § 1. Le bail d'un logement meublé ou non meublé est censé fait pour une durée de neuf années.

» Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

» Toutefois, les parties peuvent mettre fin au bail en cours à l'expiration de chacun des deux premiers triennats, moyennant préavis.

» § 2. Le préavis est donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Il est de six mois ou de trois mois selon qu'il émane du bailleur ou du preneur.

» En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée, selon le cas, au bailleur ou au sous-locataire.

» § 3. Le preneur peut mettre fin au contrat lorsqu'en raison de ses activités professionnelles, d'un cas de force majeure ou pour des motifs sérieux, il est contraint de déménager. Il doit toutefois adresser au moins un mois d'avance et par lettre recommandée, un préavis au bailleur en mentionnant les motifs de la résiliation.

» § 4. Lorsqu'il s'agit de la résidence principale du preneur, les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles de plein droit.

» De plaats waar de huurder zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister wordt vermoed zijn hoofdverblijfplaats te zijn.

» B. — In bijkomende orde.

» §§ 1 en 2 (zie tekst supra).

» § 3. Aan het contract kan, door de huurder, een einde worden gemaakt, wanneer hij wegens overmacht, omwille van zijn beroepsactiviteit of om ernstige redenen verplicht is te verhuizen. Hij moet evenwel minstens één maand van tevoren zijn verhuurder per aangetekende brief opzeggen met vermelding van de redenen van de verbreking.

» § 4. Wanneer de huur betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen van rechtswege nietig.

» De contractuele bepaling die afwijkt van de eerste paragraaf heeft evenwel slechts gevolg vanaf haar homologatie door de vrederechter.

» Te dien einde wordt de overeenkomst met het beding betreffende de duur van de huur, bij verzoekschrift ondertekend door beide partijen, ter homologatie voorgelegd aan de vrederechter.

» Het beding wordt slechts gehomologeerd indien het in het belang van de huurder is gesteld.

» Tegen de beslissing van de vrederechter is geen verhaal mogelijk.

» De plaats waar de huurder zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister heeft, wordt vermoed zijn hoofdverblijfplaats te zijn.

» Art. 10.

(» vroeger art. 1769 dat voorkomt onder art. 4)

» Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1759. — Indien de huurder van een woning, na het eindigen van een schriftelijke huur, in het genot daarvan blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht deze onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd door artikel 1758 bepaald.

» Art. 11.

(» vroeger artikel 1772 dat voorkomt onder art. 4)

» Artikel 1762 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1762. — § 1. Indien bij het huurcontract is bedongen dat de verhuurder de woning gedurende de overeenkomst zal mogen betrekken, is hij gehouden vooraf de huurder op te zeggen met eerbiediging van een opzeggingstermijn van zes maanden en volgens de wijze bepaald bij artikel 1758, § 2.

» § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig.

» Art. 12.

(» vroeger art. 10)

» In Boek III, Titel XX, Hoofdstuk V, Afdeling IV van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 2272bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Est présumée constituer la résidence principale du preneur, celle à laquelle le preneur est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers.

» B. — En ordre subsidiaire.

» §§ 1 et 2 (voir texte ci-avant).

» § 3. Le preneur peut mettre fin au contrat lorsqu'en raisons de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure, il est contraint de déménager. Il doit toutefois adresser au moins un mois d'avance et par lettre recommandée un préavis au bailleur en mentionnant les motifs de la résiliation.

» § 4. Lorsqu'il s'agit de la résidence principale du preneur, les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles de plein droit.

» Toutefois, la disposition contractuelle qui déroge au paragraphe premier sort ses effets dès son homologation par le juge de paix.

» A cet effet, le contrat contenant la clause relative à la durée de la location est soumis, par voie de requête signée par les parties, à l'homologation du juge de paix.

» La clause n'est homologuée que si elle est établie dans l'intérêt du preneur.

» La décision du juge de paix n'est susceptible d'aucun recours.

» Est présumée constituer la résidence principale du preneur, celle à laquelle le preneur est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers.

» Art. 10.

(» ancien art. 1769 figurant à l'art. 4)

» L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1759. — Si le locataire d'un logement continue sa jouissance après l'expiration du bail écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'article 1758.

» Art. 11.

(» ancien art. 1772 figurant à l'art. 4)

» L'article 1762 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1762. — § 1. S'il a été convenu dans le contrat de louage que le bailleur pourrait venir occuper le logement en cours de contrat, il est tenu de donner congé au locataire moyennant un préavis de six mois selon les formes prévues à l'article 1758, § 2.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit.

» Art. 12.

(» ancien art. 10)

» Un article 2272bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre XX, Chapitre V, Section IV, du même Code :

» Art. 2722bis. — De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst.

» Art. 13.
(= vroeger art. 11)

» In Deel IV, Boek IV, van het Gerechtelijk Wetboek wordt een Hoofdstuk XVbis ingevoegd, luidend als volgt :

» Hoofdstuk XVbis

» Rechtspleging inzake onroerende huur

» Art. 1344bis. — Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur bij verzoekschrift ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat ingediend ter griffie van het vrede-gerecht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier opgeroepen om binnen vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Aan de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift toegevoegd.

» Indien de partijen aanwezig zijn, hoort de rechter hen en mag hij over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien een partij niet is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de meest gereede partij, de volgende terechtzitting vast. Overeenkomstig artikel 751 wordt de tegenpartij steeds door de griffier per gerechtsbrief op de hoogste gebracht van de datum van de volgende terechtzitting.

» Binnen drie maanden na de inleiding beveelt de rechter de sluiting der debatten. Hij doet uitspraak binnen acht dagen na de sluiting der debatten.

» Art. 14.
(= vroegere artt. 12 en 13)

» § 1. In de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 8bis. — Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op een eventuele cijns die de opstalhouder verplicht is te betalen.

» § 2. In de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 10bis. — Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die de erfpachter verschuldigd is.

» Art. 15.
(= vroegere artt. 14 en 15)

» § 1. De toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

» 1. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1979 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1980, ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld.

» Art. 2272bis. — L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail.

» Art. 13.
(= ancien art. 11)

» Un Chapitre XVbis, libellé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

» Chapitre XVbis

» Procédure en matière de bail immobilier

» Art. 1344bis. — Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

» Si les parties se présentent, le juge les entend et peut statuer sauf si l'une d'elles sollicite la remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si l'une des parties est défaillante, le juge fixe l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente. Conformément à l'article 751, le greffier avertit toujours la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience.

» Dans les trois mois de l'introduction de la demande, le juge ordonne la clôture des débats. Il statue dans les huit jours de cette clôture.

» Art. 14.
(= anciens art. 12 et 13)

» § 1. Un article 8bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie :

» Art. 8bis. — L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance éventuellement due par le propriétaire superficiaire.

» § 2. Un article 10bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose :

» Art. 10bis. — L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance due par l'emphytéose.

» Art. 15.
(= anciens art. 14 et 15)

» § 1. L'application de l'article 1728 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

» 1. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1979, la première adaptation du prix au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980 et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

» Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

» Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat op 1 januari 1979 voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

» Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1978.

» 2. Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1979 aangegaan zijn mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld.

» De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn die welke omschreven zijn in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

» § 2. De bepalingen van de vorige paragraaf gelden eveneens voor de toepassing van artikel 10bis van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en van artikel 8bis van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

» Art. 16.

» Voor de onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974, wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegenbewijs, moet hij het in goede staat teruggeven.

» Voor de op 31 december 1979 lopende onroerende huur waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet, eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1731, § 1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek.

» Voor diezelfde huur geldt, wat de staat van het gehuurde goed bij de aanvang van de huur betreft, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het van kracht was op het tijdstip dat de huur is ingegaan.

» Art. 17.

» De huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn niet onderworpen aan deze wet.

» Art. 18.

(» vroeger art. 19)

» Opgeheven worden :

» 1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooraleer in werkelijke dienst te gaan;

» 2° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

» 3° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

» 4° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

» Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1728bis du Code civil.

» Pour ces baux, le prix de base est constitué par le montant qui résulte, au 1^{er} janvier 1979, des dispositions de la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

» L'indice de départ est celui du mois de décembre 1978.

» 2. Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1979, l'adaptation du prix fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

» Le prix de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1728bis du Code civil.

» § 2. Les dispositions du paragraphe précédent valent également pour l'application de l'article 10bis de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et de l'article 8bis de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

» Art. 16.

» Pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

» Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1979 qui n'ont pas fait l'objet d'un état des lieux, chacune des parties peut exiger, pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1731, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil.

» Pour ces mêmes baux, l'état de la chose louée au début du bail est régi par l'article 1731 du Code civil dans la rédaction qui était en vigueur au moment où le bail a pris cours.

» Art. 17.

» Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, ne sont pas soumises à la présente loi.

» Art. 18.

(» ancien art. 19)

» Sont abrogés :

» 1° la loi du premier jour complémentaire, an VII, qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers, fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

» 2° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

» 3° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

» 4° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

» 5^e de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

» 6^e de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

» Art. 19.

(» vroeger art. 21)

» Deze wet treedt in werking op 1 januari 1980. »

VERANTWOORDING

Dit amendement bevat een reeks artikelen welke afgescheiden worden uit het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten en die bij voorrang zouden dienen onderzocht te worden. De overige artikelen van het ontwerp zullen in een tweede fase bestudeerd worden. Zij zullen het voorwerp uitmaken van een ander amendement.

Dit amendement vervangt het eerste amendement van de Regering (Stuk n° 415/9 van 4 oktober 1978).

Het strekt ertoe enerzijds een regeling te treffen voor de situatie die zal ontstaan bij het einde van de tijdelijke wetgeving op 1 januari 1980 (verhoging van de huurprijzen, verlenging van de contracten) en anderzijds bepaalde essentiële punten die in een huurovereenkomst kunnen voorkomen te reglementeren (plaatsbeschrijving, waarborg).

Om een overzichtelijker eindbeeld te bekomen wordt voorgesteld de algemene bepalingen reeds in het Burgerlijk Wetboek in te voegen.

In artikel 9, dat betrekking heeft op de duur van de woninghuur, worden twee verschillende oplossingen voorgesteld om de huurder de mogelijkheid te bieden op kortere termijn de huur te kunnen beëindigen.

De nieuwe tekst van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek heeft immers het gewaarborgd woonrecht tot doel. In bepaalde gevallen evenwel kan de huurder wensen vroeger een einde te maken aan de overeenkomst: uitbreiding van het gezin, huren in afwachting van de bouw van een woning.

De tekst van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek maakt dit mogelijk, ofwel door een verbreking om dringende redenen (amendement in hoofddorde), ofwel door een huurovereenkomst voor een kortere periode dan negen jaar. Dit laatste moet dan door de vrederechter gehomologeerd worden (amendement in bijkomende orde).

Vermits het ontwerp een einde wil maken aan de gebruiken en artikel 9 van het amendement in een nieuwe regeling voorziet voor de duur der woninghuur, was het om technische redenen nodig enige aanpassingen door te voeren in de artikelen 1736, 1757, 1759 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder bevat het amendement bepalingen betreffende o.m. de kosten en lasten, de terugvordering van het te veel betaalde, de procedure. Deze materies werden reeds gereglementeerd in de vroegere tijdelijke wetten die nu opgeheven worden.

Tenslotte volgt hierna een vergelijkende tabel met de artikelen uit het ontwerp zodat een verwijzing naar de Memorie van Toelichting mogelijk blijft.

» 5^e la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

» 6^e la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

» Art. 19.

(» ancien art. 21)

» La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1980. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement contient une série d'articles qui sont joints du projet de loi relatif aux contrats de louage et qui pourraient être examinés en priorité. Les autres articles du projet seront étudiés dans une deuxième phase. Ils feront l'objet d'un autre amendement.

Le présent amendement remplace le premier amendement du Gouvernement (Doc. n° 415/9 du 4 octobre 1978).

Il a pour objet, d'une part, de régler la situation qui existera à l'expiration de la législation temporaire, au 1^{er} janvier 1980 (augmentation des loyers, prorogation des contrats) et d'autre part, de régler certains points essentiels qui ont trait au contrat de location (état des lieux, garantie).

Pour assurer une vue d'ensemble de la matière, il est proposé d'introduire d'ores et déjà les dispositions générales dans le Code civil.

Dans le cadre de l'article 9 qui concerne la durée du bail à loyer, deux solutions différentes sont proposées; le but poursuivi par ces dispositions est de donner au locataire la possibilité de mettre fin plus tôt au contrat.

En effet, le nouveau texte de l'article 1758 du Code civil a pour but de garantir le droit au logement. Dans certains cas cependant, le locataire peut désirer mettre fin anticipativement au contrat: élargissement de sa famille, location en attendant la fin de la construction d'une habitation.

Le texte de l'article 1758 du Code civil réalise cette possibilité en permettant soit la résiliation pour motifs sérieux (amendement en ordre principal), soit la conclusion d'un contrat pour une période plus courte que celle de neuf ans. Dans ce dernier cas, il faut l'homologation du juge de paix (amendement subsidiaire).

Puisque le projet tend à mettre fin aux usages et que l'article 9 de l'amendement prévoit une nouvelle réglementation en ce qui concerne la durée de la location d'une habitation, il est nécessaire, pour des motifs d'ordre technique, d'apporter quelques adaptations aux articles 1736, 1757, 1759 et 1762 du Code civil.

Par ailleurs, l'amendement contient des dispositions relatives notamment aux frais et charges, à la récupération des sommes payées en sus, à la procédure. Ces matières étaient réglées dans les lois provisoires antérieures, lesquelles sont abrogées.

Enfin, un tableau de comparaison avec les articles du projet est annexé afin de rendre possible la référence à l'exposé des motifs.

Tekst amendement — Texte amendement	Oorspronkelijke tekst ontwerp — Texte original projet
(Art. 1) Art. 1728bis (Art. 2) Art. 1728ter (Art. 3) Art. 1728quater (Art. 4) Art. 1730 (Art. 5) Art. 1731 (Art. 6) Art. 1736 (Art. 7) Art. 1752bis (Art. 8) Art. 1757 (Art. 9) Art. 1758 (Art. 10) Art. 1759 (Art. 11) Art. 1762 (Art. 12) Art. 2272bis (Art. 13) Art. 1344bis Gerechtelijk Wetboek. — Art. 1344bis Code judiciaire (Art. 14) Erfpacht+opstal. — <i>Emphytéose+superficie</i> (Art. 15) Overgangsbepaling 1728bis. — <i>Disposition transitoire 1728bis</i>. Overgangsbepaling erfpacht, opstal. — <i>Disposition transitoire emphytéose, superficie</i>. (Art. 16) Overgangsbepaling art. 1731. — <i>Disposition transitoire art. 1731</i> (Art. 17) Volkshuisvesting. — <i>Logement social</i> (Art. 18) Opheffingsbepalingen. — <i>Dispositions abrogatoires</i> (Art. 19) Inwerkingtreding. — <i>Entrée en vigueur</i>	Art. 1730. Art. 1731, al. 3. Art. 1732. Art. 1734. Art. 1735. Tekst van het Burgerlijk Wetboek. — <i>Texte du Code civil</i>. Art. 1760. Tekst van het Burgerlijk Wetboek, cfr. art. 1767 ontwerp. — <i>Texte du Code civil, cfr. art. 1767 projet</i>. Art. 1768 gewijzigd. — <i>Art. 1768 modifié</i>. Art. 1769. Art. 1772. (Art. 10) Art. 2272bis. (Art. 11) Art. 1344bis Gerechtelijk Wetboek. — Art. 1344bis Code judiciaire. Art. 12+13. Ontwerp. — <i>Art. 12+13. Projet</i>. Art. 14. Ontwerp (Art. 1730). — <i>Art. 14. Projet (Art. 1730)</i>. Art. 15. Ontwerp (erfpacht, opstal). — <i>Art. 15. Projet (emphytéose, superficie)</i>. Art. 16. Plaatsbeschrijving. — <i>Art. 16. Etat des lieux</i>. Art. 19. Ontwerp. — <i>Art. 19. Projet</i>. Art. 21. Ontwerp. — <i>Art. 21. Projet</i>.
De Minister van Justitie, R. VAN ELSLANDE.	Le Ministre de la Justice, R. VAN ELSLANDE.