

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BIJENGEWONE ZITTING 1979

12 JUNI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Artikel 1.

Artikel 1728bis aanvullen met § 8, luidend als volgt :

« § 8. De vorige paragrafen ontnemen aan de partijen de mogelijkheid niet de huurprijs geheel of gedeeltelijk vast te stellen volgens het omzetcijfer van de huurder, wanneer het gehuurde goed aangewend wordt voor de uitoefening van een handelsactiviteit.

» Onder omzetcijfer wordt verstaan de verkoop- of huurprijs door de huurder toegepast voor alle produkten, goederen, waren of voor alle bedragen die hij ontvangen heeft voor diensten die hij verricht of uitgevoerd heeft ten behoeve van zijn cliënten, taksen uitgezonderd. »

VERANTWOORDING

De huidige tekst van artikel 1 dat een artikel 1728bis in het Burgerlijk Wetboek invoegt, is dubbelzinnig; de tekst heeft immers alleen betrekking op de mogelijke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud.

In de praktijk, en meer bepaald in de meeste in België opgerichte commerciële centra, bestaan er handelshuren waarvan de huurprijs varieert volgens het omzetcijfer — meestal wordt bepaald dat de huurprijs niet lager mag liggen dan een minimumbedrag dat op zijn beurt schommelt volgens het indexcijfer van de levensduurte. Deze praktijk bevredigt alle betrokken partijen en wordt trouwens ook zeer algemeen toegepast in het buitenland. Ze maakt het mogelijk bij de aanvang van de huur een betrekkelijk lage huurprijs vast te stellen die de ontwikkeling van de zaken van de huurder op de voet zal volgen. De huur die geen vaste last vormt, kan niet worden gedrukt door de huurder, die een duidelijke raming kan maken in verband met de ontwikkeling van de huurprijs indien zijn zaken uitbreiding nemen.

Zie :

120 (B.Z. 1979) — N. 1

— N° 2 tot 10 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

12 JUIN 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

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

Article 1.

Compléter l'article 1728bis par un § 8, libellé comme suit :

« § 8. Les paragraphes précédents ne privent pas les parties de la faculté de fixer totalement ou partiellement le prix du bail en fonction du chiffre d'affaires du preneur lorsque les lieux loués sont affectés à l'exercice d'une activité commerciale.

» Le chiffre d'affaires s'entend du prix de vente ou de location par le preneur de tous produits, biens, marchandises ou de toutes sommes perçues par lui pour des services rendus ou exécutés au profit de sa clientèle, taxes non comprises. »

JUSTIFICATION

La rédaction actuelle de l'article 1 insérant un article 1728bis dans le Code civil est ambiguë; ce texte concerne en effet les adaptations possibles du loyer en fonction du coût de la vie.

Toutefois, il existe dans la pratique et notamment dans la plupart des centres commerciaux existant en Belgique, des baux commerciaux comprenant des loyers variables déterminés en fonction du chiffre d'affaires — le plus souvent avec la stipulation que le loyer ne pourrait être inférieur à un minimum faisant, lui, l'objet d'une indexation en fonction du coût de la vie. Cette pratique répond aux besoins de toutes les parties en cause et elle est d'ailleurs très généralement adoptée à l'étranger également. Elle permet de fixer au départ des loyers relativement peu élevés dont l'évolution suit le développement des affaires du preneur; le loyer qui ne constitue pas une charge fixe est incompressible pour le preneur qui peut faire des prévisions claires sur l'évolution du loyer si les affaires se développent.

Voir :

120 (S.E. 1979) — N. 1.

— N° 2 à 10 : Amendements.

Daarenboven bieden de commerciële centra aan de aldaar gevestigde handelaars tal van diensten en voordelen die rechtstreeks de uitbreiding van het omzetcijfer van de handelaars in de hand werken. Daarom moet men bij de vaststelling van de huurprijs rekening houden met de gang van zaken, die in het omzetcijfer tot uiting komt. Toch moet worden vermeden dat de huurprijs vastgesteld wordt op basis van een omzetcijfer, B.T.W. inbegrepen; dat verbod wordt in de tekst voorgesteld.

Bedoelde formule is wel niet uitdrukkelijk verboden door artikel 1728bis van het ontwerp aangezien dit laatste enkel betrekking heeft op de aanpassingen die verantwoord zijn door de ontwikkeling van de levensduurte, hetgeen hier niet het geval is. Toch laten de zeer algemene bewoordingen van § 4 daaromtrent twijfel bestaan en het is noodzakelijk alle verwarring en alle interpretatieconflicten te vermijden.

Art. 15.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« § 1. Deze wet is van toepassing op alle mondelinge zowel als schriftelijke overeenkomsten die vanaf de inwerkingtreding ervan worden gesloten.

» De schriftelijke huurovereenkomsten die voordien werden gesloten, blijven vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die niettegenstaande de afschaffing van die bepalingen op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst van kracht waren. Nochtans blijft artikel 1752ter (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek (1728bis van de regeringstekst) toepasselijk op die huurovereenkomsten onder voorbehoud van de volgende overgangsmodaliteiten :

» 1. Voor de vóór 1 januari 1979 gesloten overeenkomsten gebeurt de aanpassing aan het indexcijfer op 1 januari 1980 en vervolgens op de verjaardag van de ingenotstelling van het gehuurde onroerend goed.

» Voor die huurovereenkomsten wordt de basisprijs gevormd door het bedrag dat op 1 januari 1979 resulteert uit de bepalingen van de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

» Het basisindexcijfer is dat van de maand december 1978.

» 2. Hetzelfde geldt voor de in de loop van het jaar 1979 gesloten huurovereenkomsten wanneer de huurprijs gelijk is aan het bedrag dat op 1 januari 1979 resulteerde uit de bepalingen van de wet van 13 november 1978 en de partijen overeengekomen zijn als basisindexcijfer dat van december 1978 te nemen.

» § 2. Voor de onroerende goederen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet zonder geldige schriftelijke huurovereenkomst in huur zijn gegeven, beschikken de partijen over een termijn van drie maanden te rekenen vanaf die inwerkingtreding om een nieuwe overeenkomst op grond van deze wet af te sluiten ofwel om de lopende overeenkomst met een opzegging van drie maanden te verbreken. »

VERANTWOORDING

De regeringstekst heeft tot gevolg dat een indexeringsstaple wordt overgeslagen.

Zo werd een huurovereenkomst die inging op 1 december 1977, voor de eerste maal herzien op 1 januari 1979 en zal ze niet meer kunnen worden herzien vóór 1 december 1980.

De huurprijs zal dus opnieuw geblokkeerd zijn voor een periode van 23 maanden (van 1 januari 1979 tot 1 december 1980). Bijgevolg is het billijkheidshalve noodzakelijk dat op datum van 1 januari 1980 een indexeringsstaple in het vooruitzicht wordt gesteld.

Voorts zouden, aldus de door de Regering voorgestelde tekst, alle schriftelijke huurovereenkomsten die sinds 1 april 1975 zijn verstreken, maar waarop de wettelijke verlengingen van de verschillende opeenvolgende uitzonderingswetten werden toegepast, evenals alle mondelinge overeenkomsten die voor een naar plaatselijk gebruik geldende duur wer-

En outre, les centres commerciaux offrent aux commerçants, qui y sont établis, de nombreux services et avantages qui se trouvent à l'origine directe du développement des affaires de ces commerçants. Cela aussi justifie que soit prise en considération, pour la fixation du loyer, l'évolution des affaires traduite par le chiffre d'affaires. Il convient cependant d'éviter que le loyer soit déterminé sur la base d'un chiffre d'affaires calculé T.V.A. incluse — ce que le texte propose de prohiber.

Sans doute, cette formule n'est-elle pas expressément interdite par l'article 1728bis du projet puisque celui-ci ne concerne que les adaptations justifiées par l'évolution du coût de la vie, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Toutefois, les termes très généraux du § 4 autorisent un doute à ce propos et il paraît indispensable de le dissiper pour éviter toute hésitation et tout conflit d'interprétation.

Art. 15.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« § 1. La présente loi s'applique à tous les baux, tant verbaux qu'écrits, conclus à partir de son entrée en vigueur.

» Les baux écrits qui ont été conclus antérieurement demeurent régis par les dispositions du Code civil en vigueur au moment de leur conclusion, notwithstanding l'abrogation de celles-ci. Toutefois l'article 1752ter (nouveau) du Code civil (1728bis du texte du Gouvernement) est applicable à ces baux sous réserve des modalités transitoires suivantes :

» 1. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1979 l'adaptation au coût de la vie s'opère au 1^{er} janvier 1980 et ensuite au jour anniversaire de l'entrée en jouissance de l'immeuble loué.

» 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. Il en est de même pour les baux conclus au cours de l'année 1979, lorsque le prix du bail était égal au montant qui résultait, au 1^{er} janvier 1979, des dispositions de la loi du 13 novembre 1978 et que les parties ont convenu de prendre l'indice de décembre 1978 comme indice de départ.

» § 2. En ce qui concerne les immeubles qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, sont donnés en location sans faire l'objet d'un bail écrit en cours de validité, les parties disposeront d'un délai de trois mois à dater de cette entrée en vigueur, soit pour conclure un nouveau bail, régi par la présente loi, soit pour donner congé avec préavis de trois mois. »

JUSTIFICATION

Le texte du Gouvernement aboutit à supprimer une étape d'indexation.

Ainsi un bail entré en vigueur le 1^{er} décembre 1977 a été révisé pour la première fois le 1^{er} janvier 1979 et ne pourrait plus l'être avant le 1^{er} décembre 1980.

Le loyer de ce bail serait donc à nouveau bloqué pour une période de 23 mois (du 1^{er} janvier 1979 au 1^{er} décembre 1980). Aussi est-il nécessaire, pour respecter l'équité, qu'une étape d'indexation soit prévue à la date du 1^{er} janvier 1980.

D'autre part, selon le texte proposé par le Gouvernement, tous les baux écrits venus à expiration depuis le 1^{er} avril 1975, mais auxquels ont été appliquées les prorogations légales des lois d'exception qui se sont succédées depuis lors, de même que tous les baux verbaux conclus sous le régime de la durée fixée par les usages des lieux, deviendraient

den gesloten, vanaf 1 januari 1980 mondelinge overeenkomsten van negen jaar worden die na drie of zes jaar kunnen worden opgezegd.

Het is onontbeerlijk dat aan de partijen voldoende tijd wordt gelaten om de vorm en de duur af te spreken die zij aan hun overeenkomst wensen te geven.

Art. 16.

1. — Het eerste en het tweede lid weglaten.

2. — In het derde lid, op de eerste regel, de woorden

« Voor diezelfde huur »

vervangen door de woorden

« Voor de op 31 december 1979 lopende huurovereenkomsten, indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt ».

VERANTWOORDING

Een plaatsbeschrijving van bewoonde en gemeubelde lokalen kan praktisch onmogelijk worden uitgevoerd zonder de bewoner uitermate te hinderen. Voor een dergelijke plaatsbeschrijving zouden immers alle meubelen, tapijten, enz., moeten worden verplaatst om de verborgen gedeelten van het onroerend goed te kunnen onderzoeken.

Naast de afschaffing van het « tegenbewijs », dat overigens opnieuw zou moeten worden ingevoerd, is de tekst van artikel 1731 van het ontwerp identiek qua inhoud aan dat van de wet van 7 november 1973. Bijgevolg is er geen enkele verantwoording voor de tekst van het tweede lid dat de mogelijkheid biedt in de loop van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving op te maken. Ook het eerste lid is overbodig aangezien de tekst van het derde lid — in de door ons voorgestelde aangevulde versie — slaat op alle op 31 december 1979 lopende huurovereenkomsten.

II. — SUBAMENDEMENT, VOORGESTELD DOOR MEVR. DINANT EN DE HEER VAN GEYT OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Art. 17.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« De huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn onderworpen aan deze wet, behalve wat de bij artikel 31 van de Huisvestingscode geregelde aangelegenheden betreft ».

VERANTWOORDING

Behalve op het stuk van het eigenlijke sociale karakter van de betrekkingen tussen huurders en overheid of maatschappijen voor sociale huisvesting, moeten de betrekkingen van de huurders noodzakelijkerwijze worden bepaald door precieze regels die onder het gemeen recht vallen en niet onder een eenzijdig door de huisvestingsmaatschappijen besliste regeling, die ook eenzijdig door hen wordt toegepast.

Hoewel modaliteiten voor de vertegenwoordiging van de huurders moeten worden uitgewerkt, dient in ieder geval en zonder verwijl hun bescherming te worden verzekerd, zoals dit het geval is voor de andere huurders.

Enige maanden geleden te Brussel en onlangs nog te Turnhout, Eeklo en in de Antwerpse Kempen hebben verscheidene akties van ontevreden huurders van sociale woningen het broze van hun rechten in het licht gesteld: forse stijging van de huurprijzen, van de lasten of nog opzegging zonder reden en op zeer korte termijn.

Er moet aan deze onzekere toestand een einde worden gemaakt.

dès le 1^{er} janvier 1980, des baux verbaux de neuf ans, résiliables après trois ou six ans.

Il est indispensable de donner aux parties un délai suffisant pour convenir de la forme et de la durée qu'elles souhaitent donner à leur convention.

Art. 16.

1. — Supprimer les premier et deuxième alinéas.

2. — Au troisième alinéa, première ligne, remplacer les mots

« Pour ces mêmes baux »

par les mots

« Pour les baux en cours au 31 décembre 1979, s'il n'a pas été fait d'état des lieux ».

JUSTIFICATION

L'établissement d'un constat d'état des lieux de locaux occupés et meublés est pratiquement irréalisable sans provoquer de très graves dérangements pour l'occupant. Un tel constat exigerait en effet le déplacement de tous les meubles, tapis, etc., afin de pouvoir examiner les parties cachées de l'immeuble.

Hormis la suppression de la « preuve contraire » qu'il conviendrait d'ailleurs de rétablir, le texte de l'article 1731 du projet est identique quant au fond à celui de la loi du 7 novembre 1973. Absolument rien ne justifie donc le texte du deuxième alinéa permettant d'établir, en cours de bail, un constat de l'état des lieux. Le premier alinéa est également superflu puisque le texte du troisième alinéa complété comme proposé ci-dessus, concerne tous les baux en cours au 31 décembre 1979.

J.-P. GRAFE.

II. — SOUS-AMENDEMENT PRESENTE PAR MME DINANT ET M. VAN GEYT A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Art. 17.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, sont soumises à la présente loi, sauf en ce qui concerne les matières réglées par l'article 31 du Code du logement ».

JUSTIFICATION

Il est indispensable que, hormis ce qui concerne le caractère social proprement dit de leurs relations avec les pouvoirs publics et les sociétés de logement social, les locataires voient leurs relations déterminées par des règles précises qui relèvent du droit commun et non d'un règlement unilatéral décidé par des sociétés de logement et appliqué tout aussi unilatéralement par elles.

S'il importe que des modalités de représentation des locataires soient élaborées, il faut en tout cas et sans plus attendre que leur protection soit assurée comme c'est le cas pour les autres locataires.

A Bruxelles, il y a quelques mois, tout récemment à Turnhout, Eeklo et dans toute la campagne anversoise, plusieurs actions de locataires sociaux mécontents mettent en évidence la fragilité de leurs droits: hausses spectaculaires des loyers, des charges ou encore mise en congé, sans justification, dans des délais fort brefs.

Il faut mettre fin à une telle situation d'insécurité.

Noëlla DINANT.

L. VAN GEYT.

III. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN BELLE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Art. 4.

In artikel 1730, § 1, op de laatste regel van het eerste lid de woorden « ouderdom of » weglaten.

VERANTWOORDING

Hoe kan men bewijzen dat iets door « ouderdom » teniet is gegaan of beschadigd. Bij zorgzame mensen zal « beschadiging door ouderdom » weinig voorkomen. In het tegenovergestelde geval zal daar gretig gebruik van worden gemaakt.

Art. 5.

In artikel 1731, § 1, tweede lid, de eerste volzin aanvullen met wat volgt :

« of op latere datum mits akkoord van beide partijen ».

VERANTWOORDING

Men vraagt zich af waarom dit artikel, dat van dwingende aard is, vereist dat een plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt binnen de maand. Indien beide partijen akkoord gaan, is er geen reden dat de plaatsbeschrijving niet op een latere datum zou mogen worden verricht.

Een zelfde probleem stelt zich betreffende de onderverhuur. Tevens kan het gebeuren dat een huurder bepaalde herstellingen eist na het ingetreden van het goed. Wanneer deze herstellingen niet binnen de maand voltooid zijn, moet er een plaatsbeschrijving kunnen worden opgemaakt na het herstel van de aangehaalde punten.

I. VAN BELLE.

IV. — SUBAMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Art. 3.

In dit artikel een § 2bis invoegen, luidend als volgt :

« § 2bis. Indien bij de woninghuur geen aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, kan elk van de partijen, wanneer de omstandigheden het rechtvaardigen, bij het einde van de lopende driejarige periode een wijziging van de huurprijs vragen. Daarbij wordt in het bijzonder rekening gehouden met de stijging of daling van de levensduurte. In geval van betwisting beslist de vrederechter naar billijkheid. De nieuwe huurprijs geldt vanaf het begin van de volgende driejarige periode, doch zonder terugwerkende kracht behalve voor het trimester van de aanvraag ».

VERANTWOORDING

Wanneer de huurovereenkomst (bij veronderstelling in geval van woninghuur) voor onbepaalde duur is aangegaan, kan dit meebrengen dat de partijen gedurende een zeer lange tijd aan elkander en de

III. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. VAN BELLE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Art. 4.

A l'article 1730, § 1, dernière ligne du premier alinéa, supprimer les mots « vétusté ou ».

JUSTIFICATION

Comment pourrait-on prouver qu'une chose a péri ou été dégradée par « vétusté » ? Chez des gens soigneux, la « dégradation par vétusté » ne se produira que rarement. Dans le cas contraire, cette possibilité sera largement utilisée.

Art. 5.

A l'article 1731, § 1, deuxième alinéa, après les mots

« sinon au cours du premier mois d'occupation »
insérer les mots

« ou, de l'accord des parties, à une date ultérieure ».

JUSTIFICATION

On ne voit pas la raison pour laquelle cet article, qui est de nature impérative, exige que l'état des lieux soit dressé dans le mois. Si les deux parties sont d'accord, il n'y a pas de raison pour que l'état des lieux ne puisse être dressé à une date ultérieure.

Le même problème se pose en ce qui concerne la sous-location. En outre, il se peut que le preneur exige certaines réparations après avoir été mis en jouissance de l'immeuble. Si ces réparations n'ont pas été terminées dans le mois, l'état des lieux doit pouvoir être dressé après l'achèvement des réparations.

IV. — SOUS-AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. BAERT
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Art. 3.

Insérer un § 2bis, libellé comme suit :

« § 2bis. Si, en cas de bail d'habitation, aucune adaptation au coût de la vie n'a été stipulée, chacune des parties peut, si les circonstances le justifient, demander une modification du loyer au terme de la période de trois ans en cours. Il est tenu compte, en particulier, de la hausse ou de la baisse du coût de la vie. En cas de contestation, le juge de paix statue en équité. Le nouveau loyer s'applique à partir du début de la période suivante de trois ans, mais sans effet rétroactif sauf en ce qui concerne le trimestre de la demande ».

JUSTIFICATION

Lorsque le bail à loyer (dans l'hypothèse d'un bail d'habitation) a été conclu pour une durée indéterminée, il se peut que, pendant longtemps, les parties restent liées entre elles et à l'habitation. Or, à défaut de clause

woning gebonden blijven. Wanneer er dan geen indexclausule bestaat, en de omstandigheden in grote mate veranderen, kan dit leiden tot onbillijke situaties: de levensduurte zou spectaculair kunnen stijgen, of het algemeen huurprijspeil spectaculair dalen.

De bedoeling van het amendement is de mogelijkheid te scheppen om in zulk geval, ook zonder indexclausule, een aanpassing van de huur te bekomen. Zulks uiteraard binnen bepaalde grenzen. Het spreekt vanzelf dat het indexcijfer hier een belangrijke rol moet spelen.

Natuurlijk zou dit amendement in de geest van de auteur geen zin hebben indien de duur op 3 - 6 - 9 jaar wordt bepaald.

F. BAERT.

d'indexation et lorsque les circonstances se sont profondément modifiées, cela peut aboutir à des situations inéquitables: le coût de la vie peut augmenter de manière spectaculaire ou le taux général des loyers peut subir une baisse tout aussi spectaculaire.

L'amendement tend à permettre dans ce cas une adaptation du loyer, même en l'absence de clause d'indexation, mais en respectant certaines limites. Il est évident que, dans ce cas, l'index devra jouer un rôle important.

Il va de soi que, dans l'esprit de l'auteur, le présent amendement n'aurait aucun sens si la durée du bail était fixée à 3 - 6 - 9 ans.

V. — SUBAMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER WECKX OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Art. 7.

In artikel 1752bis, § 1, het tweede lid wijzigen als volgt :

« De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden in de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, *van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling*, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning. »

VERANTWOORDING

Door de zogenaamde « Mammoetwet » van 30 juni 1975 betreffende het statuut van de banken, de private spaarkassen en bepaalde andere financiële instellingen, werd de diversificatie en de verruiming van de activiteiten van de banken, private spaarkassen en andere financiële instellingen door de wetgever uitdrukkelijk bevestigd en bekrachtigd.

In het verslag namens de Commissie van Financiën van de Senaat werd zulks expliciet gesteld (zie *Stuk Senaat* n° 275/3 van B.Z. 1974, blz. 2).

Het is derhalve noodzakelijk dat de wetgever, in een bijzondere wet zoals deze op de aanpassing van de regels van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten, ook rekening zou houden met het wettelijk statuut en de uitbreiding der activiteiten van de financiële tussenpersonen, zoals hij het enkele jaren tevoren heeft bepaald in de « Mammoetwet » van 30 juni 1975.

Welnu, in het voorstel tot invoering van een nieuw artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek waarin door het hiervoren genoemde artikel 7 van het amendement van de Regering op het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten wordt voorzien, is er alleen sprake van « een pand in handen van « een bankinstelling », wanneer het logischerwijze aangewezen is dat zowel de private spaarkassen (voor het ogenblik éénendertig in aantal en die alle gecontroleerd zijn door de Bankcommissie) als de openbare kredietinstellingen (o.m. de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, het Gemeentekrediet van België, de Nationale Maatschappij voor Nijverheidskrediet en de Nationale Kas voor Beroepskrediet) ook zouden in aanmerking komen — naast de banken — voor het in ontvangst nemen als pand van de waarborg die door de huurder wordt gesteld tot nakoming van zijn verplichtingen.

Daarenboven kan worden benadrukt dat tal van huurders en verhuurders die slechts cliënt zijn bij private spaarkassen of openbare kredietinstellingen, het recht moeten hebben die gezegde verrichting te kunnen doen bij hun eigen financiële instelling en dat zij niet mogen worden verplicht zich daartoe tot een bank te moeten richten.

V. — SOUS-AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. WECKX A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Art. 7.

A l'article 1752bis, § 1, modifier le deuxième alinéa comme suit :

« La garantie est productive d'intérêt et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire, *d'une caisse d'épargne privée ou d'une institution publique de crédit*, selon les modalités fixées par le Roi ».

JUSTIFICATION

Le législateur a confirmé et ratifié de manière expresse la diversification et l'extension des activités des banques, des caisses d'épargne privées et des institutions publiques de crédit dans la « loi mammoth » du 30 juin 1975, relative au statut des banques, des caisses d'épargne privées et de certains autres intermédiaires financiers.

Le rapport fait par la Commission des Finances du Sénat est d'ailleurs explicite sur ce point (voir : *Doc. Sénat* n° 275/3, S.E., 1974, p. 2).

Il importe dès lors que le législateur, par une loi particulière telle que celle concernant l'adaptation des règles du Code civil relatives aux contrats de louage, tienne également compte du statut légal et de l'élargissement des activités des intermédiaires financiers, ainsi qu'il l'avait prévu quelques années auparavant lors de la loi, dite « loi mammoth », du 30 juin 1975.

Or, dans la proposition instaurant un nouvel article 1752bis du Code civil, ainsi que le prévoit l'article 7 précité de l'amendement du Gouvernement au projet de loi relatif aux contrats de louage, il est uniquement question de gage entre les mains « d'un organisme bancaire », alors que logiquement, il s'indique qu'outre les banques, aussi bien les caisses d'épargne privées (actuellement au nombre de trente et une, toutes contrôlées par la Commission bancaire) que les organismes de crédit publics (notamment la Caisse générale d'épargne et de retraite, le Crédit communal de Belgique, la Société nationale de crédit à l'industrie et la Caisse nationale de crédit professionnel) soient également habilités à recevoir à titre de gage la garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations.

En outre, il convient de souligner qu'un nombre non négligeable de preneurs et de bailleurs qui sont uniquement les clients de caisses d'épargne privées ou d'organismes de crédit publics devraient également avoir le droit d'effectuer cette opération auprès de leur propre organisme financier sans qu'ils ne soient obligés de s'adresser à cet effet à une banque.

De door het onderhavig amendement voorgestelde tekst schept, tenslotte, volledige duidelijkheid en voorkomt dat later de term « bankinstelling » restrictief zou worden geïnterpreteerd.

Het woord « bank » is immers exclusief voorbehouden aan de instellingen waarop het koninklijk besluit n° 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole toepasselijk is, terwijl o.m. de private spaarkassen aan het koninklijk besluit van coördinatie van 21 juni 1967, zoals gewijzigd door de wet van 30 juni 1967, zijn onderworpen en zich in de huidige stand van onze wetgeving niet op de term « bank » mogen beroepen of daarvan mogen gebruik maken in hun benaming (zowel in het algemeen, als specifiek) of om hun activiteiten te omschrijven.

H. WECKX.

R. VAN ROMPAEY.

L. VAN DE VELDE.

F. BAERT.

Bob COOLS.

Enfin, le texte proposé par le présent amendement apporte de plus amples précisions, en évitant que les termes « organisme bancaire » ne soient par la suite interprétés de manière restrictive.

En effet, le terme « banque » est exclusivement réservé aux institutions auxquelles s'applique l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 relatif au contrôle bancaire alors que les caisses d'épargne privées sont soumises à l'arrêté royal de coordination du 21 juin 1967, tel qu'il a été modifié par la loi du 30 juin 1967, et que, dans l'état actuel de notre législation, ces dernières ne peuvent se prévaloir du terme « banque », ni en faire usage dans leur dénomination (de manière tant générale que spécifique) ou pour définir leurs activités.

VI. — SUBAMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER Bob COOLS
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 7bis (nieuw).

Een artikel 7bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1756bis ingevoegd, luidend als volgt :

» De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning mag niet ten laste gelegd worden van de huurders.

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

Bob COOLS.

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

Art. 7bis (nouveau).

Insérer un article 7bis (nouveau), libellé comme suit :

« Dans le même Code est inséré un article 1756bis, libellé comme suit :

» Le précompte immobilier sur les revenus d'habitations données en location ne peut être mis à charge des locataires.

» Toute disposition contractuelle contraire au paragraphe précédent est nulle de plein droit. »