

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

7 NOVEMBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. HAVELANGE
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 120/14)

Art. 3.

1) A. — En ordre principal :

- a) A la première ligne, remplacer les mots
« un article 1728bis »

par les mots

« un article 1753bis ».

- b) A la deuxième ligne, remplacer les mots

« Section I »

par les mots

« Section Ibis ».

- c) A la troisième ligne, remplacer les mots

« Art. 1728bis »

par les mots

« Art. 1753bis ».

B. — Subsidiairement :

Remplacer le § 4 par ce qui suit :

« § 4. Les paragraphes précédents ne s'appliquent ni aux baux de bâtiments, ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme ».

Voir :

120 (S.E. 1979) : N° 1.

- N°s 2 à 13 : Amendements.
- N° 14 : Rapport.
- N° 15 : Amendements.
- N° 16 : Avis du Conseil d'Etat.
- N°s 17 et 18 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

7 NOVEMBER 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 120/14)

Art. 3.

1) A. — In hoofdorde :

- a) Op de eerste regel, de woorden
« Afdeling I »

vervangen door de woorden

« Afdeling Ibis ».

- b) Op de tweede regel de woorden

« een artikel 1728bis »

vervangen door de woorden

« een artikel 1753bis ».

- c) Op de derde regel de woorden

« Art. 1728bis »

vervangen door de woorden

« Art. 1753bis ».

B. — In bijkomende orde :

Paragraaf 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de huur van gebouwen, noch op de handelshuurovereenkomsten, noch op de landpacht. »

Zie :

120 (B.Z. 1979) : N° 1.

- N°s 2 tot 13 : Amendementen.
- N° 14 : Verslag.
- N° 15 : Amendementen.
- N° 16 : Advies van de Raad van State.
- N°s 17 en 18 : Amendementen.

JUSTIFICATION

Dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat énonce clairement que dans l'esprit du législateur, l'article 1728bis ne s'applique pas aux baux commerciaux et aux baux à ferme, et il pose pertinemment la question de savoir pourquoi les baux de bâtiments — qui ont évidemment le caractère commercial — ne sont pas également exclus de l'application de l'article 1728bis.

La réponse est évidemment qu'il s'agit d'un oubli. En effet, tous les arguments présentés par le Conseil d'Etat au sujet des baux commerciaux restent valables ici, notamment la nécessité de prévoir la possibilité de faire varier les loyers, par exemple en fonction du chiffre d'affaires ou du bénéfice ou d'un index choisi par les parties.

Pour la clarté des textes, qui, de l'avis même du Gouvernement « doivent être compréhensibles pour tous les citoyens », il convient de mettre cet article dans la section Ibis « Baux d'habitation », plutôt que dans la section I (tous les baux) en spécifiant par le jeu des exceptions, qu'il ne s'applique qu'aux seuls baux d'habitation.

2) Au § 1, supprimer le premier alinéa.

JUSTIFICATION

1. Le loyer est celui convenu dans le bail. Comme toutes les clauses du bail, celle-ci ne peut être changée que par des dispositions légales, un jugement ou l'accord des parties. Il n'y a aucune raison de spécifier qu'une clause est « plus immuable » qu'une autre.

2. La spécification de l'immutabilité peut être défavorable au locataire, aussi bien qu'au bailleur.

3. Cette immutabilité ne s'applique qu'aux baux d'habitation, et, même pour ceux-ci, il y a des exceptions :

— dans le cas de contreparties fournies par le propriétaire (art. 1762ter);

— en ce qui concerne l'indexation.

4. Affirmer l'immutabilité prête donc à confusion; il faudrait alors affirmer également l'immutabilité d'autres clauses contractuelles : durée du bail, locaux donnés en location, etc.

3) Au même § 1, deuxième alinéa, remplacer les deux premières lignes par ce qui suit :

« L'adaptation du loyer au coût de la vie ne peut être appliquée qu'une fois par année ».

JUSTIFICATION

Il est inutile d'insérer la proposition conditionnelle « Si une adaptation a été convenue, etc. » puisque le § 2 de ce même article stipule expressément que l'adaptation est facultative.

Il convient d'éviter les redites et les ambiguïtés, en effet, le texte adopté par la commission peut, s'il est pris isolément, signifier que si une adaptation n'a pas été convenue, les parties sont libres de faire ce qui leur plaît.

4) Au même § 1, deuxième et dernier alinéa, remplacer chaque fois les mots

« début du bail »

par les mots

« conclusion du bail ».

JUSTIFICATION

1. Ceci est strictement conforme aux avis du Conseil d'Etat. De plus dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat critique sévèrement le système qui consisterait à devoir supputer — des mois à l'avance — ce que pourrait être l'indice lors du « début du bail », c'est-à-dire lors de son entrée en vigueur. Il est en effet évident que le seul indice connu est celui du mois qui précède la conclusion (signature) du bail et c'est donc lui qu'il faut utiliser.

2. Par ailleurs, prendre la date de conclusion du bail comme point de départ n'est nullement un désavantage pour le locataire. Ceci est

VERANTWOORDING

In zijn advies van 17 oktober 1979 vermeldt de Raad van State duidelijk dat artikel 1728bis, in de geest van de wetgever, niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten en de landpacht en hij stelt terecht de vraag waarom de huur van gebouwen — die vanzelfsprekend een commercieel karakter hebben — ook niet uit het toepassingsgebied van artikel 1728bis worden uitgesloten.

Het antwoord daarop is duidelijk: het gaat om een vergetelheid. Alle argumenten van de Raad van State betreffende de handelshuurovereenkomsten blijven immers ook hier gelden, nl. de noodzaak om in de mogelijkheid te voorzien de huurprijs bij voorbeeld te laten variëren volgens het omzetcijfer of de gemaakte winst of volgens een door de partijen gekozen indexcijfer.

Wil men duidelijke teksten hebben, die, zoals de Regering zelf zegt, « verstaanbaar moeten zijn voor alle burgers », dan moet dit artikel opgenomen worden in de afdeling Ibis « Woninghuur » in plaats van in afdeling I (alle huurovereenkomsten) door te bepalen, bij wijze van uitzondering, dat het toch enkel van toepassing is op de woninghuur.

2) In § 1, het eerste lid weglaten.

VERANTWOORDING

1. De huurprijs is die welke in de huurovereenkomst is overeengekomen. Zoals alle bepalingen van de overeenkomst kan ook deze slechts door middel van wetsbepalingen, een vonnis of een akkoord tussen de partijen worden veranderd. Er is geen enkele reden om te specificeren dat een bepaling « meer onveranderlijk is » dan een andere.

2. Een onveranderlijke huurprijs kan voor de huurder zowel als voor de verhuurder nadelig uitvallen.

3. Die onveranderlijkheid geldt alleen voor woninghuur en zelfs hiervoor zijn er uitzonderingen, met name :

— wanneer de eigenaar tegenprestaties levert (art. 1762ter);

— op het stuk van de indexering.

4. Die « onveranderlijkheid » is meer verwarrend dan wat anders; ook moeten andere bepalingen uit de huurovereenkomst dan onveranderlijk worden gesteld: duur van de overeenkomst, de in huur gegeven lokalen enz...

3) In dezelfde § 1, tweede lid, de eerste twee regels en het eerste woord van de derde regel vervangen door wat volgt :

« De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts eenmaal per huurjaar ».

VERANTWOORDING

Het is overbodig de voorwaardelijke bijzin « Indien een aanpassing... is bedongen » toe te voegen, aangezien § 2 van hetzelfde artikel uitdrukkelijk stelt dat de aanpassing facultatief is.

Herhalingen en dubbelzinnigheden moeten worden vermeden, want de door de commissie aangenomen tekst kan, wanneer hij afzonderlijk wordt gelezen, betekenen dat het de partijen vrij staat te doen wat hun zint wanneer geen aanpassing werd bedongen.

4) In dezelfde § 1, tweede en laatste lid, de woorden

« een aanvang heeft genomen »

telkens vervangen door de woorden

« gesloten is ».

VERANTWOORDING

1. De voorgestelde wijziging is volkomen in overeenstemming met de adviezen van de Raad van State. Deze brengt overigens in zijn advies van 17 oktober 1979 scherpe kritiek uit op de regeling die erin zou bestaan de betrokkene te verplichten maanden tevoren te gissen hoeveel het indexcijfer zal bedragen op het ogenblik waarop de huurovereenkomst een aanvang zal nemen d.w.z. op het ogenblik waarop ze in werking zal treden. Het is toch duidelijk dat het enige bekende indexcijfer het indexcijfer is van de maand vóór het sluiten (het ondertekenen) van de overeenkomst. Bijgevolg moet dat indexcijfer worden gebruikt.

2. Bovendien benadeelt men de huurder volstrekt niet wanneer men als uitgangspunt de datum neemt waarop de overeenkomst is gesloten.

évident si le bail commence immédiatement, mais il en est de même dans les cas d'ailleurs fréquents, où l'entrée en jouissance suit de plusieurs semaines ou de plusieurs mois, la signature du bail. En effet :

- si c'est la date de conclusion (signature) du bail qui compte, le bailleur qui veut se contenter du même loyer, soit automatiquement à quoi s'en tenir : le nouveau loyer de base est le loyer payé au jour de la signature, par l'ancien locataire, et l'indice est connu;
- si c'est la date de l'entrée en jouissance (mise en vigueur) qui compte, alors le bailleur qui désire maintenir le même loyer devra estimer l'indice futur et il le fera avec une certaine marge de sécurité, de sorte que le loyer de base qu'il en déduira, sera affecté de cette même marge, et, par conséquent, tous les loyers subséquents seront plus élevés que dans l'autre cas.

3. Chacun convient (cf. rapport p. 6 et 7) qu'il y a lieu de se référer à « la date à laquelle les obligations des parties entrent en vigueur ». Or, certaines de ces obligations commencent précisément dès la signature du bail, c'est-à-dire dès la conclusion de celui-ci. En effet, à partir de ce moment :

- le bailleur ne peut plus louer à d'autres;
- le preneur a payé une garantie;
- si celle-ci produit des intérêts, le bailleur les doit au preneur (art. 1752bis);
- le bailleur ou le preneur doit éventuellement exécuter certains travaux dans certains délais, ce qui engendre de nouveaux contrats avec les fournisseurs, etc.;
- les parties sont liées par un contrat qu'elles ne peuvent pas rompre unilatéralement sans indemnité.

5) A. — En ordre principal :

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. *L'adaptation du loyer est facultative. Si elle est prévue explicitement dans le bail, elle s'opère automatiquement.* »

JUSTIFICATION

Les parties sont libres de convenir que le loyer sera ou ne sera pas indexé. Si elles ont convenu librement d'une indexation (par ailleurs légale), il n'y a aucune raison d'imposer au bailleur de refaire cette demande à chaque anniversaire.

B. — Subsidiairement :

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. *L'adaptation est facultative ; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande ; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois si le loyer se paie par mois, et six mois si le loyer se paie par trimestre ou davantage.* »

JUSTIFICATION

Voir l'avis du Conseil d'Etat (p. 7).

6) « In fine » du § 3, supprimer les mots « sauf si elles profitent au preneur ».

JUSTIFICATION

a) Dans les baux immobiliers en général ce n'est souvent pas le preneur qui est la partie la plus faible, puisque le bailleur peut être un simple particulier, et le preneur une société importante — éventuellement étrangère — possédant un service juridique très compétent.

Il ne peut entrer dans l'intention du législateur de favoriser encore des preneurs aussi bien outillés.

b) La loi étant, à brève échéance, applicable aux habitations sociales et analogues, les locataires concernés ne manqueraient pas de se prévaloir de ses avantages pour refuser toute adaptation de loyer, même justifiée.

Dat is evident wanneer de huurovereenkomst onmiddellijk in werking treedt, maar het is even waar in de overigens talrijke gevallen waarin de huurder verscheidene weken of maanden na de ondertekening van de overeenkomst in het genot treedt van het gehuurde goed. Immers :

- indien rekening wordt gehouden met de datum waarop de overeenkomst is gesloten (ondertekend), weet de verhuurder die zich met dezelfde huurprijs tevreden stelt, automatisch waaraan hij zich moet houden : de nieuwe basishuurprijs is de huurprijs die door de vroegere huurder werd betaald op het ogenblik dat de overeenkomst is ondertekend, en het indexcijfer is bekend;
- indien rekening wordt gehouden met de datum van ingentreding (inwerkingtreding), zal de verhuurder die de huurprijs op hetzelfde peil wil handhaven, het toekomstige indexcijfer moeten schatten. Hij zal dit doen met inachtneming van een zekere veiligheidsmarge, zodat de basishuurprijs die daaruit zal voortvloeien de weerslag van die veiligheidsmarge zal ondergaan. Derhalve zullen alle latere huurprijzen hoger liggen dan in het andere geval.

3. Iedereen is het erover eens (zie verslag, blz. 6 en 7) dat moet worden verwezen naar « de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden ». Nu ontstaan bepaalde verplichtingen van de partijen precies op het ogenblik waarop de overeenkomst ondertekend, d.w.z. gesloten wordt. Vanaf dat ogenblik immers :

- kan de verhuurder niet meer aan anderen verhuren;
- betaalt de huurder een waarborg;
- is de verhuurder de eventuele rente van de waarborg verschuldigd aan de huurder (artikel 1752bis);
- moet de verhuurder of de huurder eventueel bepaalde werken binnen een bepaalde termijn laten uitvoeren. Daardoor ontstaan andere overeenkomsten met leveranciers, enz. ;
- zijn de partijen verbonden door een overeenkomst, die zij niet eenzijdig kunnen verbreken zonder schadevergoeding.

5) A. — In hoofddorde :

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. *De aanpassing van de huurprijs is facultatief. Indien ze in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is bedongen, gaat ze automatisch in.* »

VERANTWOORDING

Het staat de partijen vrij overeen te komen dat de huurprijs al dan niet wordt geïndexeerd. Indien zij vrijelijk in de indexering (die immers wettelijk is) hebben voorzien, dan is het onverantwoord dat de verhuurder bij elke verjaardag een nieuwe indexeringsaanvraag moet doen.

B. — In bijkomende orde :

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. *De aanpassing is facultatief ; ze gaat eerst in na aanvraag van de betrokken partij ; die aanvraag mag niet meer dan drie, respectievelijk zes maanden terugwerken naargelang de huurprijs per maand, respectievelijk per kwartaal of voor een langere periode wordt betaald.* »

VERANTWOORDING

Zie het advies van de Raad van State (blz. 7).

6) « In fine » van § 3 de woorden « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » weglaten.

VERANTWOORDING

a) Inzake onroerende huur is de huurder meestal niet de zwakste partij. De verhuurder kan immers een gewone particulier en de huurder een grote — eventueel buitenlandse — maatschappij met een zeer bevoegde juridische dienst zijn.

Het ligt zeker niet in de bedoeling van de wetgever om huurders die over zulke middelen beschikken te bevoordelen.

b) Aangezien de wet binnen afzienbare tijd van toepassing wordt op sociale en gelijkaardige woningen, zouden de betrokken huurders zich ongetwijfeld op de voordelen van de wet beroepen om gelijk welke — ook verantwoorde — aanpassing van de huurprijs te weigeren !

Art. 4.

- 1) A la première ligne, remplacer les mots
« Un article 1728ter »,
par les mots
« Un article 1753ter ».
- 2) A la deuxième ligne, remplacer les mots
« Section 1^{re} »
par les mots
« Section Ibis ».
- 3) A la troisième ligne, remplacer les mots
« Art. 1728ter »
par les mots
« Art. 1753ter ».

JUSTIFICATION

Le texte de l'article en question ne concerne en fait que les baux d'habitation et doit donc recevoir un numéro qui l'y place automatiquement.

Il est évident que les frais et charges relatifs aux baux commerciaux, de bureaux, d'usines, de grands ensembles, etc., doivent pouvoir faire l'objet de conventions spécifiques appropriées à leur fin.

4) A. — En ordre principal :

Remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Sauf convention contraire, tous frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et établies dans un compte distinct. Ils doivent être prouvés si, dans un délai de deux mois après envoi du décompte, le preneur demande d'apporter cette preuve ».

B. — Subsidiairement :

Au § 1, remplacer la seconde phrase par ce qui suit :

« Ils doivent être prouvés si dans un délai de deux mois après envoi du décompte, le preneur demande d'apporter cette preuve. »

5) Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

1° En cas de bail verbal, le bailleur doit justifier les frais et charges qu'il impose au preneur, en dehors du loyer.

Par contre, en cas de bail écrit, les parties doivent pouvoir disposer librement, en fonction de leurs convenances : l'article doit donc être supplétif, ce qui justifie la suppression du § 2.

Il faut noter à ce sujet que, toujours en cas de bail écrit, le preneur peut avoir intérêt à choisir ou exiger un montant de charges forfaitaire, si les frais administratifs ou techniques qu'un décompte détaillé amèneraient, étaient plus élevés que le forfait.

Le texte du projet n'incite aucunement les bailleurs ou les gérants à adopter une gestion économique, au contraire. On en arriverait ainsi à alourdir les charges imputées au preneur, ce qui est à l'opposé des intentions et en contradiction totale avec le § 2 « ... nulles, sauf si elles profitent au preneur ».

2° Les mots « doivent être prouvés » sont à employer dans le texte français, comme prévu explicitement en page 24 du rapport, et comme adopté dans la version néerlandaise « bewezen ». Il s'agit d'une erreur à rectifier.

3° Certaines dépenses sont faites sans pièces justificatives : pourboires aux livreurs, gratifications à la concierge, étrennes du facteur, des

Art. 4.

- 1) Op de tweede regel de woorden
« een artikel 1728ter »
vervangen door de woorden
« een artikel 1753ter ».
- 2) Op de eerste regel de woorden
« Afdeling I »
vervangen door de woorden
« Afdeling Ibis ».
- 3) Op de vierde regel de woorden
« Art. 1728ter »
vervangen door de woorden
« Art. 1753ter ».

VERANTWOORDING

In feite heeft de tekst van dit artikel alleen betrekking op de woning-huur; derhalve moet er een nummer aan toegekend worden dat die tekst automatisch onderbrengt in de woninghuur.

Vanzelfsprekend moeten de lasten en kosten die voortvloeien uit handelshuurovereenkomsten of uit huurovereenkomsten met betrekking tot bureaus, fabrieken, complexen, enz. het voorwerp kunnen uitmaken van specifieke overeenkomsten.

4) A. — In hoofddorde :

Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Tenzij anders is overeengekomen, moeten alle lasten en kosten aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Ze moeten worden bewezen als de huurder, binnen een termijn van twee maanden na de verzending van de afrekening, vraagt dat dit bewijs wordt geleverd. »

B. — In bijkomende orde :

In § 1 de tweede volzin vervangen door wat volgt :

Zij moeten worden bewezen als de huurder, binnen een termijn van twee maanden na de verzending van de afrekening, vraagt dat dit bewijs wordt geleverd. »

5) Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

1° Bij een mondelinge huurovereenkomst moet de verhuurder het bewijs leveren van de lasten en kosten die hij buiten de huur aan de huurder oplegt.

Wanneer een schriftelijke overeenkomst gesloten wordt, moeten de partijen daarentegen de inhoud van die overeenkomst vrij kunnen bepalen. Bijgevolg moet dit artikel een aanvullend karakter hebben, wat het weglaten van § 2 verantwoordt.

In dit verband zij opgemerkt dat — steeds in het geval van een schriftelijke huurovereenkomst — de huurder er belang bij kan hebben een forfaitair bedrag voor de lasten te kiezen of te eisen, wanneer de technische en administratieve kosten van een gedetailleerde afrekening hoger zouden zijn dan het forfaitaire bedrag.

De tekst van het ontwerp is voor de verhuurders en syndici hoege-naamd geen aansporing tot een zuinig beheer. Integendeel. Hij zou een verhoging van de lasten die aan de huurder aangerekend worden tot gevolg hebben, wat indruist tegen de bedoelingen en tegenstrijdig is met de termen van § 2 : « ... nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen ».

2° In de Franse tekst dient men de woorden « doivent être prouvés » te gebruiken, wat trouwens uitdrukkelijk vermeld staat op blz. 24 van het verslag, en in overeenstemming is met de Nederlandse tekst, waarin voor het woord « bewezen » werd geopteerd. Het gaat hier om de verbetering van een fout.

3° Bepaalde uitgaven worden gedaan zonder dat er een bewijsstuk voor bestaat. Dit is o.a. het geval voor de fooien gegeven aan leveran-

éboueurs, etc. Il faut permettre aux parties de convenir, *a priori*, qu'il en sera bien ainsi, ce qui serait impossible en rendant l'article impératif.

4° Le § 2 est à supprimer pour les raisons indiquées au 1° ci-avant : a) nécessité de rendre l'article supplétif et b) permettre réellement une solution avantageuse.

Art. 5.

Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Il arrive fréquemment qu'après l'état des lieux de sortie, etc., les parties dressent un document établissant une balance générale, et fixant un montant dû « pour solde de tout compte ».

Le § 2 risque de frapper un tel document de nullité, alors que l'une ou l'autre partie peut avoir supprimé les pièces justificatives tout en ne conservant que le document en question.

Art. 6.

Remplacer les §§ 2, 3 et 4 par ce qui suit :

« § 2. Si des modifications ont été apportées aux biens loués après le constat d'état des lieux, chacune des parties peut exiger de l'autre qu'un avenant à l'état des lieux soit fait contradictoirement et à frais communs. Le cas échéant, la procédure prévue au § 1, premier alinéa, est appliquée, sauf en ce qui concerne le délai prescrit.

» § 3. Les paragraphes précédents sont impératifs.

» § 4. Les dispositions visées au § 1 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

JUSTIFICATION

a) Ce texte est conforme à l'avis du Conseil d'Etat (ancien § 3 de l'art 1731 [art. 7] inséré immédiatement après le § 1 de l'art 1730 [art. 6]).

b) Au nouveau § 2, première ligne (« modifications importantes »), le mot « importantes » a été supprimé, afin d'éviter qu'une des parties ne puisse arguer du fait qu'une modification ne serait pas « importante », afin de ne pas faire d'avenant à l'état des lieux. En effet, certaines « modifications » ne modifient rien : par exemple : le remplacement d'un lavabo fêlé par un autre identique, le remplacement d'une porte gauchie ou d'un radiateur qui coule, etc.

c) Le Conseil d'Etat a clairement rappelé que cette matière relève d'intérêts privés et que la législation visée en l'espèce ne pourrait avoir qu'un caractère impératif.

Art. 7.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

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

» Article 1731.

» § 1. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire par toute voie de droit.

» § 2. 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.

» § 3. Les paragraphes précédents sont impératifs. »

ciers, de gratifications pour concierges, de Nieuwjaarsfooi voor postboden, vuilophalers, enz. De partijen moeten vooraf kunnen overeenkomen dat bedoelde uitgaven op die manier zullen worden gedaan, wat onmogelijk zou zijn als het artikel een dwingend karakter zou hebben.

4° Paragraaf 2 dient te worden weggelaten om de hierdoor onder 1° aangehaalde redenen : het artikel moet nl. een aanvullend karakter krijgen en werkelijk een voordelige oplossing mogelijk maken.

Art. 5.

Paragraaf 2 weggelaten.

VERANTWOORDING

Het gebeurt vaak dat de partijen na het vaststellen van de plaatsbeschrijving bij ontruiming, enz., schriftelijk een algemene balans opmaken en een bedrag bepalen dat verschuldigd is « ter finale afrekening ».

Door § 2 wordt dat geschrift met nietigheid bedreigd : één van de partijen kan immers de bewijsstukken doen verdwijnen en alleen het betrokken stuk bewaren.

Art. 6.

De paragrafen 2, 3 en 4 vervangen door wat volgt :

« § 2. Indien aan de gehuurde goederen veranderingen zijn aangebracht na het opmaken van de plaatsbeschrijving, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. In voorkomend geval wordt gehandeld zoals bepaald in § 1, eerste lid, behalve wat de voorgeschreven termijn betreft.

» § 3. De voorafgaande paragrafen zijn bindend.

» § 4. De in § 1 vervatte bepalingen zijn niet van toepassing op de pacht ».

VERANTWOORDING

a) De tekst volgt het advies van de Raad van State (vroegere § 3 van art. 1731 [art. 7], die is ingevoegd onmiddellijk na § 1 van art. 1730 [art. 6]).

b) In de nieuwe § 2, op de eerste regel (« belangrijke veranderingen ») werd het woord « belangrijke » weggelaten, om te voorkomen dat een van beide partijen aanvoert dat een verandering niet « belangrijk » zou zijn en op die manier ontkomt aan een aanvullende plaatsbeschrijving. Sommige « veranderingen » veranderen niets : bij voorbeeld de vervanging van een gebarsten wastafel door een nieuwe, identieke, de vervanging van een vervormde deur of een lekke radiator, enz.

c) De Raad van State heeft er duidelijk op gewezen dat deze gelegenheid verband houdt met particuliere belangen en dat de desbetreffende wetgeving niet bindend kan zijn.

Art. 7.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

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

» Artikel 1731.

» § 1. Indien bij de aanvang van de huur 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, behoudens tegenbewijs met alle rechtsmiddelen.

» § 2. 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.

» § 3. De voorafgaande paragrafen zijn bindend ».

JUSTIFICATION

Ce texte est entièrement conforme au dernier avis du Conseil d'Etat :

- a) il rétablit la possibilité de la preuve contraire au § 1 comme ce fut toujours le cas;
- b) il supprime l'ancien § 3, car ce dernier a été inséré dans l'art. 1730.

Art. 11.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Un article 1752bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, chapitre II, section Ibis, du même Code :

» Article 1752bis.

» § 1. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le locataire donne, pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut pas dépasser le montant du loyer de base dû pour six mois. A défaut de clause constatée par écrit, la somme ne peut dépasser le montant du loyer de base dû pour un mois.

» Toutefois, à l'expiration de chaque période de un an, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

» La somme d'argent constituant la garantie doit être déposée, selon les modalités à fixer par le Roi, soit à une institution publique de crédit, soit à une banque ou à une caisse d'épargne privée. Les intérêts sont acquis au locataire.

» Par le seul fait du dépôt, le bailleur acquiert privilège sur la somme pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

» § 2. Si la garantie prévue au § 1 dépasse trois mois de loyer de base éventuellement adapté, elle sera réduite à ce montant.

» § 3. Le § 1, troisième alinéa, est impératif ».

JUSTIFICATION

Les §§ 1 et 2 reprennent le texte du Conseil d'Etat dans son avis du 17 octobre 1979, à l'exception du fait que le montant maximum de la garantie a été fixé à six mois de loyer et non à trois mois, et ce en conformité avec l'avis du Conseil d'Etat donné pour le projet n° 415/1 (page 38), à savoir que « les frais de justice peuvent aisément atteindre et même dépasser le montant de trois mois de loyer, lorsqu'il s'agit d'un loyer moyen ou modeste; dès lors, la garantie devient insuffisante ».

Art. 12.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

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

» Article 1756bis.

» § 1. Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus, dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux immeubles d'habitation ne peut pas être mis à charge des locataires.

» § 2. Le paragraphe précédent est impératif. »

JUSTIFICATION

Le § 1 reprend le texte du Conseil d'Etat dans son avis du 17 octobre 1979.

P. HAVELANGE.

VERANTWOORDING

Deze tekst stemt volkomen overeen met het laatste advies van de Raad van State :

- a) paragraaf 1 maakt het tegenbewijs opnieuw mogelijk, zoals dat altijd het geval is geweest;
- b) hij laat de vroegere § 3 weg, want die wordt in artikel 1730 opgenomen.

Art. 11.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek III, Titel VII, hoofdstuk II, afdeling Ibis van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Artikel 1752bis.

» § 1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze in geen geval meer bedragen dan de voor zes maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

» Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de waarborg echter worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

» De som geld die de waarborg vormt, moet op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een private spaarkas. De rente vervalt aan de huurder.

» Door het enkele feit van de inbewaaring verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvoordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op de som.

» § 2. Indien de in § 1 bedoelde waarborg hoger is dan het bedrag van de eventueel aangepaste, voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs, wordt hij tot dat bedrag verminderd.

» § 3. Paragraaf 1, derde lid, is bindend ».

VERANTWOORDING

De §§ 1 en 2 nemen de tekst over die door de Raad van State in zijn advies van 17 oktober 1979 is voorgesteld, maar het maximum bedrag van de waarborg is op zes maanden huurprijs vastgesteld in plaats van drie, overeenkomstig het door de Raad van State op ontwerp n° 415/1 uitgebrachte advies (blz. 38), volgens hetwelk « de gerechtskosten gemakkelijk het bedrag van drie maanden huur kunnen bereiken en zelfs overschrijden als het om een huurprijs van middelbare of bescheiden omvang gaat. Dan zou de waarborg ontoereikend worden ».

Art. 12.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

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

» Artikel 1756bis.

» § 1. De onroerende voorheffing betreffende woningen mag, voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelastingen welke de eigenaar verschuldigd is, niet ten laste van de huurder worden gebracht.

» § 2. De voorafgaande paragraaf is bindend ».

VERANTWOORDING

Paragraaf 1 neemt de tekst over die de Raad van State voorstelt in zijn advies van 17 oktober 1979.