

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

17 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

AMENDEMENTS

N° 136 DE M. **BERBEN**

Art. 2

**A l'article 1^{er} proposé, entre le deuxième et le
troisième alinéa, insérer l'alinéa suivant :**

« Ce bail doit être conclu par écrit. »

JUSTIFICATION

Il est souhaitable que la sous-location soit constatée au moyen d'un bail écrit. Prétendre que l'on ne peut obliger personne à conclure un bail écrit parce que cela requiert un effort intellectuel que l'on ne peut imposer à tout le monde n'est pas un argument valable. N'importe qui peut se procurer un contrat type ne nécessitant le plus souvent que de légères adaptations. L'avantage d'un bail écrit est qu'il permet d'éviter de nombreux litiges. Les baux verbaux sont, quant à eux, source de nombreuses difficultés, notamment en ce qui concerne la détermination de la prise de cours du bail, le prix et l'indexation.

La loi exige d'ailleurs très souvent un écrit pour des contrats dont l'importance financière est nettement moindre, par exemple pour un achat à tempérament.

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 à 6 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

17 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

N° 136 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 1, tussen het tweede
en het derde lid, het volgende lid invoegen :**

« Deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan. »

VERANTWOORDING

Het is wenselijk dat de onderhuur zou vastgelegd worden door middel van een schriftelijke overeenkomst. Aanvoeren dat men personen niet mag verplichten een schriftelijke overeenkomst aan te gaan omdat dit een intellectuele inspanning vergt die men niet aan iedereen mag opleggen, is niet doorslaggevend. Iedereen kan zich een model-contract aanschaffen dat meestal slechts lichte aanpassingen vergt. Het voordeel van een schriftelijke overeenkomst is dat zij heel wat mogelijke geschillen kan voorkomen. Want mondelinge overeenkomsten werken heel wat moeilijkheden in de hand, onder meer wat betreft het bepalen van het begin van de huur, de prijs, de toepassing van de index.

Trouwens, de wet eist zeer dikwijls geschreven overeenkomsten wanneer het financieel belang veel geringer is. Bijvoorbeeld een koop met maandelijkse afbetalingen.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 tot 6 : Amendementen.

La présent amendement répond également au souci de mettre la rédaction de cet alinéa en concordance avec celle des §§ 5 et 6 de l'article 3 de la nouvelle section II.

C'est pourquoi il est utile de prévoir qu'en ce cas, le bail doit être conclu par écrit.

N° 137 DE M. DUMEZ

Art. 2

Compléter l'article 1^{er} proposé par un quatrième alinéa, libellé comme suit :

« Le preneur ne peut modifier l'affectation pendant la durée du bail que moyennant l'accord écrit du bailleur. Le cas échéant, le terme de neuf ans prévu à l'article 3, § 1^{er}, prend cours à la date de la notification de cet accord écrit. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement précise que l'accord prévu à l'article 1^{er}, premier alinéa, marque la prise de cours du bail. En prévoyant en outre que l'accord doit être donné par écrit en cas de modification de l'affectation pendant la durée du bail, l'amendement tend à éviter les problèmes au niveau de l'administration de la preuve.

N° 138 DE MME VOGELS

Art. 2

Remplacer l'article 2 proposé par la disposition suivante :

« Art. 2. — Outre qu'il est tenu de délivrer le logement en bon état à tous égards, le bailleur doit veiller à ce qu'au moment de sa délivrance, le logement réponde aux normes minimums d'équipement et de confort que le Roi déterminera. »

JUSTIFICATION

Le texte du projet est beaucoup trop vague et se borne à poser le principe du respect d'exigences qualitatives. Quelles sont les normes élémentaires en matière de sécurité, de santé et d'habitabilité ? Qu'advient-il en cas de non-respect de ces normes par le bailleur ?

Le présent amendement tend à fixer des normes plus claires et obligatoires.

Dit amendement wordt anderzijds voorgesteld om de tekst van deze alinea qua redactie, in overeenstemming te brengen met hetgeen voorzien is in § 5 en § 6 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II.

Daarom is het nuttig te voorzien dat de overeenkomst in dit geval schriftelijk zou aangegaan worden.

P. BERBEN

Nr 137 VAN DE HEER DUMEZ

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« De huurder kan, in de loop van de huur, de bestemming slechts wijzigen mits de schriftelijke toestemming van de verhuurder. De termijn van negen jaar als bedoeld in artikel 3, § 1, neemt in dit geval een aanvang vanaf die schriftelijke toestemming. »

VERANTWOORDING

Aldus wordt duidelijker dat de toestemming bedoeld in artikel 1, alinea 1, bedoeld is bij het aangaan van het contract. Tevens worden, door de schriftelijke toestemming te vereisen bij wijziging van de bestemming tijdens het huurcontract, bewijsmoeilijkheden vermeden.

P. DUMEZ

Nr 138 VAN MEVR. VOGELS

Art. 2

Het voorgestelde artikel 2 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Benevens de verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, is de verhuurder er bovendien toe gehouden te zorgen dat de woning bij levering beantwoordt aan de minimumnormen van uitrusting en comfort, die de Koning zal vastleggen. »

VERANTWOORDING

De oorspronkelijke tekst is al te vaag en stelt enkel principiële kwaliteitseisen. Wat zijn de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid ? Wat als de verhuurder niet beantwoordt aan deze normen ?

Dit amendement beoogt duidelijker afdwingbare normen in te schrijven.

M. VOGELS